

Términos y abreviaturas

Estándares Objetivos para las Viviendas Multifamiliares en Santa Cruz



La Ciudad de Santa Cruz está creando estándares objetivos para el desarrollo de viviendas multifamiliares. Estos estándares influirán en cómo se verá y cómo se sentirá el futuro desarrollo residencial en Santa Cruz, y queremos que los estándares reflejen las prioridades y valores de la comunidad. Debido a que la planificación urbana usa mucho lenguaje especializado, hemos creado esta hoja de información para que le sirva de guía durante todo el proceso. Esperamos que esta información le sea de utilidad para que nos brinde sus impresiones bien fundamentadas.

ESTADO

- Ley de Construcción de Viviendas y Empleos (SB 2)
Financia políticas de planificación que aceleran la producción de viviendas
- Ley de Rendición de Cuentas con la Vivienda (SB 167)
Restringe la revisión por parte de la Ciudad de proyectos que cumplen con Estándares Objetivos de Diseño
- SB 35
Agiliza el proceso de aprobación para viviendas asequibles
- Ley de la Crisis de Vivienda (SB 330)
Exige que la Ciudad mantenga la capacidad de desarrollo urbanístico
- Asignación de Necesidad Regional de Viviendas
Establece el número total y el costo de las viviendas que se requieren en la Ciudad

Ejecutadas por...

CIUDAD

Estándares objetivos de diseño
Elemento de Vivienda
Rezonificación

Lleva al aumento del suministro de vivienda



SB 2, Ley de Construcción de Viviendas y Empleos

Fuente de subvenciones de California proveniente del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Estado (HCD, por sus siglas en inglés) que financia este proyecto. La subvención financia procesos de planificación que acelerarán la producción de vivienda. Una de las áreas prioritarias de las políticas de esta subvención es crear estándares objetivos de desarrollo.

Ley de Rendición de Cuentas en la Vivienda (HAA, por sus siglas en inglés)

Restringe la capacidad de una jurisdicción local de denegar proyectos que son compatibles con los estándares objetivos de desarrollo, así como de reducir su densidad o convertirlos en inviables. La HAA fue aprobada inicialmente en 1982 y ha sido enmendada considerablemente en 2017, 2018 y 2019 en respuesta a la crisis de vivienda de California.

SB 35

Legislación de 2017 que agiliza el proceso de aprobación para ciertos proyectos de viviendas multifamiliares cuando la jurisdicción no está produciendo suficiente vivienda para cubrir la demanda de conformidad con la RHNA. A través de la SB 35, los proyectos de viviendas en Santa Cruz con el 50% de las unidades asequibles a hogares de bajos ingresos califican para un proceso de revisión ministerial.

SB 330, Ley de la Crisis de Vivienda de 2019

Prohíbe que las jurisdicciones tomen ciertas acciones, como imponer estándares subjetivos de revisión de diseño, y exige que las jurisdicciones mantengan la capacidad de desarrollo urbanístico planificado dentro de sus límites al 1.º de enero de 2018. Esto significa que cualquier reducción en el número de viviendas o departamentos que se puedan construir en una propiedad deberá tener un aumento correspondiente en el número que se pueda construir en otro lugar de manera que no haya una pérdida neta de viviendas potenciales.

Un “estándar objetivo de desarrollo urbanístico” no requiere el juicio personal o subjetivo de un funcionario público. Contiene requisitos que se pueden aplicar uniformemente a diferentes proyectos. El diseñador del proyecto, el público y las personas que toman las decisiones pueden ver estos requisitos en cualquier momento.

Asignación de Necesidad Regional de Vivienda (RHNA, por sus siglas en inglés)

Se pronuncia “ri-na” en inglés. El número de nuevas viviendas a construir que el Estado asigna a cada jurisdicción para cubrir las necesidades de vivienda en California para todos los niveles de ingresos. La Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía de Monterey (AMBAG, por sus siglas en inglés) asigna la RHNA para la región de Santa Cruz a cada jurisdicción con base en factores como la demanda de vivienda, el empleo y las instalaciones públicas. Para el último ciclo de la RHNA (2015-2023), se asignaron 747 unidades de vivienda a la Ciudad de Santa Cruz y se prevé que el número sea aproximadamente el doble para el siguiente ciclo.

Acre

Medida de la superficie del terreno equivalente a 43,560 pies cuadrados/17,628 hectáreas (aproximadamente el tamaño de un campo de fútbol americano sin las zonas de anotación de los extremos), que se usa como base para calcular la densidad permitida.

Vivienda económica

Vivienda que cuesta menos del 30 al 35% del ingreso mensual de un hogar. Este término se usa con diferentes significados en diferentes contextos. Cuando la Ciudad lo usa, este término significa Vivienda Económica con Restricciones por Escritura, que se define a continuación:

El propósito de mantener los costos por debajo del 30% del ingreso es garantizar que los hogares tengan suficiente dinero para pagar otras necesidades. Se considera que los hogares que gastan más del 30% de sus ingresos en vivienda tienen una carga elevada de gastos.

Restricción por Escritura

Limitación en cómo se puede usar una propiedad. Las restricciones por escritura son la herramienta que se usa más frecuentemente para garantizar que la vivienda económica siga siendo económica para dueños de vivienda e inquilinos.

Vivienda Económica con Restricciones por Escritura

Solo los hogares que califican con base en sus ingresos (basados en el porcentaje del Ingreso Medio del Área, o AMI, que un hogar gana) pueden alquilar o comprar la unidad. Los alquileres y los precios de compra son del 30% al 35% del máximo ingreso mensual indicado de las categorías a continuación.

Límites de ingresos para vivienda económica en Santa Cruz para hogares con dos personas

Ingresos sumamente bajos (ELI) (hasta el 30% del AMI)	\$31,800
Ingresos muy bajos (VLI) (hasta el 50% del AMI)	\$53,000
Ingresos bajos (hasta el 80% del AMI)	\$85,000
Ingresos medianos (hasta el 100% del AMI)	\$88,000
Ingresos moderados (hasta el 120% del AMI)	\$118,800

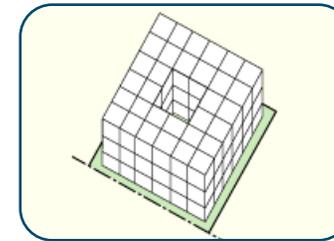
Densidad

Cuántas unidades de vivienda individuales se pueden crear en un sitio, usando un número por acre. Se representa usando unidades/acre (du/ac).

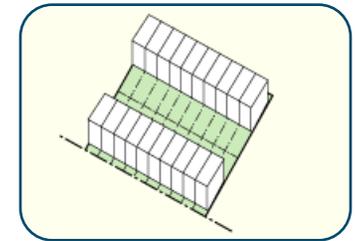
En Santa Cruz, se definen las siguientes categorías de densidad en el Plan General de 2030 y en la ordenanza de zonificación:

Un sitio de 10,890 pies cuadrados equivale a 0.25 acres; con una densidad de 12 du/ac, se permitirían 3 unidades. Las unidades accesorias de vivienda (ADU) no se cuentan para la densidad permitida.

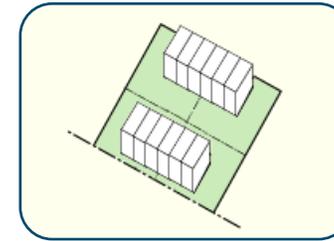
Densidad alta
30.1 a 55 du/ac



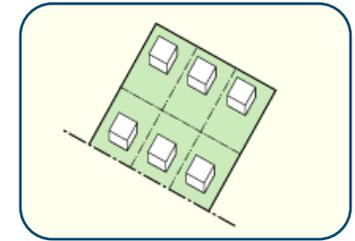
Densidad mediana
20.1 a 30 du/ac



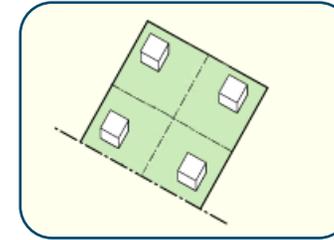
Densidad baja a mediana
10.1 a 20 du/ac



Densidad baja
1.1 a 10 du/ac



Densidad muy baja
0.1 a 1 du/ac



Fuente:
Ciudad de San Pablo, 2018;
Google Earth, 2020.

Permiso de Diseño

Aprobación generalmente otorgada por un departamento de planificación que aprueba el diseño propuesto de un edificio con base en reglamentos y conclusiones establecidos. El proceso de revisión generalmente consiste en la revisión por parte del personal de la Ciudad seguida de una audiencia pública. Dicha aprobación permite al solicitante proceder a la siguiente etapa del proceso del proyecto de urbanización, generalmente la solicitud del permiso de construcción.

Estándar de Desarrollo

Requisitos de diseño del sitio o del edificio que regulan la ubicación, el tamaño, la escala y la apariencia de los edificios. La ley estatal de California (SB 330 aprobada en 2019) prohíbe que las ciudades impongan estándares no objetivos después del 1.º de enero de 2020 en terrenos en los que se permite la vivienda. Ver *Densidad*, *Superficie* y *Retranqueos* para ver ejemplos de estándares de desarrollo.

Revisión Discrecional

Proceso de aprobación de proyectos de urbanización en los que se usa la discreción, ya sea por parte del personal de la Ciudad o por una entidad pública como la Comisión de Planificación o el Consejo de la Ciudad. Estos procesos usan factores objetivos y subjetivos para revisar una propuesta de proyecto o uso de terreno. Un ejemplo del uso de una pauta de diseño subjetiva en una revisión discrecional es evaluar la compatibilidad de un proyecto con el carácter del vecindario.

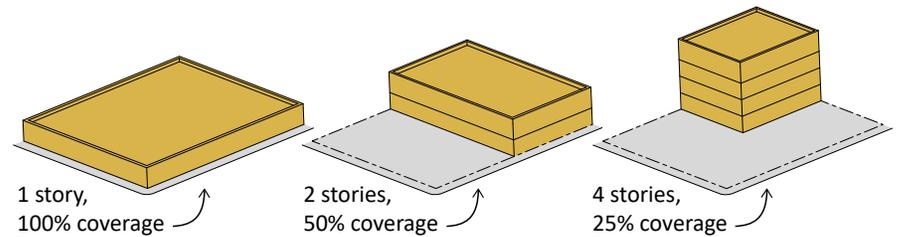
Proceso de Adjudicación

Pasos para obtener diferentes aprobaciones requeridas del gobierno de la Ciudad y cualquier otra agencia relevante antes de la construcción de edificios nuevos o remodelados.

Proporción de la Superficie del Suelo (FAR, por sus siglas en inglés)

El tamaño permitido de un edificio basado en el tamaño de la parcela. Se calcula tomando el área de un edificio en pies cuadrados y dividiéndola por el número de pies cuadrados de una parcela. Por ejemplo, un FAR de 1.0 limita una estructura a una planta que cubre el 100 por ciento de la parcela o dos plantas que cubren el 50 por ciento de la parcela.

La misma propiedad y un FAR de 1.0 con diferentes trazados



Fuente: Urban Planning Partners, 2021

Plan General

Documenta la visión a largo plazo de una jurisdicción sobre cómo la comunidad crecerá en los siguientes 20 años, reflejando las prioridades y valores de la comunidad. La ley estatal exige que todas las jurisdicciones adopten un plan general que establezca objetivos y políticas en varias áreas, como vivienda, uso de terreno, seguridad, conservación y transporte.

El Plan General 2030 de Santa Cruz es el plan general actual de Santa Cruz.

El Plan General establece un rango de densidades en todo Santa Cruz. Las designaciones de Uso Mixto con Densidad Alta (MXHD) y Uso Mixto Comercial para Visitantes (MXVC) permiten un FAR de hasta 2.75 y 55 du/ac. Se pueden encontrar áreas con estas designaciones a lo largo de Ocean St, Water St y Soquel Ave. Los estándares objetivos tendrán que considerar este nivel de desarrollo urbanístico.

Revisión Ministerial

Proceso de aprobación de proyectos de desarrollo urbanístico en los que no se usa o se usa muy poco el juicio personal de los empleados de la Ciudad o de los funcionarios públicos. La revisión del proyecto se enfoca estrictamente en evaluar el cumplimiento con estándares de zonificación y otros criterios como los requisitos del código de construcción.

Vivienda multifamiliar

Varias unidades de vivienda en un sitio (generalmente unidades adosadas). Los dúplex, departamentos y casas adosadas son ejemplos de viviendas multifamiliares.

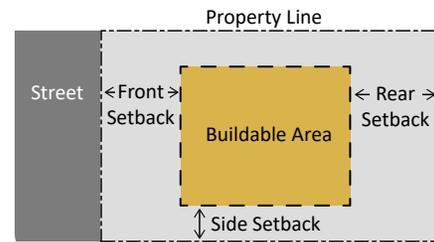
Ordenanza

Ley local adoptada por el Consejo de la Ciudad. También se le conoce como Código de la Ciudad.

Retranqueo

Distancia entre un inmueble y las líneas de propiedad delantera, laterales o trasera. Un retranqueo trasero de 10 pies significa que hay 10 pies entre el inmueble y la línea de propiedad en la parte de atrás (es decir, donde termina el patio trasero). Cada distrito de zonificación tiene requisitos diferentes de retranqueo mínimo.

Ejemplos de retranqueo



Fuente: Urban Planning Partners, 2021

Ordenanza de Zonificación

Estándares y reglamentos que definen qué, dónde, cómo y cuánto se puede construir u operar en la ciudad. La Ordenanza de Zonificación generalmente ejecuta políticas contenidas en el Plan General al reglamentar tanto los usos del terreno (como usos comerciales o usos residenciales) y los proyectos de desarrollo urbanístico (como edificios, estructuras y la nivelación del terreno). También se le llama el Código de Zonificación o el Código Municipal.

Abreviaturas comunes

La planificación está llena de siglas. Incluimos abajo la traducción de algunas de las siglas más comunes que usted podría encontrar:

AB	Ley de la Asamblea
AMI	Ingreso Medio del Área
ADU	Unidad Accesorio de Vivienda
CC	Consejo de la Ciudad
DU/AC	Unidades de Vivienda por Acre
ED	Departamento de Desarrollo Económico
GP	Plan General
HCD	Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Estado de California
HPC	Comisión de Preservación Histórica
PC	Comisión de Planificación
PW	Departamento de Obras Públicas
RHNA	Asignación de Necesidad Regional de Vivienda
SB	Ley del Senado
STR	Alquiler a Corto Plazo
TDM	Gestión de la Demanda de Transporte
ZA	Administrador de Zonificación