



AGENCIA DE DESARROLLO DE LA COMUNIDAD

## DIVISIÓN DE VIVIENDA Y SUBVENCIONES FEDERALES

Thomas K. Lai

DIRECTOR

25 de octubre de 2022

Marin County Civic Center  
3501 Civic Center Drive  
Suite 308  
San Rafael, CA 94903  
415 473 6269 T  
415 473 7880 F  
415 473 2255 TTY

Building and Safety  
Environmental Health Services  
Planning  
Environmental Review  
Housing  
Sustainability  
Code Enforcement  
GIS  
Federal Grants

[www.marincounty.org/cda](http://www.marincounty.org/cda)

Marin County Board of Supervisors and  
Planning Commission  
3501 Civic Center Drive  
San Rafael, CA 94903

**ASUNTO:** Información actualizada del Elemento de Vivienda - Comentarios del Estado sobre el borrador

Estimados supervisores y comisionados:

**RECOMENDACIÓN:**

Revisar la respuesta del Departamento de Vivienda y Urbanización de la Comunidad (HCD) del Estado al borrador del Elemento de vivienda 2023-2031.

**RESUMEN:**

La Agencia de Desarrollo Comunitario está en proceso de actualizar los elementos de vivienda y seguridad que son parte integral del Plan para Todo el Condado (CWP). La información actualizada del elemento de vivienda establecerá una estrategia para cubrir las necesidades de vivienda en todos los niveles de ingresos para el período de planificación 2022-2030. También se está actualizando el elemento de seguridad para incorporar políticas centradas en responder a impactos adversos potenciales asociados al cambio climático y nuevos requisitos específicos de la ley estatal relacionados con los riesgos de inundaciones e incendios. El elemento de vivienda se debe presentar ante el Estado para su revisión y certificación a más tardar el 31 de enero de 2023. Después de extensivas comunicaciones con el público y discusiones con la Junta de Supervisores y Comisión de Planificación, el borrador del Elemento de vivienda se presentó a HCD para un período de revisión de 90 días el 19 de julio de 2022. El personal recibió la carta de comentarios de HCD el 17 de octubre de 2022, que se incluyó como Apéndice 1. Los comentarios no afectarán el programa de adopción.

**ANTECEDENTES:**

La legislatura del estado de California ha determinado que la disponibilidad de viviendas es una cuestión de importancia estatal. Para asegurar que los condados y las ciudades reconozcan su responsabilidad colectiva en la implementación de los objetivos estatales de vivienda, la legislación del elemento de vivienda se decretó originalmente en 1969, exigiendo que todos los gobiernos locales que prepararán e implementarán elementos de vivienda como parte de sus planes generales y para todo el condado. La ley estatal decretada en 1980 exigía a los consejos de los gobiernos de los condados del área de la Bahía (Asociación de

Gobiernos del Área de la Bahía, ABAG) que determinen las necesidades de vivienda existentes y proyectadas de todos los niveles de ingresos de cada ciudad y condado de la región, que más tarde se tratarían en el elemento de vivienda de cada jurisdicción local. Este proceso se conoció como Asignación de necesidades de vivienda regional (RHNA), que determina la parte justa de necesidades de vivienda de cada condado, ciudad y pueblo de California. Cada ocho años, todas las jurisdicciones de California deben revisar y actualizar sus elementos de vivienda individuales según la ley estatal. El Condado de Marin está actualizando su elemento de vivienda en la misma tabla de tiempo que otras jurisdicciones del Área de la Bahía.

El elemento de vivienda identifica y analiza las necesidades de vivienda y las limitaciones existentes y proyectadas para el desarrollo de viviendas. También crea objetivos, políticas y programas para el desarrollo, la conservación y el mejoramiento de la vivienda. El elemento de vivienda planifica nuevas viviendas para todos los niveles de ingresos y para cubrir las necesidades de vivienda locales de la comunidad y de RHNA. Como parte del plan, el inventario de terrenos identifica los terrenos del condado no incorporado donde se pueden construir nuevas viviendas. Si un gobierno local no cumple los requisitos de elemento de vivienda, se enfrenta a la posibilidad de demandas del Fiscal General o de otras partes interesadas, que podrían provocar la pérdida del criterio de uso de las tierras, inelegibilidad para recibir subvenciones para vivienda y otras penalizaciones.

#### **DISCUSIÓN:**

En general, los comentarios recibidos no fueron tan significativos como la mayoría de las cartas de revisión enviadas a jurisdicciones del sexto ciclo de elementos de vivienda. Dado lo desafiante que ha sido para la mayoría de las jurisdicciones resolver adecuadamente el enfoque para fomentar afirmativamente la vivienda justa (AFFH) y la participación rigurosa de la comunidad, es notable que el Condado no recibiera comentarios sobre la extensión al público y sino solo requisitos de datos menores en nuestra sección de vivienda justa. El borrador del elemento de vivienda está organizado en 5 secciones y 4 apéndices y los comentarios de HCD se presentan en el orden abajo (que no siempre sigue el orden de la carta).

#### ❖ Sección 2: necesita evaluación

La evaluación de necesidades ve nuestras necesidades locales, incluyendo vivienda justa y poblaciones de necesidades especiales. Basándose en los comentarios de HCD, necesita revisiones menores, principalmente para agregar más análisis y datos locales. Por ejemplo, se necesita más análisis en las áreas de pobreza concentrada y áreas concentradas de afluencia para dar más claridad a cómo se desarrollaron estas áreas, qué políticas del Condado contribuyeron con ellas y qué está haciendo el Condado para resolverlas y dar más patrones de vivienda equitativa. Es posible que sea necesario agregar o modificar los programas basándose en los resultados de más análisis.

❖ Sección 3: limitaciones

La sección de limitaciones evalúa las barreras tanto gubernamentales como no gubernamentales para el desarrollo de viviendas en todos los niveles de ingresos. Los comentarios aquí también son menores y HCD está pidiendo más información para aclarar ciertas áreas. Por ejemplo, el análisis debe tratar específicamente el proceso del plan maestro/revisión de diseño y los impactos en el desarrollo.

❖ Sección 4: recursos

La sección Recursos trata los marcos de trabajo para la urbanización en el Condado y cómo cubriremos nuestra parte de RHNA en todos los niveles de ingresos. Los comentarios aquí necesitan más análisis.

Los comentarios sobre el inventario de terrenos fueron menos que los anticipados, pero pueden necesitar algunas modificaciones en la lista de terrenos.

- *Capacidad realista*: se necesita más información y análisis sobre las suposiciones de capacidad residencial. Por ejemplo, debido a que muchos de nuestros terrenos son de uso mixto, el personal debe analizar toda la actividad de urbanización en las zonas no residenciales permitiendo el 100 por ciento de usos no residenciales, para comprobar la capacidad realista de terrenos seleccionados en esas áreas.
- *Idoneidad de terrenos no baldíos*: el elemento debe comprobar el potencial para más urbanización en terrenos no baldíos con más análisis que incluya vacantes, interés de los propietarios de los terrenos y condiciones de estructuras existentes y tendencias recientes. Los terrenos de propiedad pública también se deben analizar de manera más específica, por ejemplo, tratando las suposiciones de capacidad y línea de tiempo de urbanización.
- *Terrenos grandes*: aunque el elemento describe terrenos grandes, el personal debe dar más información sobre cómo se facilitará el acceso económico.
- *Unidades de vivienda auxiliar (Unidades de vivienda auxiliar, ADU)*: el elemento debe dar más información para respaldar las suposiciones de acceso económico.
- *Zonificación para varios tipos de vivienda*: el elemento debe permitir viviendas de transición y favorables y viviendas colectivas (seis o menos y siete o más personas) en todas las zonas residenciales y modificar los programas, si fuera necesario, para que no excluyan ninguna zona residencial.
- *Solicitudes relacionadas con densidades menores*: el elemento debe analizar por qué ninguno de los terrenos identificados en el período de planificación anterior se urbanizó y resolver estas limitaciones.

❖ Sección 5: plan de vivienda

El Plan de vivienda es el conjunto de programas y políticas que el Condado emprenderá durante el período de planificación y refleja los temas principales identificados en el proceso de extensión de la comunidad del Condado y los análisis de necesidades y limitaciones. Los comentarios sobre políticas y programas incluyen requisitos para agregar tiempos y entregas más específicas.

- *Nueva división por zonas simultánea*: si el Condado no completa la nueva división por zonas no se completa para la línea de tiempo esperada (31 de enero de 2023), el elemento debe agregar o revisar los programas para la nueva división por zonas de los terrenos con la zonificación apropiada y las normas de urbanización según las Secciones 65583, subdivisión (c)(1) del Código del Gobierno y cumplir los requisitos según la Sección 65583.2, subdivisiones (h) y (i).
- *Programa 11 (Disponibilidad del agua)*: el programa debe incluir el compromiso específico y la sincronización discreta contra los resultados de vivienda en el período de planificación.
- *Programa 23 (Preservación de viviendas en riesgo)*: el Programa también se debe comprometer a ayudar con el financiamiento y respaldar las solicitudes de financiamiento.

El personal trabajará con nuestros consultores para dar una recomendación sobre cómo resolver cada uno de los problemas identificados. El Inventario de terrenos se evaluará basándose en los comentarios de HCD y en la información del borrador del Informe de impacto ambiental (DEIR) y el personal debe regresar para un taller con la Junta el 6 de diciembre para hablar sobre los terrenos. El personal pide que la Junta y la Comisión revisen los comentarios y den retroalimentación sobre los métodos para resolver los comentarios.

#### **PLAZO Y PRÓXIMOS PASOS:**

El borrador del Informe de Impacto Ambiental (DEIR) se entregó el 7 de octubre de 2022, que evalúa el impacto de los terrenos y de las políticas y los programas propuestos para el elemento de vivienda propuestos en el rango completo de temas de recursos ambientales que trata la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) y que incluye, entre otros, recursos biológicos culturales, peligros, hidrología y calidad del agua, servicios públicos, recreación, transporte, recursos culturales tribales y peligros para la vida silvestre. No se tomará una decisión final sobre los terrenos hasta que la Junta de Supervisores considere y apruebe el EIR final. El Informe de Impacto Ambiental público está disponible para el período de 45 días de revisión y el plazo para los comentarios que termina el lunes, 21 de noviembre de 2022. Este período de revisión del borrador de EIR también incluirá una audiencia pública para recibir comentarios sobre la idoneidad del Informe de Impacto Ambiental el 15 de noviembre de 2022. La publicación del EIR final y las audiencias independientes antes de que la Junta de Supervisores y la Comisión de Planificación considere el EIR final para su autorización será a principios de 2023.

Más información relacionada con las actualizaciones al Elemento de vivienda y seguridad, incluyendo el elemento de vivienda final se presentará en los talleres futuros y en las reuniones de la Junta de Supervisores y la Comisión de Planificación en el invierno 2022/23. El Apéndice 2 muestra el programa de actividades necesarias para cumplir este plazo y se identifica la difusión pública planificada y la revisión ambiental necesaria.

**IMPACTO SOBRE EQUIDAD:**

El condado cree en las comunidades justas en las que todos los integrantes tienen acceso a viviendas asequibles y saludables. La evidencia muestra que el acceso a una vivienda estable y asequible en comunidades que dan oportunidades tiene un amplio impacto positivo. Puede generar mejores resultados en salud y educación y mayores ingresos durante toda la vida, en especial para los niños. Según esta ley estatal, el elemento de vivienda debe incluir una evaluación de equidad en el acceso a la vivienda para tratar las limitaciones al elegir una vivienda justa. También debe identificar lugares y programas que den oportunidades de vivienda para familias y personas de ingresos más bajos cerca de escuelas de alta calidad, oportunidades laborales y transporte público. Además, esta ley les exige a los gobiernos locales que identifiquen objetivos importantes para tratar las consecuencias de los problemas del sistema, como la segregación residencial, la carga del costo de la vivienda y la desigualdad en las oportunidades educativas y laborales, en la medida en que estas dificultades generen o continúen la discriminación de los grupos protegidos. Estos requisitos se incorporarán en el elemento de vivienda, incluyendo la recomendación en la selección del lugar.

**IMPACTO FISCAL/EN LA ASIGNACIÓN DE PERSONAL:**

No hay un impacto general en los fondos; el financiamiento para completar los Elementos de Vivienda y Seguridad está disponible en el presupuesto de CDA.

**REVISADO POR:**

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Departamento de Finanzas              | <input checked="" type="checkbox"/> N/A |
| <input type="checkbox"/> Oficina del Administrador del Condado | <input checked="" type="checkbox"/> N/A |
| <input checked="" type="checkbox"/> Concejo del Condado        | <input type="checkbox"/> N/C            |
| <input type="checkbox"/> Recursos Humanos                      | <input checked="" type="checkbox"/> N/C |

**FIRMA:**

Jillian Zeiger  
Planificadora sénior

Leelee Thomas  
Directora adjunta

**ADJUNTOS:**

1. Carta de comentarios de HCD
2. Programa

**DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO DE LA COMUNIDAD  
DIVISIÓN DE DESARROLLO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA**

2020 W. El Camino Avenue, Suite 500  
Sacramento, CA 95833  
(916) 263-2911/FAX (916) 263-7453  
[www.hcd.ca.gov](http://www.hcd.ca.gov)



17 de octubre de 2022

Thomas Lai, director  
Community Development Agency  
Condado de Marin  
3501 Civic Center Drive  
San Rafael, CA 94903

Estimado Thomas Lai:

**REF: 6<sup>to</sup>. ciclo (2023-2031) Borrador del Elemento de Vivienda del Condado de Marin**

Gracias por enviar el borrador del elemento de vivienda del Condado de Marin (Condado) recibido para revisión el 19 de julio de 2022. Según la Sección 65585, Subdivisión (b) del Código del Gobierno, el Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad (HCD) de California está reportando los resultados de su revisión. Además, HCD tuvo en cuenta los comentarios de Jenny Silva ante la Campaña para Elementos de Vivienda Justa según la Sección 65585, Subdivisión (c) de Código de Gobierno.

El borrador del elemento resuelve muchos requisitos reglamentarios; sin embargo, se necesitarán más revisiones para cumplir la Ley Estatal del Elemento de Vivienda (Artículo 10.6 del Código del Gobierno). El apéndice adjunto describe las revisiones necesarias para cumplir la Ley Estatal del Elemento de Vivienda.

Para su información, según el Proyecto de Ley 1398 (Capítulo 358, Estatutos de 2021), si un gobierno local no adopta un elemento de vivienda que cumpla los requisitos en un plazo de 120 días de la fecha límite reglamentaria (31 de enero de 2023), entonces se debe completar cualquier división de zonas nuevas para que los terrenos identificados antes estén disponibles o se adapten a la asignación de necesidades de vivienda regional, incluyendo para grupos familiares con bajos ingresos, a más tardar un año después de la fecha límite reglamentaria. De lo contrario, el elemento de vivienda del gobierno local ya no cumplirá la Ley Estatal de Elemento de Vivienda y HCD puede revocar su resultado de cumplimiento sustancial según la Sección 65585, subdivisión (i) del Código de Gobierno. Debe saber que, si el Condado no adopta un elemento de vivienda que cumpla los requisitos en un plazo de un año a partir de la fecha límite reglamentaria, no se puede considerar que el elemento cumpla sustancialmente con los requisitos hasta que se complete la división de zonas nuevas para adaptarse a la escasez de terrenos que cumplan la Sección 65863, subdivisión (c) (1) (A) del Código de Gobierno y la Sección 65583.2 subdivisión (c) del Código de Gobierno.

La participación pública en el desarrollo, adopción e implementación del elemento de vivienda es esencial para la planificación de vivienda efectiva. En todo el proceso del elemento de vivienda el Condado debe hacer que la comunidad participe, incluyendo a las organizaciones que representan a los grupos familiares con bajos ingresos y necesidades especiales poniendo la información a su disposición periódicamente y considerando e incorporando comentarios cuando sea apropiado. Debe saber que cualquier revisión al elemento se debe publicar en el sitio web del gobierno local y que se debe enviar un enlace a todas las personas y organizaciones que antes solicitaron avisos relacionados con el elemento de vivienda del gobierno local por lo menos siete días antes de presentarlo a HCD.

Varios programas de financiamiento federales, estatales y regionales consideran el cumplimiento del elemento de vivienda un criterio de elegibilidad o de clasificación. Por ejemplo, la concesión para comunidades sostenibles del proyecto de ley del senado CalTrans (SB) 1; el Concejo de Desarrollo Sostenible y los programas de Vivienda Asequible y Comunidades Sostenibles de HCD; y la Asignación de Vivienda Local Permanente de HCD consideran el cumplimiento del elemento de vivienda o los requisitos de elaboración de informe anual según la Sección 65400 del Código de Gobierno. Con un elemento de vivienda que cumple los requisitos, el Condado cumplirá los requisitos del elemento de vivienda para estas y otras fuentes de financiamiento.

Para su información, algunas novedades al elemento del plan general son activadas mediante la adopción del elemento de vivienda. HCD recuerda al Condado que considere las provisiones de tiempo y ofrece su asistencia gustosamente. Para obtener información vea los Avisos técnicos emitidos por la Oficina de Planificación e Investigación del Gobernador en: <https://www.opr.ca.gov/planning/general-plan/guidelines.html>.

HCD agradece el trabajo y la asistencia del equipo del elemento de vivienda del Condado durante la revisión. Nuestro compromiso es ayudar al Condado a resolver todos los requisitos reglamentarios de la Ley del Elemento de Vivienda del Estado. Si tiene alguna pregunta o necesita más asistencia técnica, comuníquese con Reid Miller, de nuestro personal en [Reid.Miller@hcd.ca.gov](mailto:Reid.Miller@hcd.ca.gov).

Atentamente,



Paul McDougall  
Administrador sénior del programa

Adjunto



## APÉNDICE A CONDADO DE MARIN

Los cambios siguientes son necesarios para que el elemento de vivienda del Condado cumpla el Artículo 10.6 del Código del Gobierno. Junto a cada cambio recomendado citamos la sección que respalda el Código del Gobierno.

Hay información de asistencia técnica para elemento de vivienda disponible en el sitio web de HCD en <https://www.hcd.ca.gov/hcd-memos>. Entre otros recursos, la sección del elemento de vivienda incluye la herramienta de asistencia técnica más reciente de HCD, Building Blocks for Effective Housing Elements (Building Blocks), disponible en <https://www.hcd.ca.gov/building-blocks> e incluye el Código del Gobierno que trata sobre la ley Estatal del Elemento de Vivienda y otros recursos.

### **A. Necesidades, recursos y limitaciones para la vivienda**

1. *Fomentando afirmativamente a la vivienda justa según el Capítulo 15 (comenzando con la Sección 8899.50) de la División 1 del Título 2... debe incluir una evaluación de la vivienda justa en la jurisdicción. (Código del Gobierno, § 65583, subdivisión (c)(10)(A).)*

Extensión y aplicación: aunque el elemento tiene una discusión extensa de la capacidad de extensión y aplicación, también debe discutir cómo cumple el condado con las leyes estatales y federales de vivienda justa, incluyendo reglamentaciones, demandas legales y acciones de aplicación relacionadas. Para obtener más información consulte la página 29 del memorando Guía de HCD para fomentar afirmativamente la vivienda justa en <https://www.hcd.ca.gov/planning-and-community-development/affirmatively-furthering-fair-housing>.

Áreas de pobreza concentradas y áreas de afluencia concentradas: el elemento identifica áreas de pobreza, alta segregación y pobreza concentradas y áreas de afluencia, pero debe incluir análisis específicos de estas áreas para dirigir una política de respuesta apropiada. El análisis debe tratar por lo menos la evaluación de tendencias, condiciones, comparaciones con otros barrios, eficacia o ausencia de estrategias anteriores, datos locales y conocimiento y otros factores relevantes relacionados con calidad de vida equitativa. El elemento debe agregar o modificar los programas basándose en los resultados de este análisis.

Necesidades desproporcionadas de vivienda incluyendo el riesgo de desplazamiento: el elemento incluye alguna discusión de personas sin hogar, como reportar características como raza y discapacidad. Sin embargo, el elemento también debe analizar el impacto desproporcionado sobre las características protegidas y evaluar patrones o concentraciones de personas sin hogar incluyendo la proximidad a transporte y servicios.

Otros factores relevantes: el elemento da algún contexto histórico para ciertas áreas como la Ciudad de Marin; sin embargo, el elemento debe usar otros factores relevantes para complementar los datos estatales y federales y completar un análisis de condiciones de vivienda justa. Otros factores relevantes podrían incluir uso histórico de terrenos, zonificación y barreras para las opciones de vivienda, prácticas de inversión, captación de inversiones o falta de captación de inversiones para promover la asequibilidad e inclusión, información sobre la denegación de préstamos o hipotecas a las personas en ciertos barrios/revertir la denegación para ofrecer esos recursos a los mismos barrios, cláusulas restrictivas y otras prácticas discriminatorias, demandas legales relacionadas



con el uso de la tierra, iniciativas locales, tendencias demográficas y otra información que complementen los datos federales y del estado.

2. *Incluya un análisis de la población y tendencias de empleo y documentación de las proyecciones y una cuantificación de las necesidades existentes y proyectadas de la localidad para todos los niveles de ingresos, incluyendo grupos familiares con ingresos extremadamente bajos. (Código del Gobierno, § 65583, subdivisión (a)(1).)*

Grupos familiares con ingresos extremadamente bajos (ELI): aunque el elemento cuantifica los grupos familiares ELI existentes y proyectados, también debe analizar sus necesidades de vivienda. Específicamente, el análisis de necesidades de vivienda de ELI podría considerar la permanencia, exceso de pago, magnitud de las necesidades, recursos y estrategias y brechas en el cumplimiento de esas necesidades de vivienda y agregar o modificar programas según sea apropiado.

3. *Incluya un análisis y documentación de las características del grupo familiar, incluyendo nivel de pago comparado con capacidad de pago, características de la vivienda, incluyendo hacinamiento y condición del parque de viviendas. (Código del Gobierno, § 65583, subdivisión (a)(2).)*

Condiciones de vivienda: el elemento identifica la edad del parque de viviendas (p. C-118). Sin embargo, debe calcular la cantidad de unidades que necesitan rehabilitación y reemplazo. Por ejemplo, el análisis podría incluir cálculos de una encuesta o muestreo de parabrisas, cálculos de la agencia de cumplimiento del código o información de fuentes reconocidas como la autoridad de vivienda o Servicios de Salud Ambiental (p. 37). Para obtener más información vea Building Blocks en <http://www.hcd.ca.gov/community-development/building-blocks/housing-needs/housing-stock-characteristics.shtml>.

4. *Un inventario de terrenos apropiados y disponibles para urbanización residencial, incluyendo terrenos baldíos y terrenos que tienen potencial realista y demostrado para reurbanización durante el período de planificación para cubrir las necesidades de vivienda de la localidad para un nivel de ingresos designado y un análisis de la relación de zonificación y servicios públicos para estos terrenos. (Código del Gobierno, § 65583, subdivisión (a)(3).)*

Capacidad realista: aunque el elemento menciona que las suposiciones de capacidad residencial son conservadoras y un ejemplo de un proyecto reciente, debe mencionar otros ejemplos recientes por zona, densidad permitida, densidad de construcción y capacidad de acceso económico para respaldar mejor las suposiciones de capacidad residencial realistas. Además, el cálculo de capacidad residencial también debe tener en cuenta la probabilidad del 100 por ciento de urbanización no residencial. Por ejemplo, el elemento podría analizar toda la actividad de la urbanización en zonas no residenciales permitiendo el 100 por ciento de usos no residenciales, con qué frecuencia ocurre la urbanización residencial y ajustar los cálculos de capacidad residencial, políticas y programas como corresponde. Este análisis puede incorporar cualquier política propuesta como normas de rendimiento residencial, prohibición de usos comerciales y debe aclarar que todas las zonas permiten el uso residencial, particularmente el uso 100 por ciento residencial.

Sostenibilidad de terrenos no baldíos: el elemento debe comprobar el potencial para más urbanización en terrenos no baldíos. El elemento generalmente incluye tres tipos de terrenos baldíos: (1) terrenos residenciales subutilizados, (2) terrenos no residenciales subutilizados y (3) terrenos de propiedad pública (por ejemplo, del Condado, del estado o de la escuela). Para terrenos subutilizados residenciales y no residenciales, el elemento debe considerar otros factores (por ejemplo, cantidad de unidades existentes versus permitidas o área del piso, interés del propietario del terreno, condiciones de la estructura, vacantes) e incluir una discusión de tendencias recientes que respalde los distintos factores. Para sitios de propiedad pública, el análisis debe tratar las densidades permitidas, respaldo para suposiciones de capacidad residencial, usos existentes, cualquier condición conocida que imposibilite o que pueda promover la urbanización en el período de planificación, estado y posible plan de urbanización. Basándose en este análisis, el elemento debe agregar o modificar programas. Los programas deben incluir un plan de acciones para facilitar la urbanización en el período de planificación sobre la marcha con las suposiciones del inventario como objetivos numéricos, cumplimiento con la ley de Terrenos Excedentes, extensión con urbanizadores o propietarios de los terrenos, eliminación de barreras para la urbanización, emisión de solicitudes de propuestas, incentivos, exenciones de cargos, procesamiento de prioridades y asistencia financiera.

Además, si se va a basar en los terrenos baldíos para acomodar a más del 50 por ciento de la asignación de la necesidad de vivienda regional (RHNA) para grupos familiares de bajos ingresos, el elemento de vivienda debe comprobar que los usos existentes no son un impedimento a más urbanización residencial y posiblemente no continuará en el período de planificación. (Código del Gobierno, § 65583.2, subdivisión. (g)(2).) Resultados ausentes (por ejemplo, resolución de adopción) basados en evidencia sustancial, se supondrá que los usos existentes impedirán más urbanización residencial y no se usarán para comprobar que los terrenos son adecuados para acomodar la asignación de necesidad de vivienda regional.

Terrenos grandes: los terrenos que miden menos de medio acre o que miden más de diez acres se consideran inadecuados para acomodar viviendas para grupos familiares con ingresos más bajos a menos que se compruebe, con suficiente evidencia, que los terrenos de tamaño y acceso económico se urbanizaron con éxito durante el período de planificación anterior u otra evidencia que compruebe la idoneidad de estos terrenos. El elemento describe varios terrenos más grandes y el potencial de urbanización, incluyendo superficie en acres. Sin embargo, el elemento debe describir cómo se facilitará el acceso económico (por ejemplo, criterios de inclusión) o cómo los terrenos se dividirán en lotes de modo que faciliten el acceso económico (por ejemplo, 50 a 150 unidades) luego agregar o modificar programas según sea apropiado para respaldar y animar las circunstancias necesarias para facilitar el acceso económico.

Unidades de vivienda auxiliares (ADU): el elemento supone que hay 280 ADU en el período de planificación contra varios ingresos de RHNA pero también debe dar información de respaldo para suposiciones de acceso económico. Por ejemplo, el elemento puede usar datos y métodos disponibles por medio de la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía (ABAG).

Disponibilidad de infraestructura: el elemento menciona la capacidad de agua por área de servicio y potencial de urbanización en términos de unidades de vivienda. El elemento debe hacer un análisis similar para capacidad de alcantarillado para comprobar la capacidad total adecuada para acomodar a RHNA.

**AB 725:** para jurisdicciones que se consideran metropolitanas, el elemento debe identificar por lo menos 25 por ciento de RHNA moderado y arriba de moderado restante en terrenos que permiten por lo menos cuatro unidades de vivienda (por ejemplo, cuatro plex o más grandes). (Código del Gobierno, § 65583.2, subdivisión. (g)(4).)

**Inventario electrónico de terrenos:** según la Sección 65583.3, subdivisión (b) del Código del Gobierno, si se adopta el elemento de vivienda, el Condado debe presentar una versión electrónica del inventario de terrenos con el elemento de vivienda adoptado a [sitesinventory@hcd.ca.gov](mailto:sitesinventory@hcd.ca.gov). HCD no ha recibido una copia del inventario electrónico. Tenga en cuenta que el Condado debe usar las normas, formularios y definiciones adoptadas por HCD cuando prepare el inventario de terrenos. Vea la página web del elemento de vivienda de HCD en <https://www.hcd.ca.gov/community-development/housing-element/index.shtml#element> para pedir una copia del formulario e instrucciones. El Condado puede comunicarse con HCD en [sitesinventory@hcd.ca.gov](mailto:sitesinventory@hcd.ca.gov) para pedir asistencia técnica.

### Zonificación para varios tipos de vivienda

- *Refugios de emergencia*): aunque el elemento describe las normas de urbanización y un proceso no discrecional para refugios de emergencia, también debe discutir la capacidad, incluyendo potencial de reutilización, proximidad al transporte y servicios y cualquier condición inapropiada para habitabilidad humana.
- *Vivienda de transición y favorable* y viviendas colectivas: el elemento menciona que las viviendas de transición y favorables y viviendas colectivas (seis o menos y siete o más personas) están permitidas en todas las zonas residenciales. Sin embargo, la Tabla H-3.18 parece excluir estos usos de varias zonas residenciales. El elemento debe aclarar si estos usos están permitidos en todas las zonas residenciales y agregar o modificar los programas, si fuera necesario.

5. *Un análisis de todas las restricciones del gobierno potenciales y reales en cuanto al mantenimiento, mejora o desarrollo de vivienda para todos los niveles de ingresos, incluyendo los tipos de viviendas identificadas en el párrafo (1) de la subdivisión (c) y para personas con discapacidades como se identifica en el análisis según el párrafo (7), incluyendo controles del uso de los terrenos, códigos de construcción y su aplicación, mejoras a los terrenos, cargos y otras exacciones exigidas de los urbanizadores y procesamiento local y procedimientos de permisos...* (Código del Gobierno, § 65583, subdivisión (a)(5).)

**Cargos y exacciones:** el elemento menciona el impacto acumulativo de los cargos de dos escenarios de urbanización, pero debe mencionar todos los cargos de impacto, incluyendo los que no son controlados por el Condado y luego analizar el impacto acumulativo de los cargos de la urbanización.

**Procesamiento local y procedimientos de permisos:** aunque el elemento incluye alguna información general sobre el procesamiento y procedimientos de permisos, también debe describir los procedimientos para urbanizaciones unifamiliares y multifamiliar típicas. El análisis debe hablar sobre los organismos de aprobación, la cantidad de audiencias públicas, si hubiera alguna y los resultados de la aprobación y cualquier otra información relevante. El análisis debe tratar sobre los impactos a los costos de la vivienda, suministro, factibilidad, tiempo y certeza de aprobación. Por ejemplo, el elemento debe mencionar y analizar los resultados de los impactos sobre la certeza de la aprobación, la presencia de procesos o directrices para promover la certeza y agregar o modificar programas según sea apropiado.

Además, el análisis debe tratar específicamente el proceso del Plan maestro/revisión de diseño, incluyendo los pasos, organismos de aprobación, cantidad típica de audiencias, resultados de la aprobación, falta de normas fijas de urbanización y tiempos de procesamiento. El análisis debe tratar sobre los impactos a los costos de la vivienda, suministro, factibilidad, tiempo y certeza de aprobación.

Finalmente, HCD reconoce los esfuerzos del Condado relacionados con la creación de un diseño objetivo y normas de urbanización o un Código basado en formularios con adopción anticipada a finales de 2022. Si el plan de adopción no ocurre como se anticipa, el elemento debe incluir un programa que se comprometa a adoptar las normas a principios del período de planificación.

Mejoras dentro y fuera del terreno: el elemento menciona normas para mejoras dentro y fuera del terreno que están descritas en el Código del Condado, pero también debe mencionar ejemplos típicos de mejoras y evaluar su impacto en los costos de la vivienda, suministro, tiempo y factibilidad.

Otras ordenanzas locales: el elemento debe analizar cualquier ordenanza adoptada localmente que afecten directamente el costo y suministro de urbanizaciones residenciales (por ejemplo, requisitos de inclusión, rentas a corto plazo, controles de crecimiento). Aunque el borrador del elemento da una descripción breve de los requisitos de inclusión, debe analizar impactos como posibles limitaciones para la urbanización de viviendas para todos los niveles de ingresos. En análisis debe evaluar el marco de trabajo de implementación de las políticas de inclusión, incluyendo niveles de acceso económico y tipos de opciones e incentivos obligatorios ofrecidos para animar y facilitar el cumplimiento de los requisitos de inclusión. El Condado podría involucrar a la comunidad de la urbanización para facilitar este análisis.

6. *Un análisis de todas las restricciones no gubernamentales potenciales y reales en cuanto al mantenimiento, mejora o desarrollo de vivienda para todos los niveles de ingresos, incluyendo... .. solicitudes para desarrollar viviendas en densidades por debajo de las anticipadas en el análisis... (Código del Gobierno, § 65583, subdivisión (a)(6).)*

Pedir densidades menores: el elemento debe incluir análisis de solicitudes para desarrollar viviendas en densidades debajo de las identificadas en el inventario de terrenos. Como respuesta, el elemento (p. 93) menciona que ninguno de los terrenos identificados en el período de planificación anterior se urbanizó. El elemento debe examinar cuidadosamente por qué ninguno de los terrenos identificados en el período de planificación anterior se urbanizó, incluyendo los obstáculos y las circunstancias que provocaron la falta de urbanización y agregar o modificar programas para resolver las restricciones identificadas.

### **C. Programas de vivienda**

1. *Identificar las medidas que se tomarán para que los terrenos estén disponibles durante el período de planificación con normas apropiadas de zonificación y urbanización y con servicios públicos que acomoden a esa porción de la parte de la necesidad de viviendas regionales de la ciudad o del condado por cada nivel de ingresos que no se puede acomodar en los terrenos identificados en el inventario completado según el párrafo (3) de la subdivisión (a) sin nueva división de zonas y cumplir los requisitos de la Sección 65584.09 del Código de Gobierno. Los terrenos se deben identificar como*

*necesarios para facilitar y animar la urbanización de varios tipos de vivienda para todos los niveles de ingresos incluyendo viviendas multifamiliares para renta, casas móviles, viviendas prefabricadas, vivienda para empleados agrícolas, vivienda favorable, unidades de ocupación de una habitación, refugios de emergencia y viviendas de transición. (Código del Gobierno, § 65583, subdivisión (a)(1).)*

Según se menciona en el Resultado A4, el elemento no incluye un análisis de terrenos completo, por lo tanto, no se establece la idoneidad de los terrenos y de la zonificación. Basándose en los resultados de un inventario y análisis completo de los terrenos, es posible que el Condado tenga que agregar o revisar los programas para resolver la escasez de terrenos o zonificación disponible para animar a una diversidad de tipos de viviendas. Además, el elemento se debe revisar como sigue:

- *Nueva división por zonas simultánea:* HCD entiende que el Condado completará la nueva división por zonas antes al principio del período de planificación (31 de enero de 2023) para acomodar a RHNA, incluyendo los grupos familiares de bajos ingresos. Debe saber que, si la nueva división por zonas no se completa para el 31 de enero de 2023, el elemento debe agregar o revisar los programas para la nueva división por zonas de los terrenos con la zonificación apropiada y las normas de urbanización según las Secciones 65583, subdivisión (c)(1) del Código del Gobierno y cumplir los requisitos según 65583.2, subdivisiones (h) y (i).
- *Programa 11 (Disponibilidad del agua):* el programa está comprometido actualmente con colaborar con los proveedores para conducir una evaluación. Sin embargo, el programa debe incluir el compromiso específico y la sincronización discreta contra los resultados reales de vivienda en el período de planificación, como solicitud de financiamiento, actualizar los planes, adoptar más medidas de conservación. Además, el programa se compromete a entregar el elemento de vivienda a los proveedores de agua pero también se debe comprometer a entregar el elemento de agua a los proveedores de alcantarillado.

2. *El elemento de vivienda debe incluir programas que ayuden en el desarrollo de viviendas adecuadas para cumplir las necesidades de los grupos familiares de ingresos excesivamente bajos, muy bajos, bajos y moderados. (Código del Gobierno, § 65583, subdivisión (a)(2).)*

Para ayudar en el desarrollo de viviendas para grupos familiares de bajos ingresos, el elemento se debe revisar como sigue:

- *Ley estatal de Bonificación de densidad:* Como se menciona en la página 143, el elemento debe incluir un programa para modificar la ordenanza de bonificación de densidad del Condado para cumplir la ley estatal.
- *Programa 15 (vivienda para trabajadores agrícolas y de la industria hotelera):* el Programa se compromete a desarrollar una estrategia para 2025, pero también se debe comprometer con la frecuencia en la que el Condado buscará la implementación (por ejemplo, por lo menos anualmente).
- *Programa 16 (Proyecto Homekey):* el Programa se debe comprometer con la frecuencia en la que el Condado buscará financiamiento.
- *Programa 25 (Incentivos para vivienda asequible):* el Programa se compromete a una extensión anual para evaluar la eficacia de los incentivos. Además, el Programa se debe comprometer a una extensión anual con urbanizadores de viviendas asequibles para identificar y buscar oportunidades de desarrollo.

3. *Resolver y, cuando sea apropiado y legalmente posible, quitar las restricciones gubernamentales y no gubernamentales para el mantenimiento, mejoramiento y el desarrollo de viviendas, incluyendo viviendas para personas de todos los niveles de ingresos, y viviendas para personas con discapacidades. El programa debe eliminar las limitaciones y dar adaptaciones razonables para viviendas designadas para, diseñadas para la ocupación de o con servicios de apoyo para personas con discapacidades. (Código del Gobierno, § 65583, subdivisión (a)(3).)*

Según se menciona en los Resultados A5 y A6, el elemento exige un análisis completo de posibles restricciones gubernamentales y no gubernamentales. Dependiendo de los resultados de ese análisis, es posible que el Condado tenga que revisar o agregar programas y resolver o quitar o mitigar cualquier restricción identificada.

Además, el Programa 32 (Revisión completa de políticas de zonificación y planificación) se compromete a conducir una revisión de zonificación y planificación para quitar todo el lenguaje y políticas discriminatorias. El Programa también debe comprometerse con las medidas además de revisar como verificar, quitar, modificar o establecer políticas apropiadas de zonificación y planificación.

4. *Promover afirmativamente la igualdad de oportunidades de vivienda en toda la comunidad o comunidades, independientemente de su raza, religión, sexo, estado civil, ascendencia, país de origen, color, estado familiar o discapacidad y otras características... (Código del Gobierno, § 65583, subdivisión (a)(5).)*

Según se menciona en los Resultados A1, el elemento debe incluir una evaluación completa de vivienda justa. Basado en los resultados de ese análisis, el elemento debe agregar o modificar los programas.

5. *El programa de vivienda debe preservar para los grupos familiares de bajos ingresos, las urbanizaciones de vivienda asistida identificadas según el párrafo (9) de la subdivisión (a). El programa para la preservación de urbanizaciones de vivienda asistida debe usar, en la medida en que sea necesario, todos los programas de financiamiento y subsidio federales, estatales y locales identificados en el párrafo (9) subdivisión (a), excepto si una comunidad tiene otras necesidades urgentes para las que las fuentes de financiamiento alternativas no están disponibles. El programa puede incluir estrategias que incluyan reglamentaciones locales y asistencia técnica. (Código del Gobierno, § 65583, subdivisión (a)(6).)*

Aunque el elemento incluye el Programa 23 (Preservación de viviendas en riesgo) con muchas medidas significativas, el Programa también se debe comprometer a ayudar con el financiamiento y respaldar las solicitudes de financiamiento.

6. *Desarrollar un plan que sirva como incentivo y promueva la creación de unidades de vivienda auxiliares que se puedan ofrecer con renta asequible... (Código del Gobierno, § 65583, subdivisión (a)(7).)*

El elemento incluye el Programa 4 (Unidades de vivienda auxiliares (ADU)) para facilitar la producción de ADU y revisar la producción de ADU una vez está en el período de planificación. Una revisión de la producción también debe: (1) revisar el acceso económico, (2) hacer una revisión más de una vez en el período del plan (por ejemplo, 3-4 veces) y (3) comprometerse con un menú de medidas alternativas que incluyan nueva división de zonas, si fuera necesario, antes de una fecha específica (por ejemplo, en un plazo de seis meses después de la revisión).

## Marin HE SE EIR: Horario de BOS PC, taller, extensión y reuniones

Revisado por última vez **9/28/22**

**Sujeto a cambio**

Azul se refiere a HE; **Ámbar** se refiere a SE; Verde se refiere a EIR; gris se refiere a HE & SE o DC (Código de desarrollo)

9/22	Taller de la comunidad n.º 1 Terrenos
11/15	Taller de la comunidad n.º 2 Evaluación de vulnerabilidad de SE
12/7	Sesión conjunta n.º 1: Terrenos
1/11	Ámbito de EIR
1/20	Taller de la comunidad n.º 3 Terrenos
2/1	Sesión conjunta n.º 2: SE VA/problemas clave
1/20 – 2/27	Participación pública: Acto de balanceo; horarios de atención; reuniones de DRB; reuniones de la Junta de Distrito de la Comunidad
3/1	Sesión conjunta n.º 3: Terrenos/Alt preferidas N.º 1
3/15	Sesión conjunta n.º 4: Terrenos/Alt preferidas N.º 2
3/29	Taller de la comunidad N.º 4 HE clave/programas nuevos
4/5	Taller de la comunidad N.º 5 SE clave/programas nuevos
4/12	Sesión conjunta n.º 5: Políticas y programas de HE/finaliza terrenos recomendados
4/19	Sesión conjunta n.º 6: Políticas y programas de SE
6/1 – 6/30	Borrador revisión pública HE - 30 días
6/1 – 6/30	Borrador revisión pública SE - 30 días
6/14	Sesión conjunta n.º 7: Borrador HE y Comentarios públicos de SE
7/19 – 10/18	Revisión de HCD - 90 días
8/9	Sesión conjunta n.º 8: CWP modificaciones/nueva división por zonas
10/7 – 11/21	Borrador revisión pública EIR - 45 días
9/27	Sesión conjunta n.º 9: Modificaciones basadas en el formulario de Código y Código de desarrollo relacionadas con SB9 y SB35 (*)
10/11	Sesión conjunta n.º 10: Modificaciones del código de desarrollo relacionadas con el elemento de seguridad (*)
10/25	Sesión conjunta n.º 11: Comentarios/revisiones HCD (incluyendo revisiones de los terrenos si fuera necesario)
11/15	Sesión conjunta n.º 12: Comentarios públicos de DEIR
12/6	Taller BOS: Terrenos HE - Inventario final
12/12	Taller PC: Modificaciones HE, SE, CWP/DC
12/19	Publicación pública EIR final



1/5/23 Audiencia de PC (reunión especial): Modificaciones recomendadas EIR, SE, CWP/DC  
1/24/23 Audiencia BOS: Autorización de EIR; adopción de modificaciones de HE, SE y CWP/DC  
1/31/23 Audiencia BOS (respaldo): Autorización de EIR; adopción de modificaciones de HE, SE y CWP/DC

(\*) Sesión conducida por el personal del Condado; no se espera la participación del equipo de consultores MGI