

CIUDAD DE MOUNTAIN VIEW

# Sexto Ciclo del Elemento de Vivienda 2023-2031

Adoptado el 11 de abril de 2023



Este documento traducido se ofrece como cortesía e incluye los capítulos principales del Elemento de Vivienda de Mountain View. Para obtener el documento oficial completo del Sexto Ciclo del Elemento de Vivienda, por favor consulte con [www.mountainview.gov](http://www.mountainview.gov)



CIUDAD DE MOUNTAIN VIEW  
**Sexto Ciclo del Elemento  
de Vivienda  
2023-2031**

Adoptado el 11 de abril de 2023

# Índice

<b>CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
Organización del Elemento de Vivienda .....	3
Coherencia con el Plan General.....	4
Participación pública.....	4
<b>CAPÍTULO 2: REVISIÓN DEL ANTERIOR ELEMENTO DE VIVIENDA.....</b>	<b>25</b>
Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA) .....	26
Objetivos cuantitativos.....	27
Progreso en la aplicación de los programas del Elemento de Vivienda 2015 a 2023 .....	27
Eficacia del Elemento de Vivienda 2015 a 2023 .....	27
Adecuación de los programas del Quinto Ciclo para su inclusión en la actualización del Sexto Ciclo del Elemento de Vivienda .....	31
<b>CAPÍTULO 3: PLAN DE VIVIENDA .....</b>	<b>34</b>
Resumen de las principales acciones que se continuarán en el Sexto Ciclo del Elemento de Vivienda .....	34
Objetivos y políticas de vivienda	35
Programas de vivienda .....	39
<b>CAPÍTULO 4: OBJETIVOS CUANTITATIVOS.....</b>	<b>73</b>
Construcción.....	74
Rehabilitación.....	75
Conservación .....	75





## CAPÍTULO

# 1

# Introducción

# CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN

---

El Sexto Ciclo del Elemento de Vivienda de la Ciudad de Mountain View proporciona un marco político y un plan de implementación para abordar las necesidades de vivienda en Mountain View durante el periodo de planificación del Elemento de Vivienda de 2023 a 2031. El Elemento de Vivienda es un componente obligatorio del Plan General de la Ciudad y deberá completarse de acuerdo con los requisitos establecidos por la ley estatal y también es un reflejo de las necesidades y prioridades locales relacionadas con la vivienda.

La Ciudad de Mountain View tiene un sólido historial de promoción de la construcción y conservación de una serie de tipos de vivienda más allá de los requisitos mínimos de la Ley Estatal de Elemento de Vivienda. Los funcionarios electos y designados de Mountain View tienen la reputación de apoyar firmemente el desarrollo de viviendas asequibles y la Ciudad ofrece regularmente apoyo financiero para proyectos de viviendas asequibles. Muchos miembros de la comunidad y grupos de defensa locales también apoyan la construcción de viviendas asequibles y al nivel de la tarifa de mercado.

Durante el Quinto Ciclo de actualización del Elemento de Vivienda, la Ciudad apoyó una ambiciosa construcción de viviendas y la creación y preservación de viviendas asequibles, incluyendo lo siguiente:

- La Ciudad adoptó recalificaciones para aumentar la capacidad total de desarrollo residencial de la Ciudad en más de 20.000 unidades, el 60% del número de unidades residenciales existentes en Mountain View.
- La Ciudad cuenta desde hace tiempo con una ordenanza de inclusión para garantizar que los nuevos desarrollos residenciales proporcionen viviendas asequibles además de unidades a precio de mercado. Durante el Quinto Ciclo de actualización del Elemento de Vivienda, Mountain View adoptó actualizaciones de la ordenanza para aumentar el número de unidades asequibles e inclusionarias en un desarrollo, lo que resulta en cientos de nuevas unidades de ingresos más bajos y moderados, mientras que la adopción de una alternativa flexible a las unidades in situ que permite a los desarrolladores para dar cabida a la exigencia de manera que avancen los objetivos de vivienda de la Ciudad y superar los requisitos mínimos de asequibilidad.
- La Ciudad también se asoció con el Condado de Santa Clara y promotores de viviendas asequibles para crear cientos de unidades asequibles, incluidas unidades para veteranos, personas con discapacidad, familias y otras poblaciones con necesidades especiales.
- A través de una medida aprobada por los votantes en 2016, la Ciudad estableció la estabilización de los alquileres para proteger a los inquilinos de aumentos significativos de los mismos y, en octubre de 2021, el Concejo Municipal amplió los beneficios de la estabilización de los alquileres a los residentes de los parques de casas móviles.
- La Ciudad también adoptó exenciones de la tasa de impacto urbanístico para viviendas asequibles y modificaciones de la tasa de dedicación de terrenos a parques para permitir el cumplimiento alternativo a través de zonas abiertas de propiedad privada y acceso público

(POPA) y crear previsibilidad y transparencia calculando la base de la tasa cada año y fijándola en el momento de presentar la solicitud.

- Para mejorar el proceso de revisión del desarrollo, la Ciudad empezó a utilizar "listas de comprobación consistentes con el EIR" en las zonas del Plan Preciso, un procedimiento simplificado de la CEQA que proporciona más protecciones legales que una exención categórica a menor coste y en menos tiempo que un estudio inicial.
- Además, la Ciudad utilizó la racionalización ministerial SB35 para múltiples desarrollos de viviendas asequibles y preparó unas Directrices de Bonificación por Densidad para facilitar la comprensión de esta compleja ley estatal por parte de los promotores, lo que ha reducido la incertidumbre y los tiempos de revisión por parte del personal de los proyectos de bonificación por densidad.

El Elemento de Vivienda de Mountain View funciona en el contexto más amplio de la Bahía de San Francisco y Silicon Valley, donde una economía dinámica y un fuerte crecimiento del empleo crean una sólida demanda de vivienda, mientras que una oferta limitada de suelo, los altos costes de construcción y otros factores limitan la provisión de viviendas. Esto crea retos para proporcionar una provisión adecuada de viviendas que sean accesibles a todos los segmentos económicos de la comunidad.

## Organización del Elemento de Vivienda

Tras la introducción, el Elemento de Vivienda incluye los siguientes componentes principales:

**Capítulo 2:** Revisión del anterior Elemento de Vivienda anterior. Una revisión de la política de vivienda de 2015-2023, incluyendo un análisis de la eficacia e idoneidad de cada programa establecido para el anterior período de planificación del Elemento de Vivienda.

**Capítulo 3:** Plan de Vivienda. Una serie de objetivos, políticas y programas para abordar las necesidades de vivienda de la Ciudad.

**Capítulo 4:** Objetivos cuantitativos. Una estimación del posible desarrollo de viviendas previsto durante el periodo de planificación, incluidas las unidades asistidas a través de programas;

**Apéndices:** Al final del documento se incluye una serie de apéndices con antecedentes y análisis técnicos. Entre ellas figuran:

- A. Estado de ejecución de los programas del Quinto Ciclo del Elemento de Vivienda
- B. Evaluación de las necesidades de vivienda
- C. Necesidades de vivienda previstas
- D. Limitaciones en materia de vivienda
- E. Análisis e inventario de los emplazamientos de viviendas
- F. Resumen de la contribución pública

- G. Lista de comprobación de infracciones en viviendas multifamiliares de la Ciudad de Mountain View
- H. Análisis económico de las limitaciones gubernamentales

## Coherencia con el Plan General

La ley estatal exige que los elementos del Plan General sean "declaraciones de políticas integradas, coherentes internamente y compatibles." Esto implica que todos los elementos tienen el mismo estatus legal y que ningún elemento está subordinado a otro. El Elemento de Vivienda debe ser coherente con los objetivos y políticas de uso del suelo establecidos en el Elemento de Uso del Suelo, y estar estrechamente coordinado con el Elemento de Movilidad del Plan General de la Ciudad, entre otros. Para el periodo de planificación 2023-2031, la Ciudad garantizará la coherencia entre el Elemento de Vivienda y otros Elementos del Plan General, tal y como se indica en el Programa 4.10 del Plan de Vivienda. Tras la adopción de la actualización del Elemento de Vivienda, la Ciudad de Mountain View revisará los demás elementos del Plan General e identificará y emprenderá las actualizaciones necesarias para lograr la coherencia con el Plan General.

## Participación pública

El proceso de preparación de la actualización del Elemento de Vivienda 2023-2031 de la Ciudad de Mountain View incluyó un enfoque polifacético para obtener la contribución del público en general, de una amplia gama de partes interesadas y de los responsables de la toma de decisiones de la Ciudad. Las oportunidades de participación de la comunidad incluyeron reuniones virtuales con la comunidad, eventos presenciales, grupos de enfoque, solicitud de opiniones a través de un formulario, presentaciones individualizadas a diversos grupos de la comunidad y reuniones públicas con la Comisión de Planificación Medioambiental (EPC) y el Concejo Municipal. El equipo de asesores de la Ciudad creó un sitio web específico para la actualización del Elemento de Vivienda y la Ciudad también proporcionó actualizaciones al público a través de las redes sociales y los boletines "City Hall Connection" y "The View". El proceso de divulgación para la actualización del Elemento de Vivienda buscó activamente aportaciones de grupos con poca representación. Para que el proceso de divulgación fuera integrador, se tradujo el material escrito y también se tradujeron las reuniones para que los miembros de la comunidad con conocimientos limitados de inglés pudieran acceder a él. Además, los grupos de enfoque se centraron en personas que trabajan con poblaciones que no son de habla inglesa, personas con discapacidad, personas sin hogar y personas de edad avanzada. El proceso de divulgación también incluyó diversos tipos de actividades, como reuniones y talleres programados, la asistencia del personal municipal a actos comunitarios para implicar a miembros del público que podrían no asistir a una reunión comunitaria, y la oportunidad de dar varios comentarios en línea. Uno de los principales objetivos del proceso de divulgación fue ofrecer a los ciudadanos una amplia variedad de mecanismos para que pudieran hacer sus aportaciones, haciendo hincapié en llegar a amplios segmentos de la comunidad. Las aportaciones del proceso de participación pública se incorporaron a la evaluación de las necesidades de vivienda, la evaluación de la equidad de vivienda, el análisis de las limitaciones en la construcción de viviendas, el plan de vivienda y las partes del inventario de sitios de la actualización del Elemento de Vivienda 2023-2031 de Mountain View.



### **Redes sociales**

La Ciudad utilizó las redes sociales para dar a conocer información sobre la actualización del Elemento de Vivienda, incluida la relativa a las oportunidades para que el público realizara aportaciones. La participación en las redes sociales incluyó cinco publicaciones en Twitter, cinco en Facebook y tres en Nextdoor entre el 28 de abril de 2021 y el 7 de marzo de 2022. El personal municipal llevó a cabo actividades de divulgación en español y de acercamiento a la comunidad latina compartiendo información en plataformas de WhatsApp para varios grupos, como Embajadores Mountain View (62 miembros), 2021 Academia (18 miembros), Amigos de Listos (117 miembros), Padres de Mistral (170 miembros), Padres de Castro (56 miembros) y Anuncios Comunitarios (60 miembros). El personal municipal utilizó esta labor de divulgación para animar a los miembros de la comunidad a asistir a las reuniones y revisar los borradores de revisión pública del documento del Elemento de Vivienda, identificar a otros grupos activos para que participen en el proceso, crear un puente entre los grupos existentes y la comunidad en general, y fomentar la confianza entre la Ciudad y la comunidad. Esta divulgación se llevó a cabo durante todo el proceso del Elemento de Vivienda.

### **Boletín City Hall Connection**

City Hall Connection es un boletín electrónico bimestral que contiene información actualizada sobre eventos, noticias e información de la Ciudad de Mountain View, junto con un informe local sobre COVID-19. La Ciudad empezó a publicar el boletín electrónico en marzo de 2021. City Hall Connection cuenta actualmente con unos 3.880 abonados. Siete ediciones de City Hall Connection incluyeron artículos o información sobre las próximas reuniones relacionadas con la actualización del Elemento de Vivienda entre el 28 de abril de 2021 y el 22 de diciembre de 2021.

### **Boletín The View**

The View es la publicación semestral de Mountain View, cuya revista ofrece noticias sobre los principales proyectos y planes e iniciativas de la comunidad con dos ediciones: una para otoño/invierno y otra para primavera/verano. The View se envía por correo a todas las direcciones residenciales y empresas de Mountain View y está disponible en línea. La información sobre la actualización del Elemento de Vivienda se incluyó en ambas ediciones de 2021 y 2022 del boletín The View.

### **Página web del Elemento de Vivienda**

Al inicio del proceso de preparación del Elemento de Vivienda, el equipo consultor de la Ciudad creó un sitio web dedicado a la actualización del Elemento de Vivienda en [mvhousingelement.org](https://mvhousingelement.org). El sitio web se ha actualizado continuamente a lo largo del proceso de actualización para ofrecer al público recursos educativos junto con borradores de materiales para su revisión pública. El sitio web también ofrece información sobre oportunidades de participación pública, permite al público enviar comentarios a través de un formulario en línea y también permite suscribirse a correos electrónicos para recibir información sobre eventos importantes y otras actualizaciones relacionadas con el Elemento de Vivienda. El sitio web del Elemento de Vivienda está disponible en 11 idiomas. Al 24 de marzo de 2022, el sitio web había recibido 2.500 visitas totales y 1.700 visitantes únicos.



### **Grupos de enfoque de partes interesadas**

En abril y mayo de 2021, el equipo consultor de la Ciudad organizó una serie de grupos de enfoque virtuales con un amplio abanico de partes interesadas para recabar su opinión sobre la actualización del Elemento de Vivienda. Las sesiones de los grupos de enfoque incluyeron un breve resumen del proceso del Elemento de Vivienda, seguido de un debate guiado centrado en animar a los interesados a aportar sus ideas sobre las necesidades y prioridades de vivienda en Mountain View. Entre los asistentes a los grupos de enfoque se encontraban promotores de viviendas asequibles, promotores de viviendas a precio de mercado, proveedores de servicios locales, importantes empleadores locales y miembros de organizaciones centradas en la comunidad junto con grupos de defensa locales. En total, el equipo consultor celebró seis sesiones de grupos de enfoque con 24 asistentes. El equipo consultor y el personal municipal también mantuvieron llamadas individuales de seguimiento con algunas partes interesadas que no pudieron asistir a las fechas programadas para los grupos de enfoque.

**Resumen de las aportaciones recibidas de los promotores de viviendas asequibles:** Los participantes expresaron su satisfacción por el hecho de que el Concejo Municipal de Mountain View apoye los esfuerzos en favor de la vivienda asequible y esté dispuesto a asumir un compromiso financiero para alcanzar los objetivos en materia de vivienda. Los participantes señalaron que los desafíos relacionados con el desarrollo residencial en Mountain View incluyen múltiples y contradictorias normas de desarrollo, la mala coordinación entre los departamentos de la Ciudad, la falta de agilización del proceso de autorización, la necesidad de una mayor coordinación entre la Ciudad y el Condado para alinear las prioridades de financiación, la necesidad de más personal de la Ciudad para revisar los proyectos, los requisitos del proceso que vinculan el proceso para obtener la aprobación de la financiación con el proceso para obtener autorizaciones, los altos costos del terreno y la construcción, y la oposición de la comunidad debido a la preocupación por el exceso de estacionamiento que afecta a los residentes actuales.

**Resumen de las aportaciones recibidas de los promotores de viviendas al precio de mercado:** Los participantes afirmaron que la zonificación basada en la forma de Mountain View y los planes precisos con un diseño y unas directrices claras están ayudando a facilitar el desarrollo residencial en Mountain View. Entre los obstáculos al desarrollo citados figuran los costes del terreno y la construcción, el coste de las tasas municipales, los requisitos de estacionamiento y la falta de opciones para desvincular el estacionamiento, el requisito del 25% de BMR para las viviendas adosadas y en hilera, y la oposición pública a los proyectos de mayor densidad. Además, los participantes mencionaron los problemas que plantea el proceso de aprobación, como los plazos, los criterios subjetivos y la falta de certidumbre. Los participantes sugirieron que la Ciudad reevalúe sus políticas de estacionamiento, contrate más personal y añada seguridad y coherencia al proceso de revisión del diseño.

**Resumen de las aportaciones recibidas de los proveedores de servicios locales:** Los participantes afirmaron que existe una buena comunicación entre los proveedores de servicios y el personal de la Ciudad y señalaron que la Ciudad ha tenido éxito en los esfuerzos para hacer frente a la falta de vivienda, incluyendo una comunidad de viviendas provisionales Homekey y una asociación con el

Condado para convertir el Hotel Crestview a uso residencial. Los participantes también señalaron que existe una necesidad constante de abordar las necesidades de las personas y familias que se encuentran en situación de falta de vivienda y las que pueden correr el riesgo de quedarse sin hogar, y que hay muchas familias que viven juntas con varias familias en un mismo hogar debido a problemas de asequibilidad. Los participantes también señalaron la necesidad de más viviendas asequibles, servicios de guardería y viviendas para personas de edad avanzada. Además, los participantes afirmaron que algunas personas no acceden a las prestaciones por miedo, vergüenza o desconocimiento de los requisitos. Este grupo recomendó que la Ciudad coordinara con el Condado de Santa Clara para financiar viviendas asequibles.

**Resumen de las aportaciones de los grupos de defensa locales:** Los participantes afirmaron que la Ciudad ha hecho bien en términos de apoyo a la vivienda en general, la densidad adicional, y las ADU. Los participantes expresaron su apoyo a varias políticas e iniciativas municipales en curso, como la revisión de las normas de desarrollo R3, el requisito del 25% de BMR para viviendas adosadas y en hilera, las tasas de vinculación comercial para viviendas asequibles, el trabajo municipal en el proyecto Homekey, el estacionamiento seguro para autocaravanas y el proyecto del Hotel Crestview. Los participantes afirmaron que hacen falta viviendas para trabajadores y familias de nivel medio, apartamentos de tres dormitorios para familias, un diseño universal para una población que envejece y un diseño de uso mixto para vecindarios transitables. Las recomendaciones de los participantes incluyeron el apoyo a las viviendas transitorias, de apoyo y permanentes; la mitigación de los desplazamientos; la realización de más actividades de divulgación para los inquilinos que se enfrentan a desplazamientos para que sean conscientes de su derecho a los beneficios de reubicación; la preservación de las unidades de escritura restringida; la educación del público acerca de la recalificación y la lucha contra el miedo al cambio; la adopción de una ordenanza local para ampliar las protecciones SB 330; y fomentar una mezcla de tipos de vivienda.

**Resumen de las aportaciones de las organizaciones centradas en la comunidad:** Los participantes expresaron su apoyo a varias políticas e iniciativas en curso de la Ciudad, incluyendo los cambios recientes para fortalecer la ordenanza de inclusión, la adopción de la estabilización del alquiler, y la financiación de la defensa contra el desalojo promulgada por el Comité de Vivienda de Alquiler (RHC). Los participantes también declararon que existe una necesidad de más unidades asequibles, viviendas para poblaciones vulnerables, como las personas con discapacidad y las personas sin vivienda, e instrucción a los inquilinos con respecto a las protecciones de los mismos. Los participantes afirmaron que muchos hogares con ingresos bajos corren el riesgo de ser desplazados. Los participantes recomendaron proporcionar fondos para rehabilitar las unidades de alquiler multifamiliares para evitar que las unidades sean vendidas y reurbanizadas, la adquisición por parte de la Ciudad de viviendas vacías y lotes vacíos, el aumento de los requisitos de inclusión al 20 por ciento, la agilización del proceso para las ADU, la provisión de más espacio común y viviendas de alta densidad, la agilización del proceso de permisos para las ADU, la atención a las necesidades entre los que viven en viviendas semipermanentes y casas móviles, la provisión de almacenamiento para las poblaciones sin vivienda, y la provisión de más programas de estacionamiento seguro.

**Resumen de las aportaciones de los principales empresarios locales:** Los participantes manifestaron su apoyo a los esfuerzos de la Ciudad para hacer frente a las necesidades de vivienda y su preocupación por la actual crisis regional de asequibilidad de la vivienda. Los participantes señalaron que la gente sigue trasladándose más lejos de sus puestos de trabajo debido al desajuste entre salarios y alquileres. Los participantes afirmaron que la comunidad necesita trabajadores de todos los niveles de ingresos y que cada vez es más difícil contratar y retener a trabajadores, especialmente para funciones que requieren colaboración en persona, así como trabajadores de hospitales y otros servicios esenciales. Sin embargo, algunos participantes también señalaron que el Área de la Bahía sigue teniendo un prestigio y un estatus que atrae a la gente a la zona, y Silicon Valley sigue contando con una reserva de mano de obra que la hace atractiva para las empresas tecnológicas. Los participantes destacaron la estación de CalTrain de Mountain View como una ventaja para los trabajadores que se trasladan al trabajo. Los participantes recomendaron más viviendas y densidades más elevadas, especialmente en el centro de la ciudad; ampliar la estabilización de los alquileres para las nuevas unidades; y mejorar las infraestructuras de transporte público, los carriles bici y los senderos peatonales.

### ***Mercados improvisados***

El 19 de agosto de 2021 y el 2 de septiembre de 2021, el personal de la Ciudad asistió al Thursday Farmer's Market en el centro de Mountain View para repartir volantes del evento, hablar con los residentes que tenían preguntas sobre la actualización del Elemento de Vivienda, y recolectar las opiniones del público sobre los problemas y soluciones de vivienda. Aproximadamente 20 personas se acercaron al personal en cada una de las actividades. En parte, los pop-ups se diseñaron para que el público pudiera dar su opinión en un entorno informal sin necesidad de asistir a una reunión pública, con el objetivo de implicar a miembros de la comunidad que de otro modo no participarían en el proceso público. Los pop-ups también ofrecieron al público la posibilidad de hacer aportaciones en persona, a pesar de las dificultades que la pandemia de Covid planteó a los actos presenciales de participación comunitaria.

**Resumen de las aportaciones recibidas:** Los comentarios recibidos incluyen declaraciones de que Mountain View debe encontrar suficientes sitios para acomodar cinco veces el número de unidades solicitadas en la asignación de la RHNA y que el inventario de sitios deberá tener en cuenta la probabilidad de desarrollo. Los comentarios apoyaban la eliminación de los requisitos de estacionamiento y de la distancia mínima de la propiedad colindante, la supresión de las restricciones de altura y el aumento significativo de la densidad. Los comentaristas abogaron por dar prioridad a los inquilinos, crear viviendas de ingresos medios y evitar los desplazamientos. Al menos una persona opinó que la zona R3 debería permitir usos comerciales y de oficinas para crear espacios transitables, mientras que al menos otra opinó que la zonificación de la zona R3 no debería modificarse. El Concejo Municipal también recibió preguntas sobre cómo se abastecerá a las nuevas viviendas de parques, agua, aparcamientos y escuelas.

### ***Reuniones de grupo solicitadas individualmente***

Durante el proceso de preparación del Elemento de Vivienda, el personal municipal asistió a las reuniones celebradas por diversos grupos a petición de los mismos para proporcionar información



sobre la actualización del Elemento de Vivienda y animar a los miembros de la comunidad a participar en el proceso. El personal de la Ciudad asistió a las reuniones celebradas por Cafecito, el Mountain View Whisman School District English Language Advisory Committee (DELAC), el Mountain View Chamber of Commerce Business Issues & Public Policy Committee, el Fondo de Solidaridad de Mountain View y Livable Mountain View.

Además, el personal municipal celebró varias reuniones con grupos comunitarios a lo largo del proceso de actualización del Elemento de Vivienda para debatir la actualización del Elemento de Vivienda y los comentarios y preocupaciones específicos planteados por cada grupo. Entre ellas, varias reuniones con Mountain View YIMBY, League of Women Voters, SV@Home y Mountain View Tenants Coalition.

**Resumen de las aportaciones recibidas:** Los comentarios incluían la preocupación por el desplazamiento debido a la reurbanización de viviendas de alquiler para construir casas adosadas y en hilera. Además, los asistentes señalaron que las viviendas subsidiadas no sirven para los residentes indocumentados ni a los que cobran en efectivo, y que puede ser difícil acceder a ellas sin ingresos estables. Los comentaristas también expresaron la necesidad de traducir la información sobre el programa BMR al español y respecto a la falta de conocimiento entre los posibles participantes en el programa acerca de los programas que están disponibles para servirles. Los comentarios también incluían afirmaciones sobre un desajuste entre los niveles de ingresos y el tipo de vivienda asequible disponible, debido a que algunos residentes ganan demasiado para poder optar a una vivienda subsidiada pero no pueden permitirse una vivienda a precio de mercado, y algunos residentes no pueden permitirse una vivienda subsidiada. Hubo múltiples comentarios sobre la complejidad del proceso de solicitud de viviendas asequibles y la necesidad de hacerlo más accesible. Los comentarios también incluían una recomendación de que las reducciones de estacionamiento estuvieran vinculadas a la provisión de viviendas asequibles en un determinado proyecto.

### ***Reunión comunitaria virtual "Hablemos de vivienda en el condado de Santa Clara"***

Santa Clara County Collaborative organizó una serie de reuniones comunitarias virtuales para implicar a residentes y partes interesadas de todo el condado de Santa Clara. El 30 de agosto de 2021, el equipo de apoyo técnico de Collaborative, compuesto por personal de Baird + Driskell, facilitó esta reunión para las ciudades de Sunnyvale, Milpitas, Santa Clara y Mountain View. Los asistentes escucharon una presentación general sobre el proceso del Elemento de Vivienda y luego participaron en grupos de trabajo específicos de cada Ciudad. Aproximadamente treinta participantes se reunieron en la sala de conferencias de Mountain View. El acto se presentó en inglés, español y vietnamita. En el Apéndice F se ofrece información adicional sobre este acto y las aportaciones recibidas.

**Resumen de las aportaciones recibidas:** Los participantes expresaron que valoraban vivir en Mountain View y agradecieron los recientes esfuerzos realizados por la Ciudad para impulsar una vivienda asequible. Sin embargo, reconocieron que existe un desequilibrio sustancial entre empleo y vivienda y que hace falta mucho más. También comentaron el deseo de que los vecindarios

fueran más transitables y estuvieran mejor conectados, sobre todo en los vecindarios con opciones de vivienda más asequibles, como las casas adosadas. Los participantes identificaron el estacionamiento como un uso ineficiente del suelo que contribuye a la contaminación y eleva los precios del alquiler. Expresaron la necesidad de que la Ciudad preserve las casas móviles, ya que son una de las pocas opciones de vivienda asequible que quedan para muchos trabajadores inmigrantes con salarios bajos. Otros retos en materia de vivienda que reconocieron son la falta de opciones de vivienda para los adultos mayores y los jóvenes, y la falta de opciones y servicios para las personas sin hogar. Los participantes señalaron que a menudo no se hace un esfuerzo suficiente para implicar a los jóvenes en los debates sobre la vivienda y sugirieron que la Ciudad se centre también en implicarlos. Entre las ideas para hacer frente a los retos de vivienda de Mountain View fueron: la promoción de oportunidades de vivienda asequible y la eliminación de barreras al momento de aplicar para ellos, la preservación de los parques de casas móviles, un programa de oportunidad de compra para la comunidad o inquilinos, un programa de vivienda para jóvenes menores de edad, y la recalificación del terreno por cinco veces la cifra asignada por la Ciudad para la RHNA para construir en una zona de amortiguamiento ya que sólo el 20 por ciento de los sitios disponibles se desarrollaron durante el último ciclo de la RHNA.

### ***Taller comunitario virtual***

El 23 de septiembre de 2021, la Ciudad y el equipo de consultores celebraron un taller comunitario virtual para proporcionar información general sobre la actualización del Elemento de Vivienda y obtener opiniones sobre las necesidades de vivienda, así como las medidas que la Ciudad asumirá para abordar las necesidades no atendidas. En un principio, la Ciudad tenía previsto organizar un taller similar en una jornada de puertas abiertas presencial, pero se adaptó a un formato virtual debido a las limitaciones de las reuniones presenciales a causa de la pandemia de Covid. El taller incluyó una visión general del proceso y los requisitos del Elemento de Vivienda, seguida de debates guiados en pequeños grupos en tres salas de conferencias, con interpretación en directo en mandarín. Al taller asistieron 38 personas, así como varios empleados municipales y miembros del equipo consultor. Tanto la traducción al inglés como la traducción al mandarín del taller se publicaron en la página web del Elemento de Vivienda. En el Apéndice F se ofrece información adicional sobre esta actividad y las aportaciones recibidas.

**Resumen de las aportaciones recibidas:** Cuando se les preguntó acerca de los problemas de vivienda más críticos en Mountain View, algunas de las respuestas más comunes se referían a la necesidad de más viviendas asequibles y una mayor cantidad de viviendas para todos los niveles de ingresos; el deseo de que las nuevas viviendas estén situadas cerca de las viviendas existentes, de los puestos de trabajo y del transporte público; la mejora del equilibrio entre las viviendas y el espacio de oficinas; la preocupación por los edificios de tres o más plantas adyacentes a viviendas unifamiliares, y la reducción del tiempo y los costes para la construcción de viviendas. A la pregunta de qué debería hacer Mountain View para hacer frente a las necesidades de vivienda, las respuestas incluyeron el apoyo a la recalificación para permitir densidades más altas, facilitando el desarrollo en terrenos baldíos, reduciendo los requisitos de estacionamiento o fragmentando el estacionamiento, y facilitando la construcción de tipos de vivienda no tradicionales. Además, algunos participantes subrayaron la necesidad de infraestructuras como carreteras, parques,

aceras, conexiones de transporte público, escuelas y otros servicios para acompañar a las nuevas viviendas y expresaron su preocupación por que las nuevas viviendas crearan problemas de estacionamiento y congestión del tráfico. Algunos participantes expresaron su preocupación por el aumento de la densidad y manifestaron su preferencia por limitar el ritmo del nuevo desarrollo. Cuando se les preguntó por las características deseables para la vivienda en Mountain View en los próximos diez años, los participantes citaron la mitigación o eliminación de la falta de vivienda; una comunidad diversa; un desarrollo responsable con el medio ambiente, y garantizar que los empresarios paguen las infraestructuras, la vivienda, el tránsito y otros servicios públicos.

### ***Formulario de opinión de la comunidad***

Desde el 23 de septiembre de 2021 hasta el 2 de enero de 2022, la Ciudad recogió opiniones a través de un formulario de opinión de la comunidad en línea, en el que se pedía al público que proporcionará información sobre los problemas críticos de vivienda y las medidas que la Ciudad asumirá para abordar dichos problemas. El formulario estaba disponible en inglés, español, ruso y chino. El formulario de opinión en línea se puso a disposición en el sitio web del proyecto y el enlace a la encuesta se compartió en eventos comunitarios (por ejemplo, Monster Bash, Tree Lighting), a través de las redes sociales y grupos de chat de la comunidad, publicado en los medios de la Ciudad, y enviado a las partes interesadas y las mismas que se inscribieron para las notificaciones del proyecto. Se recibieron 343 respuestas en inglés, ruso, español y chino. Los resultados del formulario de opinión de la comunidad figuran en el Apéndice F.

**Resumen de las aportaciones recibidas:** Las respuestas más comunes al formulario de comentarios de la comunidad identificaron que los problemas de vivienda más críticos de Mountain View eran la falta de viviendas para hogares de ingresos bajos y medios, la falta de viviendas para personas sin hogar y la falta de desarrollo de nuevas viviendas, aunque se identificaron varios otros puntos como problemas críticos (ver Apéndice F). Los encuestados se mostraron a favor de la recalificación para permitir la reurbanización de usos no residenciales a residenciales, la recalificación para permitir más viviendas en las zonas residenciales existentes y la agilización del proceso de aprobación de la Ciudad, junto con otras acciones, para apoyar la construcción de viviendas. Para que la vivienda sea más asequible, los encuestados son partidarios de destinar más fondos a proyectos de vivienda asequible y aumentar los requisitos de inclusión. Para proporcionar más viviendas a los residentes con necesidades especiales, los encuestados se mostraron a favor de exigir que más unidades incluyan características de accesibilidad y también trabajar con los proveedores de vivienda para crear más viviendas para personas sin hogar. Para proteger a los residentes actuales, los encuestados se mostraron a favor de proporcionar viviendas a las personas desplazadas de sus hogares debido a la demolición, reforzar las protecciones para los residentes de parques de casas móviles y reforzar las protecciones para los inquilinos. En general, la mayoría de las respuestas se inclinan por políticas que faciliten la construcción de viviendas asequibles y para poblaciones con necesidades especiales, aunque algunos encuestados manifestaron su preferencia por limitar el crecimiento.



### **Sesiones de estudio del Concejo Municipal y de la Comisión de Planificación Medioambiental**

La Comisión de Planificación Medioambiental (EPC) de la Ciudad de Mountain View abordó la actualización del Elemento de Vivienda durante las sesiones de estudio celebradas el 20 de octubre de 2021; el 16 de febrero de 2022; el 18 de mayo de 2022; y el 16 de noviembre de 2022. El Concejo Municipal de Mountain View abordó la actualización del Elemento de Vivienda durante las sesiones de estudio celebradas el 16 de noviembre de 2021; el 8 de marzo de 2022; el 14 de junio de 2022; y el 13 de diciembre de 2022. Durante las sesiones de estudio del Concejo Municipal y del EPC, el personal municipal y el equipo consultor proporcionaron información sobre el proceso y los requisitos de actualización del Elemento de Vivienda, presentaron el borrador de objetivos y políticas y debatieron el borrador del Elemento de Vivienda. El personal municipal y el equipo consultor respondieron a las preguntas y recibieron comentarios y orientaciones del Concejo Municipal y del EPC. Las sesiones de estudio del Concejo Municipal y del EPC también brindaron al público en general la oportunidad de hacer comentarios sobre la actualización del Elemento de Vivienda. Las reuniones del Concejo Municipal y del EPC se celebraron en formato virtual debido a las restricciones de Covid.

**Resumen de las aportaciones recibidas:** La siguiente lista ofrece un resumen de los comentarios públicos proporcionados al Concejo Municipal y al EPC antes de la publicación del borrador de revisión pública de la actualización del Elemento de Vivienda. Los comentarios recibidos durante el periodo de 38 días para la revisión pública del borrador se recogen en la siguiente subsección. Antes de la publicación del borrador de la actualización del Elemento de Vivienda, los comentarios recibidos durante las reuniones del Concejo Municipal y del EPC y en las cartas enviadas al Concejo Municipal y al EPC antes de las reuniones, trataron en general los siguientes temas:

- Apoyo a una mayor densidad y a la construcción de unidades residenciales adicionales (tanto asequibles como al precio de mercado)
- Considerar oportunidades de vivienda asequible en toda la ciudad, como en los vecindarios alrededor del centro u otras zonas comerciales (por ejemplo, zonas CN, CO).
- Preocupaciones sobre el uso de la actualización de la zonificación R3 para cumplir con la RHNA debido a:
  - Normas de desarrollo incoherentes con la escala del vecindario;
  - Aumento del desequilibrio entre las viviendas asequibles y las de a precio de mercado; y
  - Aumento de residentes desplazados y pérdida de unidades cubiertas por la CSFRA.
- Preocupación por la asequibilidad de la vivienda y los desplazamientos
- Centrar los emplazamientos de la RHNA en zonas precisas del plan.
- Reexaminar las tasas (por ejemplo, las de los parques).
- Fomentar la conservación de viviendas naturalmente asequibles (posiblemente a través de la actualización de la zonificación R3).
- Considerar los lugares cercanos a servicios como parques y transporte público.
- Apoyar un proceso racionalizado que ofrezca previsibilidad, acorte los plazos y reduzca los costes generales tanto para los promotores como para los residentes.
- Aumentar el personal municipal para acortar el proceso de concesión de derechos.

- Llevar a cabo más actividades de divulgación entre los residentes de Mountain View de diferentes segmentos de la comunidad para obtener aportaciones significativas.
- Reducir o eliminar los requisitos de estacionamiento, imponer máximos de estacionamiento y fragmentar el estacionamiento.
- Centrarse en un enfoque estratégico de la financiación de viviendas asequibles.
- Desarrollar una política local de no pérdida neta para las unidades de alquiler regulado.
- Ampliar el Programa de Protección de Desalojo.
- Invertir en viviendas propiedad de la comunidad, por ejemplo, fideicomiso de terrenos comunitarios o ley de opción de compra por parte de inquilinos y la comunidad (TOPA/COPA).
- Crear un portal para que los residentes encuentren y soliciten todas las viviendas asequibles de Mountain View.
- Ampliar el estacionamiento seguro y el apoyo a la reubicación rápida.
- Aumentar las protecciones para los impactos de COVID y promulgar protecciones especiales de vivienda para los trabajadores esenciales.
- Promulgar protecciones contra las ofertas especiales para cubrir una vacante que conduzca a futuros aumentos de alquiler superiores a los permitidos por la Ordenanza de Estabilización de Alquileres de la Ciudad.
- Potenciar el programa de la ADU con ayuda para el diseño, la obtención de permisos y la financiación.
- Considerar programas únicos para alquileres más prolongados en viviendas de transición o de apoyo.
- Existe preocupación de que el proyecto de inventario de sitios sea insatisfactorio para producir suficientes viviendas asequibles; no incluye ninguna recalificación, por lo que mantiene el statu quo.
- Rezonificar para dar cabida a más unidades de las necesarias para cumplir con la RHNA.
- Existe preocupación de que el inventario de sitios se base demasiado en las zonas del plan de North Bayshore y East Whisman.
- Se solicita que el inventario de sitios incluya sitios al sur de El Camino Real para promover activamente la equidad de vivienda.
- Existe preocupación por el hecho de que determinados emplazamientos del proyecto de inventario de sitios no puedan desarrollarse de forma realista con unidades residenciales durante el periodo de planificación.
- Apoyar la solicitud de Designación Pro-Vivienda pero no deberá dirigir la política de vivienda.
- No rezonificar para más unidades de las necesarias.
- No reducir los requisitos de estacionamiento ni las tasas de desarrollo.
- Garantizar que las infraestructuras y los servicios públicos (por ejemplo, escuelas, carreteras, agua, parques, comercios, mejoras para ciclistas y peatones) puedan soportar el crecimiento.
- Existe preocupación por la posibilidad de que el Mountain View Whisman School District establezca un Distrito de Instalaciones Comunitarias que podría aumentar el coste de la vivienda.

### **Primer borrador de revisión pública y periodo de revisión pública de 36 días**

El 9 de mayo de 2022, la Ciudad publicó el borrador de la actualización del Elemento de Vivienda para su revisión pública en el sitio web del proyecto ([www.MVHousingElement.org](http://www.MVHousingElement.org)). Además de la versión íntegra en inglés, la Ciudad publicó el capítulo del Plan de Vivienda del documento traducido al español y al chino. El periodo de comentarios públicos se extendió hasta el 14 de junio de 2022, que fue la fecha de la sesión de estudio del Concejo Municipal sobre el borrador del Elemento de Vivienda. Durante el periodo de comentarios públicos, se presentaron comentarios por escrito al EPC y al Concejo Municipal antes de las sesiones de estudio del 18 de mayo de 2022 y del 14 de junio de 2022. Durante cada sesión de estudio también se recibieron comentarios del público. Los comentarios recibidos durante el periodo de comentarios públicos abarcaron una amplia gama de temas:

#### **Los comentarios relativos a la falta de análisis o análisis inadecuados sobre temas específicos**

incluyeron comentarios sobre la falta de un análisis de Los Altos School District en la sección de Acceso a la Educación, análisis inadecuado del impacto de las tasas acumulativas como una restricción gubernamental potencial, análisis inadecuado del impacto de los tiempos de revisión del desarrollo, y la presentación de informes inadecuados sobre las aportaciones del proceso de participación pública y de la forma en la que estas aportaciones se dieron a conocer para la actualización del Elemento de Vivienda.

**Los comentarios sobre el inventario de sitios** incluyeron que las suposiciones relativas a la reurbanización de emplazamientos no son realistas (por ejemplo, los emplazamientos disponibles en general y las dedicaciones de terrenos en North Bayshore y East Whisman específicamente), y que el inventario de sitios no tiene los suficientes al sur de El Camino Real. Los comentarios también incluían peticiones de inclusión de lugares concretos y de eliminación de otros del inventario de sitios.

**Los comentarios generales sobre los objetivos, políticas y programas** incluyeron comentarios de que los programas son demasiado vagos, incluyen lenguaje evasivo y carecen de acciones y plazos específicos.

**Los comentarios relacionados con las normas de desarrollo** incluyeron sugerencias para reducir los requisitos de estacionamiento o fragmentar el estacionamiento, permitir refugios de emergencia en más zonas, recalificar para permitir una densidad adicional, excluir el estacionamiento de los cálculos de FAR y eliminar el tamaño mínimo de un acre de las directrices de zonificación R4.

**Los comentarios relacionados con la revisión del desarrollo y el proceso de aprobación** incluyeron sugerencias de que la Ciudad implemente acciones adicionales para agilizar el desarrollo y reducir los tiempos de obtención de permisos. Muchos de estos comentarios se centraron en las conclusiones y recomendaciones de un estudio que la Ciudad realizó recientemente para identificar mejoras en el proceso de revisión y aprobación de proyectos de desarrollo (es decir, el Matrix Study). Entre las medidas recomendadas también figuran la reducción de los procesos de revisión



discrecionales, la mejora de la claridad de los requisitos, el apoyo a las prácticas de construcción innovadoras y la priorización de la tramitación de proyectos de viviendas asequibles.

**Los comentarios relacionados con las tasas de desarrollo y el coste de los requisitos municipales** incluían sugerencias para reducir las tasas municipales para el desarrollo residencial, muchas de las cuales se centraban en la reducción de las tasas de los terrenos a parques. Por el contrario, algunos comentarios también solicitaron que la Ciudad no redujera las tasas de los terrenos a parques para garantizar que el nuevo desarrollo pague por la necesidad de nuevos parques. Algunos comentarios también citaron el potencial CFD para el Mountain View Whisman School District como una limitación. Los comentarios también incluyeron recomendaciones para que la Ciudad garantice que la ordenanza de inclusión maximice la construcción de unidades asequibles, evitando al mismo tiempo desincentivar la construcción de nuevas viviendas.

**Los comentarios relacionados con el desplazamiento** incluyeron sugerencias de que la Ciudad agregue programas adicionales para mitigar el desplazamiento, tales como un COPA o TOPA, una ordenanza local para extender provisiones de SB 330, una política sin pérdida neta para unidades de alquiler regulado, una expansión del Programa de Protección de Desalojo, un aumento en asistencia de reubicación, protecciones adicionales para residentes que sufrieron por Covid, protecciones especiales para trabajadores esenciales, protecciones contra tergiversación de ofertas especiales para llenar una vacante, educación adicional con respecto a los derechos de inquilinos, y una suspensión en aumentos de alquiler. Los comentarios también incluyeron sugerencias para aplicar medidas de mitigación del desplazamiento, como un COPA o TOPA, a los residentes de casas móviles, además de a otros residentes.

**Los comentarios relacionados con la financiación de viviendas asequibles** incluyeron sugerencias de que la Ciudad adopte un impuesto de transferencia de bienes inmuebles para apoyar la vivienda subsidiada.

**Los comentarios relacionados con los servicios y las mejoras públicas que deben acompañar al crecimiento residencial** incluían sugerencias de que el nuevo desarrollo residencial vaya acompañado de parques, carreteras, escuelas, instalaciones para ciclistas y peatones y otras infraestructuras. Además, algunos comentarios solicitaban que la Ciudad preservara los usos comerciales de servicio local existentes en los Village Centers. Otros comentarios incluían sugerencias relacionadas con la incorporación del entorno natural en los nuevos desarrollos y la preservación de los árboles, la mejora de las barreras de vegetación de las autopistas y otras sugerencias relacionadas con el impacto medioambiental de los nuevos desarrollos residenciales.

**Los comentarios relacionados con el desequilibrio entre empleo y vivienda** incluyeron sugerencias de que la Ciudad aumente la tasa de impacto sobre la vivienda o vincule las aprobaciones para la construcción de nuevos desarrollos de oficinas a la construcción de viviendas.

**Otros comentarios relacionados con los programas** incluyeron sugerencias para agregar sitios de estacionamiento seguros adicionales, crear un portal en toda la Ciudad para encontrar y solicitar

viviendas asequibles, apoyar a Community Land Trusts y Community Development Corporations, proporcionar asistencia financiera a los propietarios de viviendas que construyen las ADU/JADU, y apoyar SB 9 lot-splits.

***Período de revisión de 90 días del HCD, del 1 de julio al 29 de septiembre de 2022 (Primer borrador de revisión del HCD)***

La Ciudad de Mountain View presentó el borrador de la actualización del Elemento de Vivienda al HCD para su revisión en un periodo de 90 días el 1 de julio de 2022. El borrador que se presentó al HCD incorporaba importantes modificaciones para responder a los comentarios del público que se recibieron durante el periodo de revisión de 36 días descrito anteriormente. Este borrador se publicó en el sitio web de la Ciudad para su consulta pública. El capítulo del Plan de Vivienda del borrador revisado se tradujo al español y al chino y las versiones traducidas se publicaron también en el sitio web de la Ciudad. El HCD recibió comentarios del público sobre el borrador de la actualización del Elemento de Vivienda, que entregó al personal de la Ciudad al final del período de revisión de 90 días. Muchos de los comentarios del público enviados al HCD se presentaron antes del periodo de revisión del HCD, incluidas las cartas enviadas antes de la publicación del primer borrador de revisión pública de la actualización del Elemento de Vivienda y durante el periodo de revisión pública de 36 días de la actualización del Elemento de Vivienda. La mayoría de estas cartas también se enviaron directamente a la Ciudad de Mountain View antes o durante el período de revisión pública de 36 días y, por lo tanto, muchos de estos comentarios se recogen en las subsecciones anteriores y ayudaron a fundamentar el borrador del Elemento de Vivienda que se envió al HCD el 1 de julio de 2022. Además de los comentarios enviados al HCD, la Ciudad de Mountain View recibió comentarios del público durante el periodo de revisión de 90 días. Durante este tiempo, el personal de la Ciudad continuó reuniéndose con varios grupos para examinar el borrador del Elemento de Vivienda, incluyendo Mountain View YIMBY, Residentes en el Área de Blossom Valley, el Subcomité del Equity Advisory Group (EAG) del Condado de Santa Clara, SV@Home, y Mountain View Coalition for Sustainable Planning y Greenspaces MV. Los comentarios recibidos por el HCD y la Ciudad abarcaron una serie de temas e incluyeron:

**Los comentarios relacionados con el inventario de sitios** incluían afirmaciones de que el número de unidades que se construirán en los emplazamientos del Elemento de Vivienda será inferior al proyectado en el inventario de sitios, que los proyectos aprobados y pendientes no se construirán durante el periodo de planificación y que el inventario de sitios no abordaba adecuadamente las consideraciones de la AFFH. Otros comentarios solicitaban que la Ciudad no añadiera más emplazamientos y expresaban su preocupación por el hecho de que el Elemento de Vivienda prevea demasiadas viviendas. Además, en algunos comentarios se expresaba la preocupación de que la reurbanización de los centros urbanos supusiera una pérdida de espacio comercial y se solicitaba que la Ciudad se asegurara de que el espacio comercial de los centros urbanos se mantuviera o sustituyera.

**Los comentarios relacionados con los programas** incluyeron peticiones de programas nuevos o modificados para:

- Incentivar la construcción de la ADU

- Abordar las limitaciones al desarrollo residencial
- Agilizar el proceso de aprobación de proyectos y mejorar la transparencia de los requisitos
- Reducir los requisitos de estacionamiento, exigir el estacionamiento fragmentado, apoyar el transporte activo y aplicar medidas de gestión de la demanda de transporte (GDT) para reducir los costes de desarrollo.
- Evitar desplazamientos
- Abordar las necesidades de las poblaciones sin vivienda, incluidas las necesidades de vivienda de los residentes en autocaravanas y automóviles, eliminando las restricciones al estacionamiento de autocaravanas y ampliando la asistencia para la reubicación rápida.
- Mejorar la protección de los residentes de los parques de casas móviles
- Añadir un programa local de bonificación por densidad
- Proporcionar un portal único para solicitar viviendas asequibles
- Preservar los espacios comerciales de los vecindarios y los espacios públicos abiertos para mantener la transitabilidad y la habitabilidad.
- Incluir normas laborales justas y prácticas locales de contratación
- Garantizar que la divulgación sea continua e incluya el suministro de información y la recepción de aportaciones, en particular las de los grupos con poca representación.

### ***Segundo borrador de revisión pública y segundo borrador de revisión del HCD***

El 10 de noviembre de 2022, la Ciudad publicó el borrador revisado de la actualización del Elemento de Vivienda con ediciones para responder a los comentarios del HCD para revisión pública en el sitio web del proyecto ([www.MVHousingElement.org](http://www.MVHousingElement.org)). La Ciudad publicó una versión del borrador revisado con los cambios en rojo para mostrar todos los cambios con respecto al borrador público anterior, así como una matriz que identifica cómo se editó el documento para responder a cada uno de los comentarios del HCD. Tras poner el borrador a disposición del público, la Ciudad envió un correo electrónico con un enlace al borrador revisado a todas las personas y organizaciones que habían solicitado notificaciones relacionadas con el Elemento de Vivienda de la Ciudad.

El documento estuvo a disposición del público durante siete días antes de que la Ciudad presentara el borrador revisado al HCD, tal y como exige la ley estatal. El documento también permaneció disponible en el sitio web de la Ciudad durante el resto del proceso de actualización del Elemento de Vivienda y la Ciudad siguió recibiendo y considerando comentarios públicos sobre el documento una vez cerrado el periodo obligatorio de revisión pública de siete días. Durante el periodo de revisión pública, se enviaron tres cartas con comentarios públicos al personal de la Ciudad y al EPC antes de la sesión de estudio del 16 de noviembre de 2022. Aunque el público asistió a la sesión de estudio del 16 de noviembre de 2022, ningún miembro del público optó por hacer comentarios públicos verbales.

Tras el periodo de revisión pública de siete días, la Ciudad volvió a presentar el borrador de la actualización del Elemento de Vivienda al HCD el 18 de noviembre de 2022 para un periodo de revisión del HCD de 60 días. Durante el periodo de revisión de 60 días del HCD, el Concejo Municipal celebró una sesión de estudio sobre el borrador del Elemento de Vivienda, durante la cual



algunos miembros del público realizaron comentarios públicos verbales, que se resumen a continuación. La Ciudad también publicó el capítulo del Plan de Vivienda del documento traducido al español y al chino durante este periodo y siguió aceptando y considerando todos los comentarios públicos que se presentaron durante la revisión del HCD. Durante este tiempo, el personal de la Ciudad continuó reuniéndose con diversos grupos para debatir el borrador del Elemento de Vivienda, incluida la Mountain View Tenants Coalition y la Cámara de Comercio. Los comentarios recibidos sobre el segundo borrador de revisión pública de la actualización del Elemento de Vivienda durante el periodo de revisión pública de siete días y el periodo de revisión de 60 días del HCD incluían:

**Los comentarios relacionados con el inventario de sitios** incluían comentarios que afirmaban que el Elemento de Vivienda no aportaba suficientes pruebas de que se construirán viviendas de acuerdo con el inventario de sitios ni aportaba suficientes pruebas de que los emplazamientos no vacíos se reurbanizarán con viviendas. Los comentarios también solicitaban la adición de emplazamientos específicos al inventario para reducir la discrecionalidad de la Ciudad sobre el potencial de desarrollo futuro de viviendas en esos emplazamientos. Un propietario presentó una carta en la que solicitaba que se eliminara su propiedad del inventario de solares porque no tenía previsto desarrollar el solar con viviendas. Otros comentarios solicitaban la eliminación de proyectos específicos en desarrollo debido a la falta de interés por parte del solicitante del proyecto en seguir adelante con el proceso de desarrollo. Los comentaristas también expresaron que no había suficientes sitios de vivienda en los vecindarios predominantemente blancos y que la escasez de sitios en estas áreas tendría un impacto negativo en la capacidad de la Ciudad para promover activamente la equidad de vivienda. Algunos comentaristas también solicitaron que la Ciudad elimine del inventario los proyectos que ya están terminados, incluso si estas unidades se pueden contar para cumplir con la RHNA del sexto ciclo de la Ciudad de acuerdo con la orientación del HCD.

**Los comentarios relacionados con los programas** afirmaban que los programas deberían incluir más especificidad y que los plazos de los programas deberían acortarse para que se produjeran antes en el periodo de planificación. Los comentarios solicitaron que la Ciudad se comprometiera a densidades más altas permitidas en sitios religiosos, reducciones o eliminación de los requisitos de estacionamiento para proyectos a precio de mercado, aumentos de densidad en el centro de la Ciudad, una reducción en el tope de alquiler para los inquilinos en parques de casas móviles, abordar las necesidades entre los residentes que viven en vehículos recreativos, proporcionar servicios e instalaciones que apoyen el bienestar dentro de los desarrollos de vivienda asequible, y acciones y resultados más específicos relacionados con la reducción de las tasas de Dedicación de Terrenos a Parques y la agilización del desarrollo.

### ***Tercer borrador de revisión pública y tercer borrador de revisión del HCD***

Durante el período de revisión de 60 días para el segundo borrador de revisión del HCD de la actualización del Elemento de Vivienda, el HCD celebró una reunión con el personal de la Ciudad y proporcionó a la Ciudad comentarios preliminares sobre el borrador. La Ciudad revisó el borrador con cambios basados en los comentarios preliminares del HCD y publicó el borrador revisado (es decir, el tercer borrador de revisión pública) el 22 de diciembre de 2022. Tras un período de revisión pública de 13 días, la Ciudad presentó un borrador revisado al HCD (es decir, el tercer

borrador de revisión del HCD) el 4 de enero de 2023. Esto ocurrió dentro del período de revisión de 60 días del HCD para el segundo borrador del HCD y fue revisado por el HCD como parte del mismo período de revisión de 60 días.

La Ciudad también publicó el capítulo del Plan de Vivienda de la actualización del Elemento de Vivienda traducido al español y al chino. Dado que las versiones traducidas se publicaron más tarde que la versión en inglés, en enero de 2023 la Ciudad envió notificaciones a través de WeChat y WhatsApp y correos electrónicos directos, a varios grupos que representan a miembros de la comunidad con un dominio limitado del inglés para animar a las personas y grupos a revisar el borrador del Elemento de Vivienda y asegurarse de que los miembros de estos grupos y la comunidad en general fueran conscientes de que la Ciudad seguía aceptando comentarios sobre el borrador. Entre los grupos con los que se contactó directamente figuran el Fondo de Solidaridad, la Mountain View Tenants' Coalition, DELAC y Cafecito. La Ciudad también continuó celebrando y asistiendo a reuniones con grupos comunitarios que incluyeron Mountain View YIMBY, SV@Home, League of Women Voters, Mountain View Tenants' Coalition, Cafecito y Reach Potential Movement, y Livable Mountain View para obtener comentarios sobre el borrador durante enero y febrero de 2023.

Los comentarios del público sobre el tercer borrador de revisión pública y del HCD incluían:

**Los comentarios relacionados con el inventario de sitios** incluían la preocupación de que algunos de los proyectos en desarrollo deberían eliminarse de la lista de proyectos en desarrollo y, en su lugar, esos emplazamientos deberían incluirse en la lista de emplazamientos disponibles. Otros comentarios expresaban la necesidad de más emplazamientos al sur de El Camino Real y en zonas accesibles al transporte público en el centro de la ciudad. En algunos comentarios se solicitaba que se añadieran otros emplazamientos al inventario, incluidos los solares propiedad de la Ciudad, los emplazamientos R2 con potencial de desarrollo basado en las asignaciones del SB 10 y los emplazamientos "back pocket". Los comentarios también recomiendan la sustitución de los terrenos de reserva enumerados en el Programa 1.11 (Pérdida neta nula de terrenos del Elemento de Vivienda) para hacer frente a cualquier déficit futuro.

Entre los **comentarios relacionados con los programas** figuran los siguientes:

- Cambiar los plazos para que algunos programas compitan antes en el periodo de planificación.
- Añadir compromisos más específicos a los programas relacionados con el desplazamiento, como los requisitos de sustitución y los modelos de propiedad comunitaria (COPA, TOPA, CLT).
- Los programas no hacen lo suficiente para promover activamente la equidad de vivienda, proporcionando oportunidades de vivienda en zonas predominantemente blancas al sur de El Camino Real.
- Los programas deberían hacer más por atender las necesidades de los residentes que viven en autocaravanas y otros vehículos.
- Algunos comentarios expresaban su apoyo a las recalificaciones para aumentar la capacidad residencial, mientras que otros se oponían a estos cambios.

- Eliminar los requisitos de estacionamiento para todos los desarrollos residenciales, mientras que otros expresaron que la exención sólo debería aplicarse a los desarrollos de viviendas asequibles.
- Revisar el programa 1.3 para incluir la garantía de la viabilidad económica, abordar las posibles limitaciones al desarrollo en zonas R3 y permitir que las disposiciones de Bonus FAR en zonas R3 se aprueben ministerialmente.
- Aumentar las densidades normales previstas que figuran en el Programa 1.4 (Lugares de reunión religiosa y comunitaria para viviendas), mientras que otros han indicado que las densidades son adecuadas como referencia.
- Revisar el programa 1.8 (actualización de la Ordenanza de Terrenos a Parques) para incluir el mantenimiento de los estándares de los terrenos a parques y cambiar el método de cálculo de la cuota de sustitución.
- Añadir un programa para revisar todas las tasas sobre desarrollos residenciales y limitar el total de tasas sobre desarrollos residenciales.
- Añadir un programa para exigir la revisión anual de las solicitudes Gatekeeper y ampliar el alcance de las exenciones del proceso Gatekeeper.
- Añadir métricas y fechas clave al Programa 2.6 (promover activamente la equidad de vivienda) basado en el número de unidades asequibles construidas al sur de ECR y en cada uno de los límites de asistencia de la escuela primaria.
- Añadir acciones adicionales para agilizar las aprobaciones de desarrollo residencial.
- Añadir acciones adicionales para los centros de acogida que atienden específicamente a mujeres y niños víctimas de violencia doméstica.
- Fomentar los servicios in situ o en las inmediaciones que satisfagan una amplia gama de necesidades de los residentes y oportunidades de creación de comunidad (como guarderías) para los desarrollos de viviendas asequibles.
- Revisar el programa 1.9 (revisión BMR) para incluir cambios programáticos que aumenten la accesibilidad de las unidades BMR reevaluando la aplicabilidad de los umbrales AMI y eliminando algunos requisitos de solicitud como los números del seguro social.

**Los comentarios relacionados con el proceso de divulgación** incluyeron que el proceso de revisión pública no había proporcionado suficientes oportunidades para que los residentes con conocimientos limitados de inglés revisaran y comentaran el documento, y que la Ciudad debería aumentar la divulgación y la participación de los inquilinos y las comunidades étnicas ofreciendo presentaciones en idiomas nativos con interpretaciones en inglés.

### ***Incorporación de aportaciones a la actualización del Elemento de Vivienda***

La actualización del Elemento de Vivienda de Mountain View incluye programas y análisis que responden a muchas de las cuestiones planteadas durante el proceso de divulgación pública. Muchos de los datos en la Evaluación de Necesidades de Vivienda, incluyendo la Evaluación de Equidad de la Vivienda, son consistentes con los aportes recibidos durante el proceso de participación pública que destacó los altos costos de vivienda y el riesgo de desplazamiento como problemas críticos de vivienda en Mountain View, así como el impacto desproporcionado que estos

problemas tienen en las personas de color, personas de edad avanzada, personas con discapacidad y otros grupos con necesidades especiales. El Elemento de Vivienda responde a estas necesidades a través de programas que facilitarán la construcción de viviendas asequibles, incluidos los Programas 1.2, 1.4, 1.6, 1.7, 1.9, 1.10, 1.11, 2.1, 2.2, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 y 4.5, así como programas que mitigarán el desplazamiento, incluidos los Programas 1.5, 1.12, 3.1, 3.2, 4.2 y 4.4. Además, los Programas 4.2, 4.3 y 4.6 abordan los impactos que el desequilibrio entre empleo y vivienda tiene sobre el coste de la vivienda.

Además, el Elemento de Vivienda incluye varios programas que mitigarán las limitaciones a la construcción de viviendas identificadas a través del proceso de participación pública. Estos incluyen, entre otros, el Programa 1.2, que eliminará los requisitos mínimos de estacionamiento para viviendas en zonas orientadas al tránsito y proyectos 100% asequibles, así como en otros casos, el Programa 1.3, que incluye varias acciones para abordar las posibles limitaciones relacionadas con las normas de desarrollo, el Programa 1.8, que revisará los requisitos de dedicación de terrenos a parques, el Programa 1.9, que evaluará los requisitos de vivienda BMR de la Ciudad, y el Programa 4.1, que agilizará el proceso de aprobación. Cabe señalar que los comentarios del público en relación con cada uno de estos puntos fueron algo dispares. Por ejemplo, mientras que algunos comentarios abogaban por reducir los requisitos de estacionamiento, otros subrayaban la importancia de mantener las normas de estacionamiento. Además, muchos comentarios citaron los requisitos de dedicación de terrenos a parques como una limitación para el desarrollo, mientras que otros subrayaron la importancia de garantizar que el nuevo desarrollo vaya acompañado de parques para dar servicio a los nuevos residentes. Del mismo modo, mientras que algunos comentarios citaron los requisitos de inclusión de la Ciudad como una limitación potencial, otros señalaron su importancia en la generación de unidades de vivienda asequible en Mountain View o abogaron por el aumento de los requisitos de inclusión.

La parte del inventario de sitios de la actualización del Elemento de Vivienda también responde a las aportaciones recibidas durante el proceso de participación pública. Algunos emplazamientos específicos se eliminaron del inventario en respuesta a la opinión de los propietarios y del público en general de que la reurbanización era improbable en esos emplazamientos. La Ciudad está llevando a cabo un esfuerzo voluntario de rezonificación, el cual no es un requisito para satisfacer el RHNA, ocurriendo al mismo tiempo que la actualización del Elemento de Vivienda para aumentar la capacidad del inventario de sitios e incluir zonas adicionales en toda la Ciudad, incluido el sur de El Camino Real. Aunque sigue habiendo menos emplazamientos al sur de El Camino Real en comparación con el resto de la ciudad, el inventario de sitios identifica todos los emplazamientos al sur de El Camino Real con una probabilidad razonable de generar unidades asequibles de acuerdo con las directrices del HCD relativas a la probabilidad y viabilidad de la reurbanización con unidades asequibles. Además, el Elemento de Vivienda identifica programas adicionales para aumentar aún más el potencial de construcción de unidades asequibles al sur de El Camino Real, que no se reflejan en el inventario. Estos programas incluyen el Programa 1.4, que permitirá viviendas multifamiliares asequibles en el distrito R1 cuando se construyan junto con usos religiosos sin ánimo de lucro y de asamblea comunitaria en grandes terrenos, y los Programas 1.6, 1.7 y 2.2, que facilitarán la construcción de las ADU y los proyectos SB9.



Tras el periodo de revisión pública de 36 días, se editó la actualización del Elemento de Vivienda para responder a muchos de los comentarios clave recibidos durante el periodo de revisión pública. Se incluyó un análisis adicional para proporcionar una evaluación de Los Altos School District en términos de acceso a la educación. El apéndice sobre limitaciones en materia de vivienda se revisó para incluir un análisis adicional sobre el impacto acumulativo de las tasas de desarrollo, el impacto acumulativo de las normas de desarrollo y el impacto de los procedimientos de tramitación de permisos. Se ha añadido información a lo largo del documento para proporcionar información adicional sobre las aportaciones recibidas a través del proceso de participación pública y cómo dichas aportaciones se relacionan con los programas, emplazamientos y análisis que se proporcionan en el Elemento de Vivienda. Además, se eliminaron del inventario los lugares en los que se consideró improbable el desarrollo de usos residenciales. La mayoría de los programas de la actualización del Elemento de Vivienda también se revisaron para proporcionar más especificidad y plazos y objetivos más claros.

Además, se realizaron modificaciones sustanciales en la actualización del Elemento de Vivienda tras recibir los comentarios del HCD sobre cada uno de los borradores que se facilitaron para su revisión, muchos de los cuales responden a los comentarios recibidos del público. Entre los cambios clave relacionados con las aportaciones recibidas durante el proceso de participación pública se incluyen:

- Cambios en el inventario de sitios, incluido un análisis adicional de los emplazamientos no vacantes, un análisis adicional relativo a los proyectos en desarrollo para demostrar que se prevé que los proyectos pendientes en el inventario se completen durante el periodo de planificación, reducciones en la capacidad estimada para algunos emplazamientos, traslado de algunos emplazamientos del inventario en desarrollo al inventario de sitios disponibles, e inclusión en el inventario de las zonas identificadas en el programa 1.11 (Sin pérdida neta).
- Se ha añadido un análisis relativo a las diferencias raciales y étnicas entre las escuelas y las disparidades en los resultados educativos, incluyendo la conexión de los resultados del análisis con el inventario de sitios y los programas del Elemento de Vivienda.
- Se ha añadido un análisis relacionado con las implicaciones AFFH del inventario de sitios y programas reforzados para facilitar el desarrollo de la vivienda en zonas de alta disponibilidad y áreas donde las poblaciones no blancas y los hogares con ingresos bajos están actualmente con poca representación.
- Se ha añadido un análisis de las tasas y las normas de desarrollo y se han reforzado los programas que abordan las posibles limitaciones relacionadas con las tasas y las normas de desarrollo.
- Programas revisados para facilitar mejor la construcción de las ADU (1.7 y 2.2), incluyendo la adición de un programa piloto de incentivos financieros ADU y SB9 (2.2).
- Se han añadido nuevos programas y se han revisado los existentes que abordan las limitaciones relacionadas con las normas de desarrollo, las tasas municipales y el proceso de aprobación de desarrollos (1.1, 1.2, 1.3, 1.8 y 4.1), incluyendo la adición de nuevos programas y la incorporación de objetivos, métricas y plazos más significativos y concretos a los programas existentes. Estos cambios incluyen la adición de programas para eliminar las normas mínimas de estacionamiento para proyectos residenciales en zonas orientadas al

tránsito y de vivienda asequible, así como otros casos (1.2), actualizar las normas de desarrollo para garantizar que los proyectos puedan cumplir con las densidades permitidas, perfeccionar otras políticas, incluyendo la preservación de los árboles como patrimonio y los requisitos de Obras Públicas, y adoptar una ordenanza GDT que permitirá la reducción de estacionamiento para proyectos que implementen GDT, proporcionar oportunidades adicionales de solicitud de porteros, revisar las zonas R2 para aumentar las densidades (1.3), y continuar implementando la Evaluación de Revisión del Desarrollo 2021 ("Matrix Study") (4.1).

- Incrementar el efecto de los programas para promover activamente la equidad de vivienda, incluyendo un enfoque en las zonas R2 en áreas de alta disponibilidad (1.3), un seguimiento por separado de la no pérdida neta de unidades de bajos ingresos en áreas de alta disponibilidad (1.11), y objetivos para construir viviendas asequibles al sur de El Camino Real (1.4) y en el centro de la ciudad (4.5).
- Mejorar los objetivos, métricas y fechas clave de los programas que abordan las necesidades de las poblaciones sin vivienda (2.1 y 3.1).
- Mejorar los programas de prevención de desplazamientos (1.5, 1.12, 3.2), incluyendo la adición de objetivos, métricas y plazos más significativos y concretos y la inclusión de las viviendas móviles en los programas de prevención de desplazamientos.
- Reforzar el Programa 2.4 para que el proceso de solicitud de viviendas asequibles sea más inclusivo y equitativo.
- Se han añadido nuevos programas y se han reforzado los existentes para atender las necesidades de vivienda de las personas con discapacidad, incluidas las personas con discapacidades del desarrollo (1.1, 2.1 y 2.3).
- Fortalecimiento de los programas existentes (1.9, 2.4, 2.5, 3.1, 3.2, 4.5, 4.7) para abordar los comentarios de los inquilinos y los grupos hispanohablantes, incluida una mejor comunicación con los residentes desplazados, mejor protección contra las represalias de los propietarios, reducción de los requisitos de solicitud de vivienda asequible y otros.

La Ciudad está desarrollando políticas y ordenanzas que fueron específicamente solicitadas por el público, pero no incluidas explícitamente en el capítulo del Plan de Vivienda de esta actualización del Elemento de Vivienda. Muchas de estas acciones requerirán un análisis más detallado por parte del personal de la Ciudad, una mayor participación pública y la consideración por parte del Concejo Municipal antes de que la Ciudad pueda definir resultados futuros específicos y, por lo tanto, no se incluyen en el Plan de Vivienda con el nivel de especificidad que solicitaban algunos de los comentarios públicos. Por ejemplo, la Ciudad inició el proceso de participación pública para la estrategia de respuesta al desplazamiento de la Ciudad antes de completar esta actualización del Elemento de Vivienda. El proceso para la estrategia de respuesta al desplazamiento continuará después de que se adopte la actualización del Elemento de Vivienda e incluirá una evaluación de COPA/TOPA y otras acciones específicas solicitadas por los miembros de la comunidad a través del proceso de actualización del Elemento de Vivienda.

Además, la Ciudad llevó a cabo actividades de divulgación adicionales en respuesta a los comentarios del público y del HCD. Esto incluyó la celebración de reuniones con los grupos que

presentaron comentarios públicos y el envío de notificaciones adicionales a los grupos que representan a los residentes con conocimientos limitados del idioma inglés para animar a los mismos a revisar y comentar los borradores de materiales.



CAPÍTULO

2

Revisión del anterior  
Elemento de Vivienda



# CAPÍTULO 2: REVISIÓN DEL ANTERIOR ELEMENTO DE VIVIENDA

---

La Ciudad de Mountain View adoptó su Quinto Ciclo del Elemento de Vivienda para el periodo de tiempo de 2015 a 2023 el 14 de octubre de 2014. El Elemento de Vivienda 2015-2023 se desarrolló en torno a los siete objetivos siguientes:

**Objetivo 1:** Apoyar la construcción de nuevas viviendas que sirvan a una amplia gama de tipos de hogares e ingresos.

**Objetivo 2:** Proporcionar ayuda a los hogares con distintos niveles de ingresos para hacer frente a sus necesidades de vivienda.

**Objetivo 3:** Conservar y mejorar el parque de viviendas de Mountain View.

**Objetivo 4:** Abordar, eliminar o mitigar las limitaciones a la construcción de viviendas.

**Objetivo 5:** Apoyar oportunidades de la equidad de vivienda para todos los segmentos de la comunidad.

**Objetivo 6:** Promover la construcción, remodelación y rehabilitación de viviendas respetuosas con el medio ambiente y eficientes desde el punto de vista energético.

**Objetivo 7:** Mantener un Elemento de Vivienda actualizado que sea supervisado, revisado y aplicado eficazmente.

Cada objetivo contaba con un conjunto de políticas de apoyo y sus correspondientes programas de aplicación.

## Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA)

Además de reflejar las necesidades y prioridades locales, el Elemento de Vivienda 2015-2023 también incorporó la Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA, por sus siglas en inglés) del Quinto Ciclo de la Ciudad, que identificó el número de nuevas unidades de vivienda para las cuales la Ciudad debía proporcionar suficientes sitios para la construcción. La RHNA del Quinto Ciclo de la Ciudad fue la siguiente:

Categoría de ingresos	Muy bajo	Bajo	Moderado	Superior a moderado	Total
Número de unidades	814	492	527	1.093	2.926

## Objetivos cuantitativos

Teniendo en cuenta sus recursos disponibles y las limitaciones en el mercado local de la vivienda, la Ciudad de Mountain View estableció los siguientes objetivos cuantitativos para la construcción, rehabilitación y conservación/preservación de unidades de vivienda para el Elemento de Vivienda 2015 a 2023:

Categoría de ingresos	Extremadamente bajo	Muy bajo	Bajo	Moderado	Superior a moderado	Total
Construcción	75	175	20	45	1.000	1.315
Rehabilitación	60	360	50	0	0	470
Conservación	0	809	497	0	0	1.306

## Progreso en la aplicación de los programas del Elemento de Vivienda 2015 a 2023

La Ciudad de Mountain View efectuó un buen progreso en la implementación de sus programas del Quinto Ciclo del Elemento de Vivienda. El Apéndice A contiene un resumen del estado de implementación de cada uno de los programas de implementación del Elemento de Vivienda de 2015 a 2023, según lo informado en el Informe de Progreso Anual de 2021 de la Ciudad al Departamento Estatal de Vivienda y Desarrollo Comunitario.

## Eficacia del Elemento de Vivienda 2015 a 2023

En general, el Elemento de Vivienda 2015 a 2023 fue eficaz para lograr las metas y objetivos de vivienda de la Ciudad de Mountain View. En particular, la Ciudad emitió permisos de construcción para 4.270 unidades de vivienda entre 2015 y 2021, superando no sólo el recuento total de unidades para su objetivo cuantitativo para la nueva construcción (1.315 unidades totales), sino también superando su RHNA general (2.926 unidades totales). A continuación, se presenta un desglose de las unidades permitidas entre 2015 y 2021:

Categoría de ingresos	Extremadamente bajo	Muy bajo	Bajo	Moderado	Superior a moderado	Total
Permisos de construcción	72	146	196	18	4.060	4.492
% de RHNA permitida	26.8%		39.8%	3.4%	371%	N/A

Teniendo en cuenta las unidades por debajo del precio de mercado ya permitidas y las unidades en proyecto de construcción de viviendas, la Ciudad probablemente cumplirá o superará sus objetivos cuantitativos de construcción para todas las categorías de ingresos. En marzo de 2022, un total de 2.712 nuevas unidades residenciales netas habían sido aprobadas recientemente, pero aún no estaban en construcción, y 2.072 nuevas unidades netas estaban en proceso de revisión.

Aunque la eficacia del Elemento de Vivienda no se juzga únicamente por la construcción de viviendas en relación con las cifras de la RHNA de la Ciudad, es ilustrativo ver que, mientras que la Ciudad ha expedido permisos para unidades por encima de los ingresos moderados que suponían el 371,0% de su RHNA para esa categoría de ingresos hasta 2021, el número de permisos expedidos para las demás categorías de ingresos sigue estando significativamente por debajo de las cifras de la RHNA. La Ciudad ha concedido permisos para unidades de muy bajos ingresos que suponen el 26,8% de su RHNA, permisos para unidades de bajos ingresos que suponen el 39,8% de su RHNA y permisos para unidades de ingresos moderados que sólo suponen el 3,4% de su RHNA. Las cifras globales de construcción reflejan la fuerte demanda de vivienda en Mountain View y la capacidad de la Ciudad para trabajar con la comunidad de promotores para ofrecer nuevas unidades de vivienda en respuesta a esa demanda. Al mismo tiempo, el hecho de que la actividad de permisos para unidades por encima de los ingresos moderados (es decir, unidades a precio de mercado) supere los objetivos de la RHNA y la actividad de permisos para unidades de vivienda al servicio de ingresos moderados e inferiores (es decir, unidades por debajo del precio de mercado) refleja los limitados recursos disponibles para desarrollar viviendas subsidiadas que puedan satisfacer las necesidades de los hogares con ingresos moderados y bajos y el hecho de que el mercado no produce viviendas asequibles por sí solo. Como consecuencia, las ciudades se ven obligadas a crear programas como los de tasas (que generan ingresos para que la Ciudad financie viviendas asequibles) o los de BMR (que obligan a los promotores a incluir viviendas asequibles en sus proyectos). Es notable, pero no sorprendente, que la Ciudad realizó un menor progreso en la construcción en relación con su RHNA para la vivienda de ingresos moderados, ya que existen pocas fuentes de subsidio para la vivienda de ingresos moderados. La mayoría de los programas de subvención estatales, federales y regionales se dirigen a hogares con un nivel de ingresos bajo o inferior, y el precio de mercado de las nuevas unidades en venta o alquiler en Mountain View no suele ser lo suficientemente bajo como para considerarse asequible para los hogares con ingresos moderados.

### **Avances en la rehabilitación**

Para la rehabilitación de viviendas, la Ciudad también ha tenido éxito en el uso de fondos federales CDBG y HOME para ayudar a rehabilitar Tyrella Gardens, Shorebreeze, The Fountains, Ginzton Terrace, y una importante rehabilitación de los apartamentos familiares Sierra Vista I. En total, estos proyectos incluyen 314 unidades de muy bajos ingresos y 107 unidades de bajos ingresos.

Categoría de ingresos	Extremadamente bajo	Muy bajo	Bajo	Moderado	Superior a moderado	Total
Rehabilitación	0	314	107	0	0	421

### **Progresos en la conservación de unidades asequibles**

Dado que la Ciudad no ha tenido que actuar para ayudar en la preservación de cualquier unidad de vivienda subsidiada que estaban en riesgo de convertirse a precios de mercado en el período de planificación de 2015 a 2023, no se produjeron tales conversiones durante el período de planificación. Además, la Ciudad tomó medidas para proteger a muchos hogares mediante la

promulgación de la Ley de Estabilización de Alquiler Justo para la Comunidad (CSFRA), que fue aprobada por los votantes locales el 8 de noviembre de 2016, y la Ordenanza de Estabilización de Alquiler de Casas Móviles (MHRSO), que el Concejo Municipal promulgó el 28 de septiembre de 2021. Antes de la implementación de la Ley Estatal de Crisis de Vivienda de 2019 (SB 330; sección 66300 del Código de Gobierno), varios edificios con unidades de estabilización de alquiler fueron demolidos y reemplazados con menos unidades, en su mayoría unidades de venta a precios de mercado, lo que creó desafíos para preservar las unidades CSFRA en Mountain View. Algunos defensores de la vivienda asequible que participaron en las fases iniciales del proceso de participación pública para la actualización del Elemento de Vivienda recomendaron que la Ciudad ampliara las disposiciones de la SB 330 más allá de su fecha de expiración inicial de 2025 mediante la adopción de una ordenanza similar a nivel local. Desde entonces, el Estado ha prorrogado el SB 330 hasta el 1 de enero de 2030. Además, la Ciudad sigue regulando la conversión de unidades de alquiler multifamiliares en condominios y también actualizó su Ordenanza de Ayuda a la Reubicación de Inquilinos (TRAO) para ampliar la asistencia a los inquilinos que tienen ingresos familiares de hasta 5.000 dólares por encima del 120% de los ingresos medios de la zona, ampliar los tipos de propiedades que deben cumplir con la TRAO e incluir beneficios del Primer Derecho de Retorno a los residentes desplazados. La Ciudad ha aprobado la Ordenanza de Estabilización de Alquileres de Casas Móviles en 2021. En 2022, la TRAO se modificó de nuevo para ampliar las protecciones a los inquilinos de casas móviles.

### ***Eficacia para satisfacer las necesidades de vivienda de poblaciones con necesidades especiales***

Durante el período del Elemento de Vivienda 2015-2023, la Ciudad de Mountain View tuvo éxito en la implementación de múltiples programas del Elemento de Vivienda para abordar las necesidades de vivienda entre los hogares con necesidades especiales.

En 2013, el Concejo Municipal aprobó un desarrollo de 27 viviendas-estudio para personas con discapacidades de desarrollo en 1585 West El Camino Real, situado en una ruta de tránsito de alta frecuencia. Este proyecto finalizó su construcción en septiembre de 2015. Palo Alto Housing también recibió un crédito de financiación por valor de 8 millones de dólares para construir 67 viviendas-estudio, una parte de los cuales está reservada a veteranos, en 1701 West El Camino Real. En 2019, la Ciudad aprobó 950 W El Camino, un proyecto de 71 unidades que proporcionará 15 unidades para adultos con discapacidades de desarrollo. La Ciudad también espera que varios proyectos en fase de preparación con reservas para viviendas de apoyo permanente proporcionen unidades para poblaciones con necesidades especiales.

La Ciudad de Mountain View participa activamente en la creación de nuevas viviendas de transición y de apoyo para hacer frente al problema de las personas sin hogar, a través de la colaboración y cooperación regional con agencias sin ánimo de lucro, promotores de viviendas y otras jurisdicciones. A lo largo del periodo de planificación 2015-2023, el personal de la Ciudad asistió a las reuniones trimestrales celebradas por el grupo de coordinadores de CDBG, además de reuniones con agencias sin ánimo de lucro y promotores, para identificar posibles proyectos que pudieran ejecutarse en años posteriores. En la actualidad, la Ciudad apoya y seguirá supervisando dos hogares de transición situados en la Ciudad: (1) Alice Avenue Transitional Home, que atiende a un



máximo de cinco personas anteriormente sin hogar; y (2) Quetzal House, un refugio local para jóvenes y hogar de transición gestionado por el Bill Wilson Center que atiende anualmente a entre 40 y 50 jóvenes sin hogar. En un esfuerzo por seguir ayudando a acabar con la falta de vivienda durante un periodo prolongado, la Ciudad ha financiado los San Antonio Place Efficiency Studios, que incluyen 10 unidades para personas en transición para salir de la falta de vivienda. La Ciudad sigue buscando oportunidades para financiar unidades de vivienda de apoyo dentro de la ciudad en nuevos desarrollos asequibles. Como parte de la respuesta global de la Ciudad a la pandemia de COVID-19, el Concejo Municipal aprobó más de 3,8 millones de dólares compuestos por diversas fuentes de financiación para el programa de ayuda al alquiler de COVID-19 de la Ciudad, administrado por la Agencia de Servicios Comunitarios (CSA). En 2022, la Ciudad suscribió un acuerdo con el Condado para movilizar 80 millones de dólares en fondos de la Medida A del Condado de 2016 para varios emplazamientos de viviendas con unidades de apoyo permanente y reubicación rápida en la ciudad, hasta un máximo de 200 unidades.

En 2020, la Ciudad solicitó junto con LifeMoves el programa estatal Project HomeKey para desplegar rápidamente unidades modulares con el fin de proporcionar viviendas provisionales a personas de edad avanzada y familias sin vivienda que puedan ser especialmente vulnerables al COVID-19. El proyecto recibió 11,95 millones de dólares en fondos de capital y 2,4 millones de dólares en fondos de funcionamiento. En 2021, el Concejo Municipal de Mountain View reservó fondos CDBG y HOME para apoyar la conversión del Hotel Crestview en viviendas permanentes, en gran parte para familias y personas en riesgo de quedarse sin hogar o que ya lo estaban experimentando. La Ciudad también apoyó la solicitud del Condado de fondos estatales para este proyecto. La reconversión hotelera permitirá disponer de unidades de forma más rápida y asequible.

En 2019, el Concejo adoptó una ordenanza de estacionamiento seguro que establece directrices de salud y seguridad para aparcamientos seguros en la Ciudad. En 2020, la Ciudad abrió dos aparcamientos públicos como sitios de estacionamiento seguro y financió las operaciones en un tercer sitio de estacionamiento seguro.

La Ciudad también ha apoyado la construcción de viviendas asequibles para familias numerosas. En 2018, MidPen Housing obtuvo la autorización para agregar 50 unidades asequibles adicionales, que van desde viviendas-estudio hasta unidades de tres dormitorios, en el sitio del proyecto ubicado en 460 North Shoreline Boulevard. ROEM Development Corporation incluyó 45 unidades de dos dormitorios y 15 de tres dormitorios para sus Evelyn Family Apartments ubicados en 779 East Evelyn Avenue, que se inauguraron a principios de 2019. Varios de los desarrollos de viviendas previstas en la ciudad incluyen unidades para familias numerosas.

El parque de viviendas de Mountain View también incluye varias opciones para los hogares de la tercera edad. Existen 16 pequeñas instalaciones asistidas para mayores de edad en la ciudad, con una capacidad total de 152 camas. Además de las instalaciones más pequeñas disponibles, también existen seis propiedades de alquiler subvencionado en la ciudad con un total de 704 unidades. Estos complejos más grandes tienen unidades con apartamentos de uno o dos dormitorios y cuentan con restricciones de escritura para garantizar la asequibilidad. En 2013, el

Concejo Municipal actualizó la Ordenanza de Zonificación, añadiendo las instalaciones para mayores de edad a la lista de proyectos elegibles para un Desarrollo de Unidad Planificada, para permitir una mayor flexibilidad de desarrollo. En 2016, la Ciudad gastó aproximadamente 1 millón de dólares en CDBG y 185.000 dólares en fondos HOME en la rehabilitación ecológica y sostenible de dos complejos de apartamentos subsidiados para personas de edad avanzada con bajos ingresos: Ginzton Terrace Apartments (107) unidades y The Fountains Apartments (124 unidades). En 2021, el Concejo Municipal aprobó un programa de Estabilización de Alquileres de Casas Móviles para regular los aumentos de alquiler en los Parques de Casas Móviles. Las casas móviles suelen constituir una importante fuente de vivienda asequible para las personas de edad avanzada.

La Ciudad sigue trabajando con varios socios, incluidos promotores sin ánimo de lucro, el Condado y la Autoridad de la Vivienda, para determinar las oportunidades potenciales de desarrollar viviendas asequibles, incluidas viviendas para hogares con ingresos extremadamente bajos y hogares con necesidades especiales.

## **Adecuación de los programas del Quinto Ciclo para su inclusión en la actualización del Sexto Ciclo del Elemento de Vivienda**

Muchos de los programas del Quinto Ciclo del Elemento de Vivienda fueron efectivos y siguen siendo relevantes a medida que la Ciudad avanza hacia el Sexto Ciclo. Las aportaciones del público durante el proceso de actualización del Elemento de Vivienda no pidieron la eliminación de ningún programa del Quinto Ciclo del Elemento de Vivienda. Más bien, una lista de programas racionalizada facilita la aplicación, el seguimiento y la elaboración de informes continuos. Sólo un número limitado de programas del Quinto Ciclo del Elemento de Vivienda se eliminaron completamente del Elemento de Vivienda del Sexto Ciclo (es decir, no se prorrogaron tal cual ni se revisaron y/o consolidaron en el programa del Sexto Ciclo); sin embargo, como se indica a continuación, los elementos de algunos de estos programas eliminados se reflejan en los programas del Sexto Ciclo.

- La Ciudad eliminó el Programa 1.5, Consolidación de Lotes, porque la Ciudad determinó que existe una oportunidad relativamente limitada para la consolidación de lotes para ayudar con la construcción de viviendas en el Sexto Ciclo y los recursos deberán centrarse en otros programas.
- La Ciudad suprimió el Programa 3.3, Oportunidades de Rehabilitación, porque la Ciudad había incluido actividades de rehabilitación en su Aviso de Disponibilidad de Fondos (NOFA) para viviendas asequibles durante el Quinto Ciclo, pero no recibió ninguna solicitud y en su lugar está centrando esos recursos en la construcción de nuevas unidades de vivienda. La rehabilitación de viviendas asequibles que se producen de forma natural (es decir, no reguladas) se incluye como parte del Programa 3.2 del Sexto Ciclo del Elemento de Vivienda, Prevención y Mitigación de Desplazamientos.

- La Ciudad suprimió el Programa 3.6, Conservación del parque de viviendas subsidiadas, porque la ciudad no tiene viviendas subsidiadas asequibles en riesgo de conversión a precio de mercado en los próximos diez años. La conservación de viviendas asequibles que se producen de forma natural (es decir, no reguladas) se incluye como parte del Programa 3.2 del Sexto Ciclo del Elemento de Vivienda, Prevención y Mitigación de Desplazamientos.





CAPÍTULO

3

Plan de Vivienda



## CAPÍTULO 3: PLAN DE VIVIENDA

---

El Plan de Vivienda es el núcleo del Elemento de Vivienda de Mountain View, ya que establece los objetivos de vivienda de la Ciudad; las políticas que guiarán las acciones de la Ciudad para lograr esos objetivos; y los programas que la Ciudad implementará en el período de Planificación del Elemento de Vivienda de 2023 a 2031 para trabajar hacia sus objetivos.

### Resumen de las principales acciones que se continuarán en el Sexto Ciclo del Elemento de Vivienda

Además del Plan de Vivienda presentado en este capítulo, la Ciudad de Mountain View sigue aplicando una serie de medidas que la Ciudad inició durante el Quinto Ciclo del Elemento de Vivienda que han aumentado significativamente la capacidad de desarrollo residencial, facilitado la construcción y conservación de viviendas asequibles y eliminado las limitaciones al desarrollo residencial. Estas acciones incluyen:

- **Zonificación para ser compatible con el desarrollo residencial.** Durante el Quinto Ciclo de actualización del Elemento de Vivienda, Mountain View adoptó una zonificación para permitir la alta densidad residencial en las Áreas del Plan Preciso de San Antonio, North Bayshore y East Whisman, creando capacidad para más de 15.000 unidades. Las zonas de North Bayshore y East Whisman cuentan con programas locales de bonificación por densidad que incentivan la creación de miles de unidades asequibles con permisos para duplicar o de hecho, cuadruplicar las densidades "base". La Ciudad también aumentó la densidad a lo largo de El Camino Real y San Antonio Road, facilitando la creación de más de 2.000 unidades y creando la capacidad para miles más. Además, la Ciudad aprobó recalificaciones puntuales de desarrollos residenciales que están creando miles de nuevas unidades. El efecto global de estos cambios es un aumento de las oportunidades de vivienda equivalente a más del 60% de las unidades existentes y el doble de la RHNA del sexto ciclo de la Ciudad. Este crecimiento se concentra en zonas con acceso al transporte público, al empleo y a los servicios, y en zonas con las mayores oportunidades de reurbanización de centros comerciales y polígonos industriales suburbanos antiguos y el menor riesgo de desplazamiento residencial.
- **Políticas de equilibrio entre empleo y vivienda** El East Whisman Precise Plan de Mountain View incluye un requisito de vinculación entre empleo y vivienda que exige que el desarrollo residencial acompañe a cualquier nuevo desarrollo de oficinas de más de 0,4 FAR (aproximadamente el volumen actual de oficinas en la zona), con el efecto de que una cifra no mayor al 30% de cualquier desarrollo de este tipo podrá ser totalmente una nueva oficina. Los promotores de proyectos no residenciales están obligados a presentar un plan de vinculación entre empleo y vivienda con un plan de ejecución por fases o de entrega de viviendas que proponga el modo en que el solicitante del proyecto facilitará el desarrollo residencial en el área del Plan Preciso. El objetivo de este requisito es garantizar que todo nuevo desarrollo de oficinas vaya acompañado de desarrollo residencial para fomentar una combinación más equilibrada de empleo y vivienda. El North Bayshore Precise Plan cuenta

con una política similar, y puede servir de modelo para futuras políticas en otras zonas ricas en empleo.

- **Producción y conservación de viviendas asequibles.** Mountain View adoptó actualizaciones del programa de viviendas por debajo de la tasa de mercado (BMR) de la Ciudad para aumentar el número de unidades asequibles inclusionarias en un desarrollo, lo que resulta en cientos de nuevas unidades de ingresos más bajos y moderados. Al mismo tiempo, la Ciudad también adoptó una alternativa flexible a las unidades in situ que permite a los promotores ajustar el requisito BMR de manera que avance en los objetivos de vivienda de la Ciudad y supere los requisitos mínimos de asequibilidad. La Ciudad también se asoció con el Condado de Santa Clara y los promotores de viviendas asequibles para crear cientos de unidades asequibles, incluidas unidades para veteranos, personas con discapacidad, familias y otras poblaciones con necesidades especiales. Además, la Ciudad adoptó una ordenanza de estabilización de alquileres para toda la ciudad, que se aplica a las unidades de alquiler multifamiliares, así como a las casas móviles.
- **Ajustes de tasas.** La Ciudad adoptó exenciones de las tasas de impacto urbanístico para viviendas asequibles. La Ciudad también adoptó modificaciones a la tasa de dedicación de terrenos a parques, para permitir el cumplimiento alternativo a través de áreas abiertas de propiedad privada y acceso público (POPA), que cuentan para los requisitos de espacios abiertos tanto privados como públicos. La Ciudad también modificó la tasa de dedicación de terrenos a parques para crear previsibilidad y transparencia calculando la base de la tasa cada año y fijando el importe de la tasa en el momento de presentar la solicitud.
- **Mejoras en el proceso de revisión del desarrollo.** Mountain View empezó a utilizar "listas de comprobación consistentes con el EIR" en las zonas del Plan Preciso, un procedimiento simplificado de la CEQA que ofrece más protecciones legales que una exención categórica, a menor coste y en menos tiempo que un estudio inicial. Además, la Ciudad utilizó la racionalización ministerial SB35 para múltiples desarrollos de viviendas asequibles. La Ciudad también preparó unas directrices sobre Bonificación por Densidad para facilitar a los promotores la comprensión de esta compleja ley estatal, lo que ha reducido la incertidumbre y los tiempos de revisión por parte del personal de los proyectos de bonificación por densidad.

Dado que la Ciudad inició estas acciones durante el último Ciclo de actualización del Elemento de Vivienda, la implementación en curso de estas acciones no se refleja en los programas de vivienda del Sexto Ciclo que se muestran a continuación. Sin embargo, estas acciones en curso siguen teniendo un impacto significativo a la hora de abordar las necesidades de vivienda de la ciudad.

## Objetivos y políticas de vivienda

Esta sección integra cada uno de los objetivos de Mountain View en materia de vivienda. Cada objetivo va acompañado de una serie de políticas de apoyo. Junto con otros objetivos y políticas contenidos en otros elementos del Plan General, los responsables de la toma de decisiones de la Ciudad y el personal de la Ciudad utilizarán estos objetivos y políticas para guiar su trabajo en la administración de sus funciones. En particular, los desarrollos y otros proyectos que afecten a la vivienda dentro de Mountain View deberán ser coherentes con estos objetivos y políticas.

**Objetivo 1: Un aumento de la cantidad y diversidad de opciones de vivienda, centrándose en nodos activos y vecindarios transitables con comodidades y servicios.**

Para lograr este objetivo, la Ciudad obtendrá/preservará las unidades existentes de vivienda; abordará, eliminará o mitigará las limitaciones a la producción de viviendas; y producirá unidades asequibles nuevas.

**Políticas:**

1.1. Garantizar la disponibilidad de terreno residencial adecuado para dar cabida a la RHNA de la Ciudad, con especial atención a las zonas del Plan Preciso cercanas al transporte público, los centros de empleo y los servicios.

1.2. Fomentar una mezcla de tipos de vivienda, en una gama de densidades, que sirva a una población diversa, incluyendo unidades de alquiler y propiedad que sirvan tanto a familias jóvenes como maduras, solteros, jóvenes profesionales, hogares monoparentales, personas edad avanzada, y compradores tanto primerizos como aquellos que se están mudando, con una amplia gama de ingresos, a través de políticas de desarrollo y viviendas asequibles subsidiadas por la Ciudad.

1.3. Mantener o mejorar el carácter y la calidad de los vecindarios mediante mejoras en los desarrollos existentes, nuevos desarrollos diseñados con sensibilidad, mejores paisajes urbanos y un mejor acceso a escuelas, parques, bienes, servicios, puestos de trabajo, transporte y otras necesidades.

1.4. Mantener y mejorar las viviendas para que cumplan los códigos y normas sanitarios, de seguridad, contra incendios y otros aplicables.

1.5. Evaluar periódicamente las normas de desarrollo de la Ciudad, los procesos de revisión y, si es necesario, eliminar las barreras innecesarias a la vivienda de calidad para todos los niveles de ingresos.

1.6. Proporcionar incentivos, como la reducción de las normas de estacionamiento y/o reducciones en otras normas y tasas de desarrollo, para facilitar el desarrollo de viviendas asequibles para los hogares con ingresos bajos y moderados.

1.7. Apoyar las prácticas sostenibles desde el punto de vista medioambiental en todos los aspectos del desarrollo residencial, incluida la eficiencia energética e hídrica.

1.8. Buscar opciones de vivienda innovadoras para satisfacer mejor las necesidades de la comunidad, como fideicomisos de terrenos, viviendas de ingresos medios, modelos de propiedad compartida, construcción innovadora, etc.

**Objetivo 2: Una comunidad inclusiva y equitativa con ayudas para viviendas disponibles y accesibles**

Para lograr este objetivo, la Ciudad facilitará el desarrollo y la conservación de viviendas asequibles y apoyará las oportunidades justas e igualitarias para todos los segmentos de la comunidad.

**Políticas:**

2,1. Iniciar y mantener programas para ayudar a los hogares con ingresos extremadamente bajos, muy bajos, bajos y moderados a acceder a unidades de alquiler y propiedad asequibles.

2,2. Continuar los esfuerzos para desarrollar programas de divulgación culturalmente competentes para conectar a los residentes con programas contra el desplazamiento y recursos de vivienda asequible.

2,3. Dar prioridad para la vivienda asequible a las personas que viven o trabajan en Mountain View siempre que sea legalmente factible.

2,4. Continuar los esfuerzos para comunicar eficazmente los esfuerzos en materia de vivienda asequible, de modo que el desarrollo de una comunidad inclusiva sea ampliamente defendido.

2,5. Apoyar programas que aborden la discriminación y otros problemas de la equidad de vivienda en la venta, alquiler y desarrollo de viviendas.

2,6. Apoyar programas de mediación entre proveedores de vivienda e inquilinos.

2,7. Fomentar y apoyar el mantenimiento, la conservación y el desarrollo de viviendas asequibles para familias con bajos ingresos, personas de edad avanzada, personas con discapacidades físicas, intelectuales o de desarrollo, personas sin hogar, familias numerosas, comunidades históricamente desatendidas y otras poblaciones con necesidades especiales.

**Objetivo 3: Un conjunto completo de oportunidades y servicios de vivienda para prevenir, responder y abordar el desplazamiento y la falta de vivienda**

Para lograr este objetivo, la Ciudad buscará financiación y asociaciones para aumentar los recursos destinados a la prevención del desplazamiento y abordar las necesidades de vivienda de las personas sin hogar.

**Políticas:**

3,1. Apoyar una serie de soluciones y ayudas en materia de vivienda, como refugios colectivos, aparcamientos seguros, viviendas provisionales y viviendas permanentes, junto con una guía para que las personas consigan la vivienda que necesitan.

3,2. Proporcionar asistencia receptiva y derivaciones para recursos comunitarios, acceso, gestión de casos y servicios básicos (alimentos y otros artículos).



3,3. Coordinar con el Condado, las organizaciones comunitarias, las organizaciones sin ánimo de lucro, las organizaciones religiosas y los socios intergubernamentales para ayudar a las personas sin hogar.

3,4. Apoyar soluciones de vivienda y recursos para los residentes de ingresos bajos y moderados desplazados por el desarrollo, el aumento de los alquileres y otros factores.

3,5. Esforzarse por preservar las oportunidades de vivienda asequible, como las unidades CSFRA, las casas móviles y las unidades con restricciones de escritura.

3,6. Conseguir lugares para los hogares en riesgo de quedarse sin hogar, por ejemplo, con ayudas de emergencia al alquiler y servicios de equidad de vivienda.

***Objetivo 4: Una Ciudad que gestiona eficazmente las soluciones de vivienda a través de la financiación, la promoción, las asociaciones y la divulgación y el compromiso de la comunidad.***

Para lograr este objetivo, la Ciudad buscará financiación local para la vivienda y trabajará con socios para crear oportunidades adicionales de vivienda, y coadyuvará los esfuerzos en implementar los objetivos y políticas de vivienda de la Ciudad.

**Políticas:**

4,1. Abogar por una mayor financiación estatal, regional y privada para la vivienda asequible junto con los programas de vivienda asequible.

4,2. Promover y apoyar programas estatales y locales para la conservación de la energía y la instalación de sistemas de energías renovables en las viviendas existentes.

4,3 Promover la conservación del agua y los controles de las aguas pluviales, incluidos los sistemas de captación de aguas pluviales para los hogares, los incentivos para promover el control de las aguas pluviales y las características de diseño del sitio y el paisajismo con uso eficiente del agua.

4,4. Solicitar la opinión de la comunidad y de las partes interesadas sobre cuestiones relacionadas con la vivienda y la eficacia de la aplicación del programa del Elemento de Vivienda.

4,5. Crear asociaciones para aumentar la disponibilidad de recursos de la Ciudad en la construcción de viviendas y la prestación de servicios.

## Programas de vivienda

Para trabajar en la consecución de los cuatro objetivos y la aplicación de las políticas presentadas anteriormente, el Elemento de Vivienda incluye una serie de programas que identifican acciones específicas que la Ciudad de Mountain View llevará a cabo durante el periodo de planificación del Elemento de Vivienda. Estos programas incluyen una mezcla de programas prorrogados del Quinto Ciclo del Elemento de Vivienda que se consideraron todavía relevantes, Programas del Quinto Ciclo que han sido modificados para abordar las oportunidades y retos actuales, y nuevos programas. Los programas se formulan para responder a las conclusiones de la Evaluación de las Necesidades de Vivienda, incluida la Evaluación de la Equidad de Vivienda (véase el Apéndice B), el Análisis de Restricciones (véase el Apéndice D), así como las aportaciones recibidas de las partes interesadas en la vivienda y el público en general, y la dirección de la Comisión de Planificación Ambiental y el Concejo Municipal.

Cada programa a continuación incluye: una declaración de su(s) objetivo(s); una descripción de las medidas que adoptará la Ciudad, los plazos específicos para su aplicación dentro del ciclo de planificación del Elemento de Vivienda; el departamento de la Ciudad responsable de la aplicación; y la fuente de financiación prevista para apoyar la aplicación.

### 1.1 Actualización de la ordenanza de zonificación para adaptarla a la legislación estatal

Actualizar la Ordenanza de Zonificación para abordar la coherencia con las siguientes leyes estatales y directrices del HCD:

- a) Añadir disposiciones para Low-Barrier Navigation Centers (LBNC) en cumplimiento con AB 101 (2019)
- b) Añadir disposiciones para la vivienda de los empleados de conformidad con el Código de Salud y Seguridad, § 17000 et seq)
- c) Añadir disposiciones para permitir parques de casas móviles en todas las zonas residenciales de conformidad con el Código de Gobierno 65852.7
- d) Modificar la ordenanza para añadir la definición de residencias geriátricas y permitir las residencias geriátricas como uso permitido independientemente del número de residentes.
- e) Modificar la ordenanza para eliminar las conclusiones innecesarias asociadas a los permisos de Adaptación Razonable para eliminar las limitaciones a la vivienda para poblaciones con necesidades especiales (Programa 2.3)
- f) Enmendar la ordenanza y/o los planes precisos aplicables para permitir refugios de emergencia por derecho coherente con AB2339. Como mínimo, esto incluirá el Plan Preciso de El Camino Real (de acuerdo con el análisis proporcionado en el inventario de sitios, Apéndice E). Además, identificar al menos un lugar adicional que sea coherente con la metodología de la ley AB2339 y con el análisis de sitios no ocupados que consta en el anexo E y enmendar la zonificación del distrito o del Plan Preciso, según sea necesario.

- g) Garantizar que la zonificación y el plan general de todos los emplazamientos sean coherentes con el inventario de sitios del Elemento de Vivienda y los proyectos en desarrollo. Se recalificarán las siguientes zonas<sup>1</sup>:
- a. Las propiedades de Leong Drive y Fairchild Drive en el extremo oeste del Plan Preciso de Evandale (hasta al menos 43 DU/ac): la recalificación también identificará qué emplazamientos tendrán comercio de vecindario obligatorio.
  - b. 1702 Miramonte, 777 Cuesta Drive y 1949 Grant Road (hasta un mínimo de 30 DU/ac)
  - c. Moffett Boulevard (hasta al menos 1,85 FAR, aproximadamente 72 DU/ac): la recalificación también identificará qué emplazamientos tendrán comercio de vecindario obligatorio.
  - d. 677-699 Avenida Calderón (hasta al menos 30 Du/ac): con comercio de vecindario obligatorio
  - e. Centro de Tránsito de Mountain View (hasta al menos 75 DU/ac): además, la Ciudad continuará trabajando con y facilitando a Caltrain el desarrollo residencial en este sitio, posiblemente con otros usos.

**Objetivos y métricas:**

- Actualizar la Ordenanza de Zonificación según sea necesario para ajustar plenamente la RHNA del Sexto Ciclo de la Ciudad.
- Actualizar la Ordenanza de Zonificación para que sea coherente con la legislación reciente y las normativas del Código Gubernamental y del Código de Salud y Seguridad.

**Fechas clave y plazos:**

- Adoptar actualizaciones de zonificación para AB 2339 antes del 31 de marzo de 2024
- Adoptar actualizaciones generales de zonificación antes del 31 de diciembre de 2024
- Adoptar las actualizaciones de zonificación necesarias para cualquier emplazamiento incluido en el inventario de sitios antes del 31 de diciembre de 2025. Si para esa fecha no se ha aprobado un proyecto de recalificación en desarrollo, dichas unidades se eliminarán de la zona de amortiguamiento. En caso de que no queden zonas de amortiguamiento, se identificarán nuevos emplazamientos mediante el proceso de "sin pérdida neta".
- Adoptar actualizaciones anuales de la zonificación según sea necesario para responder a futuros cambios en la legislación estatal (en curso).

**Responsable:** División de Planificación

**Posible financiación:** Fondo de Servicios para el Desarrollo (DSF) y Fondo General

**Programa AFFH:** Movilidad en la vivienda

## **1,2 Eliminar las normas mínimas de estacionamiento para viviendas en zonas orientadas al tránsito, urbanizaciones de viviendas asequibles y otros casos**

Codificar las exenciones a las normas de estacionamiento para:

---

<sup>1</sup>La rezonificación cubre más parcelas que el inventario de sitios para proveer más oportunidades de vivienda, especialmente en áreas con altas probabilidades de ser urbanizadas.

- a) Desarrollo de viviendas 100% asequibles.
- b) Desarrollos residenciales en El Camino Real, San Antonio, Downtown y East Whisman Precise Plans, así como en el Moffett Boulevard General Plan Change Area.
- c) Proyectos que cumplan los criterios mejorados de gestión de la demanda de transporte según lo determinado por la ordenanza de GDT de la Ciudad.

#### **Objetivos y métricas**

- Agilizar la revisión reduciendo los estudios y la incertidumbre y facilitar la construcción de viviendas asequibles al 100% eliminando las normas de estacionamiento.
- Reducir las limitaciones al desarrollo residencial en zonas orientadas al transporte público y con programas mejorados de gestión de la demanda de transporte.

#### **Fechas clave y plazos**

- Actualizar la ordenanza de zonificación y (si es necesario) la zonificación o las enmiendas al Plan Preciso antes del 31 de diciembre de 2024.
- Adoptar los criterios mejorados de gestión de la demanda de transporte antes del 31 de diciembre de 2026.

**Responsable:** División de Planificación y Obras Públicas

**Posible financiación:** Fondo de Servicios para el Desarrollo (FDS)

**Programa AFFH:** Movilidad en la vivienda

### **1,3 Revisión y actualización de la ordenanza y de las normas residenciales del Plan Preciso**

Revisar las normas de desarrollo para garantizar que reflejan los tipos de edificios contemporáneos, mejorar la facilidad de aplicación y mejorar la coherencia entre los distritos.

- a) Llevar a cabo un estudio de prototipos de desarrollo, actualizar las definiciones según sea necesario para la coherencia entre los planes y distritos, y revisar las normas de desarrollo multifamiliar en los principales distritos (incluyendo R3) y Planes Precisos para asegurar que los proyectos, por lo menos, puedan cumplir con su densidad permitida y son económicamente viables en la medida de lo posible, mediante reducciones de las normas de desarrollo físico. La viabilidad económica y los efectos acumulativos de las normas serán factores a tener en cuenta a la hora de reducirlas. En su caso, calibrar las normas al tamaño del terreno. Centrarse en las normas con mayor impacto en la viabilidad de los emplazamientos no aprovechados, como la superficie libre, el estacionamiento y la cobertura de los edificios.
- b) Recopilar, evaluar y perfeccionar los requisitos fuera de la Ordenanza de Zonificación, incluyendo la preservación del patrimonio arbóreo y los requisitos de Obras Públicas.
- c) Garantizar que el código de zonificación se actualiza para reflejar las densidades y otras normas exigidas por la legislación estatal (por ejemplo, SB 478).
- d) Adoptar una ordenanza GDT que establezca requisitos claros para la reducción de viajes residenciales en todos los planes precisos y distritos de zonificación, y actualizar los planes precisos según sea necesario. A través de la ordenanza, estudiar el coste de los requisitos

de GDT en los desarrollos residenciales normales, y permitir a los promotores residenciales cumplir los objetivos de GDT a través de opciones de menor coste. Actualizar la ordenanza de zonificación para permitir reducciones en el estacionamiento residencial para proyectos que apliquen la GDT y eximir de los requisitos de estacionamiento a los proyectos que cumplan criterios de GDT mejorados (Programa 1.2).

- e) Estudiar el uso mixto como uso residencial permitido cerca de zonas comerciales, corredores principales y otras ubicaciones viables.
- f) Establecer exenciones adicionales para proyectos residenciales en función de su ubicación, tamaño, asequibilidad y otros objetivos de política.
- g) Celebrar al menos una reunión de Gatekeeper al año, que podría limitarse únicamente a proyectos residenciales o de uso mixto residencial, creando mayores oportunidades de recalificación de proyectos específicos.
- h) Llevar a cabo una revisión de las propiedades zonificadas R2. Para todas las propiedades, ampliando la zonificación para permitir una densidad superior a la de las propiedades R1 típicas según SB9 (por lo menos 4 unidades por parcela típica, además de ADUs), o integrar los emplazamientos en la zona R3. Los lugares seleccionados para integrarse en la zona R3 deberán basarse en promover activamente la equidad de vivienda, el acceso al transporte público, las escuelas y los servicios y otros objetivos de política.

### **Objetivos y métricas**

- Agilizar el proceso de revisión del desarrollo mediante la actualización de las definiciones de normas como la altura, la superficie abierta, la superficie abierta común utilizable, la proporción de superficie construida, el almacenamiento personal, la cobertura de la acera y la cobertura del edificio, y garantizar que las definiciones sean coherentes con los tipos de edificios contemporáneos y a través de la Ordenanza de Zonificación y planes precisos.
- Reducir las restricciones gubernamentales en los distritos de zonificación multifamiliar (R3, R4, CRA) y en cuatro Planes Especiales (El Camino Real, San Antonio, North Bayshore y East Whisman) garantizando que los proyectos puedan construir hasta la densidad permitida y comprometerse con normas, condiciones y políticas de desarrollo objetivas, cuantificables y escritas que facilitarán y adaptarán el desarrollo a la densidad máxima permitida en el sitio.
- Reducir las restricciones gubernamentales permitiendo un estacionamiento reducido para los proyectos que apliquen la GDT.
- Ampliar el acceso de las pequeñas empresas a las oportunidades mediante la creación de espacios de uso mixto en zonas residenciales adecuadas
- Aumentar la capacidad de zonificación residencial en la zona R2 en ubicaciones que favorezcan el acceso y los objetivos de la equidad de vivienda.
- Aumentar las oportunidades de recalificación de proyectos específicos a través del proceso Gatekeeper.

### **Fechas clave y plazos**

- Celebrar una reunión anual de Gatekeeper, que podrá limitarse o centrarse en proyectos residenciales, o residenciales de uso mixto a discreción del Concejo, y comenzar a aceptar solicitudes de Gatekeeper antes del 30 de junio de 2024.



- Realizar un estudio de prototipos y evaluar las normas al margen de la Ordenanza de Zonificación antes del 30 de junio de 2025.
- Actualizar la ordenanza de zonificación y los planes precisos para reflejar las normas reducidas y de uso mixto antes del 31 de diciembre de 2025.
- Adoptar una ordenanza GDT para toda la ciudad antes del 31 de diciembre de 2026

**Responsable:** División de Planificación, Departamento de Servicios Comunitarios y Departamento de Obras Públicas

**Posible financiación:** Fondo de Servicios para el Desarrollo (FDS)

**Programa AFFH:** Movilidad en la vivienda, acceso a las oportunidades

#### 1.4 Lugares de reunión religiosos y comunitarios para viviendas

Los lugares de reunión religiosos y comunitarios suelen ser más grandes y están distribuidos por toda la ciudad, con una gran cantidad en los vecindarios con más oportunidades de la ciudad. Este programa permitiría construir viviendas multifamiliares asequibles en estos lugares.

##### Objetivos y métricas:

- Crear más viviendas asequibles en los vecindarios con más oportunidades de la ciudad permitiendo viviendas multifamiliares asequibles con restricciones de escrituras en lugares no históricos, sin ánimo de lucro, religiosos y de reuniones comunitarias en zonas R al sur de El Camino Real. Las densidades normales se basarán en un análisis de prototipos viables de viviendas asequibles
- Objetivo de al menos 65 unidades propuestas en emplazamientos religiosos/institucionales al sur de El Camino Real para 2027.
- Incentivar dicho desarrollo mediante acciones continuas, como divulgación, financiación y material promocional.

##### Fechas clave y plazos:

- Completar las enmiendas de zonificación antes del 31 de diciembre de 2024, incluido un análisis de densidad para proyectos viables de viviendas asequibles, la divulgación a promotores de viviendas asequibles, organizaciones sin ánimo de lucro y de defensa y propiedades religiosas y de asambleas comunitarias; el desarrollo de normas e incentivos; y la creación de materiales de supervisión y promoción continuos.
- Si no se alcanza el objetivo de 65 unidades, o si esas unidades no se llevan a cabo, la Ciudad realizará nuevas actividades de divulgación en estos lugares y con los promotores de viviendas asequibles para determinar políticas que fomenten mejor estos proyectos y aborden las limitaciones gubernamentales. La Ciudad adoptará estas políticas u otras que reduzcan las limitaciones a la vivienda asequible al sur del Plan Preciso de El Camino Real.

**Responsable:** División de Planificación

**Posible financiación:** Fondo de Servicios para el Desarrollo

## Programa AFFH: Acceso a las oportunidades

### 1.5 Desarrollos multifamiliares R1 y R2 no conformes

Actualizar la Ordenanza de Zonificación para permitir la sustitución del desarrollo multifamiliar en los distritos R1 y R2 con densidad no conforme para preservar las unidades por encima de la densidad permitida en la zona subyacente.

#### Objetivos y métricas:

- Permitir una mayor flexibilidad para las mejoras, adiciones y alteraciones estructurales del edificio que pueden prolongar la vida útil del edificio sin reducir el número de unidades en el sitio.
- Conservar 600 unidades en desarrollos plurifamiliares en los distritos R1 y R2, donde actualmente existe una densidad no conforme de unidades residenciales.

#### Fechas clave y plazos:

- Informar a los propietarios de la propuesta de actualización de la Ordenanza de Zonificación que les permitiría conservar unidades antes del 30 de junio de 2025.
- Completar la actualización de la Ordenanza de Zonificación antes del 31 de diciembre de 2025
- Seguimiento continuo de los emplazamientos identificados en las zonas R1 y R2 en los que existe una densidad de unidades residenciales no conforme y evaluación del cumplimiento de los objetivos previstos.

**Responsable:** División de Planificación

**Posible financiación:** Fondo de Servicios para el Desarrollo

**Programa AFFH:** Prevención de desplazamientos, estrategias basadas en el lugar

### 1.6 Subdivisiones SB9 DUO

Actualizar los códigos de zonificación y subdivisión para permitir subdivisiones de dos unidades de SB9 DUO (como condominios).

#### Objetivos y métricas:

- Facilitar la creación de unidades de propiedad de ingresos medios en los vecindarios unifamiliares con mayores oportunidades de la Ciudad mediante la subdivisión de los desarrollos DUO.
- Crear incentivos económicos adicionales para construir los DUO mediante oportunidades de subdivisión
- Abordar posibles operaciones con subdivisiones de 2 unidades, como conflictos entre propietarios o solicitudes de ampliaciones/modificaciones.

#### Fechas clave y plazos:

- Adoptar enmiendas a la ordenanza de zonificación y subdivisión antes del 31 de diciembre de 2026

**Responsable:** División de Planificación y Departamento de Obras Públicas

**Posible financiación:** Fondo de Servicios para el Desarrollo (FDS)

**Programa AFFH:** Acceso a las oportunidades

### 1.7. Supervisar y promover las Unidades de Vivienda Adicionales (ADU), las Unidades de Vivienda Adicionales Secundarias (JADU) y los desarrollos SB9

La Ciudad hará las siguientes mejoras al programa para promover los ADU/JADUs:

- a) Desarrollar una encuesta de seguimiento de ADU/JADU/SB9 para recopilar datos de los solicitantes de proyectos durante el proceso de solicitud de permisos de construcción con el fin de mejorar el seguimiento existente de la construcción de las ADU/JADU/SB9 con más detalles, como el estado de ocupación y los niveles de alquiler en el momento de la ocupación.
- b) Utilizar los datos recogidos en la Encuesta de Seguimiento para comprender mejor los grupos de ingresos a los que se presta servicio y fundamentar futuras mejoras de las actividades de divulgación y educación.
- c) Continuar con el seguimiento y monitoreo del número y alquileres de los desarrollos de ADU/JADU/SB9 propuestos y construidos y el progreso de cumplir con los supuestos de la RHNA de 30 unidades por año.
- d) Participar en el desarrollo colaborativo del Condado de Santa Clara de un programa de ADU y un Centro de Recursos que incluya un sitio web ADU en todo el condado, los planes de galerías, guías, historias destacadas, cálculos, y otras herramientas para incrementar el conocimiento. Proveen al personal con herramientas de asistencia fáciles de usar por los usuarios para asistir con los proyectos de ADUs y SB9.

#### Objetivos y métricas:

- Mantener o aumentar la construcción de las ADU/JADU en vecindarios unifamiliares normalmente de altos recursos donde, de otro modo, es posible que no se produzcan nuevas unidades de vivienda netas y mejorar la movilidad residencial y el acceso a las oportunidades.
- Permitir la construcción de al menos 243 nuevas unidades netas a través de las ADU/JADU/SB9 durante el período de planificación a través de la promoción, asistencia y otras herramientas.
- Determinar los obstáculos que afectan a la construcción asequible de las ADU/JADU/SB9 mediante el seguimiento y la recopilación de datos y paliarlos según sea necesario.
- Agilizar el desarrollo de las ADU y SB9 mediante recursos de diseño preaprobados

#### Fechas clave y plazos:

- Realizar una encuesta de seguimiento de las ADU antes del 31 de diciembre de 2024

- Actualizar la página web de la Ciudad con los recursos desarrollados mediante Collaborative antes del 31 de diciembre de 2023.

**Responsable:** División de Planificación

**Posible financiación:** Fondo General

## 1.8 Actualización de la Ordenanza de Parques

a) Completar la Fase 2 de la actualización de la Ordenanza de Dedicación de Terrenos a Parques y el Plan Estratégico de Parques y Actividades Recreativas. Los análisis que apoyarán las reducciones de tasas podrán incluir:

- Revisión de las mejores prácticas para la financiación de la adquisición de zonas verdes
- Búsqueda de subvenciones y otras fuentes de financiación
- Revisión de las hipótesis de densidad de población de la ciudad
- Oportunidades para que el desarrollo privado proporcione espacios abiertos públicos a través de los requisitos de zonificación existentes (por ejemplo, POPA)
- Incentivos al desarrollo y excepciones a las normas sobre espacios públicos abiertos

b) Adoptar un Nexus Study que compare el pago de tasas municipales con el de otras ciudades, incorpore otras fuentes de financiación, revise la metodología de valoración, establezca criterios para el pago total o parcial de las tasas en el momento de la ocupación del proyecto y otros factores para la adopción de tasas sustitutivas más bajas de parques residenciales. Antes de adoptar dichas tasas, reevalúe el impacto acumulativo de todas las tasas residenciales.

Esto responde a las aportaciones recibidas de los promotores de viviendas al precio de mercado durante el proceso de divulgación (véase el capítulo 1: Introducción, sección de participación pública).

**Objetivos y métricas:** Reducir las limitaciones al desarrollo residencial mediante la revisión y modificación de los requisitos de dedicación de terrenos a parques con el fin de mantener el acceso a espacios abiertos de alta calidad y, al mismo tiempo, reducir el impacto financiero para el desarrollo residencial. Reducir el pago monetario de la cuota de parques en al menos un 20%, en promedio, a través de una gama de proyectos residenciales típicos, a través de la reducción de las tasas según lo determinado por el Estudio Nexus y / o a través de otras formas para que los desarrollos reciban crédito de parques y por lo tanto reduzcan las tasas a través de la relajación de las regulaciones sobre el tamaño y el tipo de áreas de propiedad privada, de acceso público (POPA) y / o permitiendo el crédito de parques para nuevas conexiones peatonales y senderos.

**Fechas clave y plazos:**

- Antes del 31 de diciembre de 2024, adoptar el Plan Estratégico de Parques y Actividades Recreativas (que aborde las necesidades previstas de espacios abiertos y las estrategias de financiación a largo plazo)



- Antes del 31 de diciembre de 2025, adoptar el Nexus Study, tarifas reducidas, mitigaciones alternativas y/u otros programas para reducir los costes en el ámbito residencial.

**Responsable:** Departamento de Servicios Comunitarios, Departamento de Obras Públicas y División de Planificación

**Posible financiación:** Fondo para la Dedicación de Terrenos a Parques y Fondo Comunitario del Parque Regional Shoreline

## 1.9 Revisión del programa BMR

- a) Continuar con el programa BMR, revisado en 2019, para incluir más oportunidades de unidades inclusionarias en lugar de cuotas.
- b) Revisar el programa BMR para evaluar la eficacia del programa e identificar posibles modificaciones para mejorar la eficacia en función de los objetivos de la Ciudad, incluyendo lo siguiente, según proceda:
  - Fomentar la construcción de viviendas asequibles en Mountain View, incluyendo
    - En todos los tipos de unidades,
    - necesidades especiales (incluidas unidades accesibles) y
    - niveles de asequibilidad en comparación con las necesidades de la ciudad
  - Evaluar si el programa BMR facilita la movilidad y el acceso a las oportunidades y si podrían introducirse mejoras para aumentar la movilidad y el acceso a las oportunidades.
  - Posibles cambios políticos basados en las mejores prácticas, nuevas leyes o resultados imprevistos de los programas. Esto responde a las aportaciones recibidas de los promotores de viviendas al precio de mercado durante el proceso de divulgación (véase el capítulo 1: Introducción, sección de participación pública).
  - Posible reorganización de directrices/políticas/procedimientos para aclarar los requisitos del programa y facilitar su aplicación.

### Objetivos y métricas:

- Aumentar la diversidad, la provisión y la asequibilidad de la vivienda. Cumplir la norma del objetivo BMR de realizar unidades BMR in situ e integradas con unidades a precio de mercado tanto para proyectos de alquiler como de propiedad.
- Evaluar las mejores prácticas e incorporar modificaciones si las hubiera para mejorar la eficacia del programa para cumplir los objetivos de la Ciudad de proporcionar viviendas para satisfacer una serie de necesidades de vivienda, incluyendo viviendas en una gama de niveles de asequibilidad, tamaños y ubicaciones.
- El programa se evaluará como parte de un conjunto más amplio de programas de vivienda proporcionados por la Ciudad, como una herramienta para cumplir los objetivos más amplios del Elemento de Vivienda de la Ciudad, como cumplir con la RHNA, proporcionar viviendas para familias numerosas, proporcionar viviendas asequibles a hogares con ingresos moderados, proporcionar oportunidades de propiedad para hogares con ingresos bajos y moderados, y proporcionar viviendas en varios lugares de la ciudad. El informe analizará la

construcción de unidades BMR durante los tres años iniciales del programa, así como las tasas asociadas recaudadas o las viviendas asequibles creadas mediante otras estrategias alternativas de mitigación. El informe se presentará al Concejo Municipal.

**Fechas clave y plazos:**

- Completar la primera revisión del programa BMR Fase 2 con respecto a los objetivos y presentar el primer informe de revisión al Concejo Municipal en 2023. Ejecutar las acciones basadas en la revisión según las indicaciones del Concejo Municipal.
- Completar la segunda revisión y presentar el segundo informe de revisión al Concejo Municipal en 2028. Ejecutar las acciones basadas en la revisión según las indicaciones del Concejo Municipal.

**Responsable:** División de Vivienda y Vecindarios y División de Planificación

**Posible financiación:** Fondos locales para la vivienda

**Programa AFFH:** Movilidad en la vivienda, acceso a las oportunidades

### 1.10. Bonificación por densidad

Seguir aplicando los requisitos de la ordenanza de bonificación por densidad para los proyectos de bonificación por densidad que ofrece bonificaciones por la provisión de viviendas asequibles, en función de la cantidad y el tipo de vivienda subsidiada proporcionada, en consonancia con el Código de Gobierno revisado 65915. Además, seguir aplicando los programas locales de bonificación por densidad de la Ciudad en los Planes Precisos de North Bayshore y East Whisman, que ofrecen mayores bonificaciones con la provisión de más viviendas asequibles, y el proceso NOFA de la Ciudad, que permite bonificaciones por densidad ilimitadas a proyectos 100% asequibles.

**Objetivos y métricas:**

- Garantizar que los códigos y procedimientos de la Ciudad sean coherentes con la legislación estatal mediante el seguimiento y la aplicación de la nueva legislación estatal (como AB 2334).
- Mantener la construcción de unidades que contengan viviendas asequibles mediante la revisión y aprobación de proyectos coherentes con la Ley Estatal de Bonificación por Densidad y sus disposiciones locales.

**Fechas clave y plazos:** De manera continua, cada año revisar la legislación estatal para las actualizaciones que puedan afectar al Programa de Bonificación por Densidad de la Ciudad.

**Responsable:** División de Planificación

**Posible financiación:** Fondo General

### 1.11 Sin pérdida neta de emplazamientos de Elementos de Vivienda

Supervisar y actualizar la disponibilidad de emplazamientos para dar cabida a la RHNA no satisfecha y restante de conformidad con las normas de pérdida neta nula.

Si se detecta un déficit en alguna categoría de ingresos, identificar los emplazamientos de sustitución necesarios. La Ciudad informará anualmente sobre los proyectos en revisión para comprobar si reducen alguna zona de amortiguamiento por debajo del 5%. Si lo hacen, la Ciudad iniciará un proceso de recalificación sin pérdidas netas.

#### **Objetivos y métricas:**

- Garantizar una capacidad adecuada para la RHNA de la Ciudad manteniendo una lista de emplazamientos disponibles que dé cabida a la RHNA de la Ciudad e iniciando un proceso de recalificación para nuevos emplazamientos si la zona de amortiguamiento cae por debajo del 5 por ciento, después de tener en cuenta los proyectos de desarrollo en revisión.
- Contabilizar por separado que no haya pérdida neta de capacidad de ingresos más bajos en las partes de la Ciudad con mayores oportunidades: al sur de El Camino Real y cerca del centro (entre Mariposa Avenue, El Camino Real, SR-237, SR-85 y Central Expressway). La capacidad de ingresos más bajos de esta zona no será inferior a 830 unidades (un 20% menos que el inventario y las unidades en tramitación en esta zona en el momento de la adopción).

#### **Fechas clave y plazos:**

- Si la Ciudad recibe una solicitud para un proyecto de desarrollo de una nueva construcción en un sitio del Elemento de Vivienda con menos (o más) unidades en el nivel de ingresos dado que se muestra en el inventario del emplazamiento (incluyendo sitios en desarrollo), esas unidades serán provisionalmente eliminadas de (o añadidas a) el inventario. Si se aprueba el proyecto (aprobación de la licencia de obras para proyectos ministeriales), se retirarán oficialmente del inventario (o se añadirán al mismo).
- Actualizar anualmente los inventarios provisionales y oficiales e informar al respecto.
  - Si el inventario provisional de ingresos moderados se sitúa por debajo del 5% de la zona de amortiguamiento, transferir uno o más emplazamientos del inventario provisional de ingresos más bajos al inventario provisional de ingresos moderados (dando prioridad a los vecindarios con menos oportunidades) hasta que el inventario provisional de ingresos moderados alcance al menos el 5% de la zona de amortiguamiento.
  - Si el inventario oficial de ingresos moderados queda por debajo del 5% de la zona de amortiguamiento, transferir los emplazamientos del inventario oficial de ingresos más bajos.
  - Si el inventario provisional de personas con ingresos más bajos se sitúa por debajo del 5% de la zona de amortiguamiento, iniciar el proceso de recalificación sin pérdida neta.
- Adoptar las decisiones necesarias sobre los proyectos que reducen el número de unidades en los emplazamientos del Elemento de Vivienda.
- Si el número de unidades del inventario oficial es inferior a la RHNA, recalificar los emplazamientos adicionales en un plazo de seis meses.

**Responsable:** División de Planificación

**Posible financiación:** Fondo General

**Programa AFFH:** Acceso a las oportunidades

### 1.12 Mantenimiento del parque de viviendas existente

Utilizar los programas existentes para garantizar el mantenimiento adecuado del parque de viviendas existente y apoyar la rehabilitación de los desarrollos existentes cuando sea necesario.

**Objetivos y métricas:**

- Responder a las infracciones del código de la vivienda a través de los programas de Aplicación del Código, Petición de CSFRA e Inspección de Viviendas Multifamiliares.
- Aplicar las disposiciones de la CSFRA que limitan los aumentos de alquiler y los efectos del desplazamiento de los inquilinos cuando se detectan infracciones.
- Rehabilitación y mejora de viviendas asequibles y unidades de la CSFRA

**Fechas clave y plazos:**

- Aplicación y cumplimiento continuos de la aplicación del Código, petición de la CSFRA e inspecciones de viviendas multifamiliares, utilizando el proceso de orden de cumplimiento, incluidas las sanciones a los propietarios.
- Antes del 31 de diciembre de 2024, preparar material adicional de divulgación y marketing para inquilinos y propietarios sobre los derechos de los inquilinos a la habitabilidad y la seguridad sin aumentos de alquiler en virtud de la CSFRA.
- Evaluación continua y financiación de mejoras en proyectos de viviendas asequibles

**Responsable:** Departamento de Bomberos, División de Aplicación del Código, División de Vivienda, CSFRA

**Posible financiación:** Fondo General, fondos de vivienda, financiación externa y asociaciones

**Programa AFFH:** Prevención de desplazamientos, estrategias basadas en el lugar

### 1.13. Vivienda sostenible

- a) Aplicar los diversos requisitos de construcción sostenible y ecológica de la Ciudad, entre los que se incluyen: los Códigos de Construcción Ecológica y de Alcance de la Ciudad, la Normativa de Conservación del Agua en el Paisajismo, los requisitos de Bonificación FAR para edificios más sostenibles y otros.
- b) Animar al personal municipal a asistir a conferencias, sesiones de formación y otros actos para actualizarse sobre las nuevas iniciativas y tecnologías ecológicas. Organizar sesiones de formación internas para facilitar la cooperación entre departamentos en materia de prácticas de construcción ecológica.

**Objetivos y métricas:** Agilizar la revisión de los edificios ecológicos y el desarrollo de viviendas más sostenibles (rentables y energéticamente eficientes).

**Fechas clave y plazos:**



- En curso
- La formación debe impartirse al menos dos veces durante el ciclo de planificación

**Responsable:** Divisiones de Planificación y Construcción

**Posible financiación:** Fondo General, incluido el presupuesto de formación existente

### 2.1. Subvencionar y apoyar programas de vivienda asequible

Facilitar la financiación y apoyar los programas que permitan a la Ciudad aumentar el número de viviendas asequibles para poblaciones desfavorecidas, en particular:

1. Niveles de asequibilidad más profundos, como el de ingresos extremadamente bajos (ELI) y por debajo de ese nivel.
2. Vivienda de apoyo, como reubicación rápida o vivienda de apoyo permanente (PSH), para los miembros de la comunidad sin vivienda,
3. Unidades más grandes para atender a hogares más numerosos,
4. Personas con necesidades especiales, incluidas diversas discapacidades, y
5. Programas de adquisición de vivienda para residentes con ingresos bajos y medios.

#### Objetivos y métricas:

- Poner más viviendas a disposición de los hogares que de otro modo quedarían fuera del mercado de la vivienda de Mountain View, como por ejemplo si el cálculo de los precios/alquileres BMR provoca una barrera para optar a las unidades debido a que los niveles de ingresos del HCD aumentan más rápido que los ingresos de nuestros residentes que buscan viviendas BMR.
- Producir al menos 200 viviendas de apoyo para hogares que han sufrido la falta de vivienda.
- Aumentar la proporción de unidades de dos y tres dormitorios en el parque de viviendas asequibles de la ciudad.
- Aumentar el número de oportunidades de propiedad para los hogares con ingresos medios, y comercializar esas oportunidades entre las poblaciones históricamente excluidas.
- Aumentar el número de unidades construidas para poblaciones con necesidades especiales y comercializar esas unidades entre las organizaciones que apoyan a los discapacitados.

#### Fechas clave y plazos:

- Las oportunidades de financiación estarán disponibles de forma continua a través del proceso NOFA de la Ciudad y otros programas.
- Evaluación continua de las unidades necesarias para poblaciones con necesidades especiales y oportunidades de financiación a través del proceso NOFA de la Ciudad, según sea necesario y esté disponible.
- El personal evaluará los programas innovadores a lo largo del periodo del Elemento de Vivienda y presentará sus conclusiones al Concejo según proceda. Esto incluirá la investigación como parte de la subvención Breakthrough 2022-2024 para identificar e

implementar programas de financiación de viviendas asequibles, estrategia de respuesta al desplazamiento y esfuerzos de divulgación, educación y creación de comunidades. Esto puede incluir sesiones de estudio sobre vivienda asequible y desplazamiento. Una vez finalizada la investigación, si se decide continuar, desarrollar un programa en un plazo de 5 años.

**Responsable:** División de Vivienda y Vecindarios

**Posible financiación:** Fondo General y fondos locales para la vivienda

**Programa AFFH:** Movilidad en la vivienda, acceso a oportunidades, prevención de desplazamientos

## 2.2 Programa piloto de incentivos financieros para las ADU y SB9

- a) Seguir eximiendo las tasas de impacto para promover el desarrollo de las ADU y JADU
- b) Poner en marcha un programa piloto para subvencionar parcialmente el coste de la construcción de las ADU y DUO (Dual Urban Opportunities) SB9, ya sea con restricciones de escritura a alquileres asequibles o destinadas a hogares que, de otro modo, no podrían permitírselas. Este programa puede basarse en los programas regionales existentes.

### Objetivos y métricas

- Continuar reduciendo los costes de desarrollo de ADU a través de exenciones de las tasas de impacto.
- Apoyar la viabilidad económica de las ADU y las DUO poniendo fondos a disposición de los hogares que deseen construirlos pero que, de otro modo, no podrían permitirse desarrollar estas unidades.
- Aumentar la provisión de viviendas de alquiler asequibles de forma natural o con restricciones de escritura en Mountain View mediante el desarrollo de más ADU y DUO.
- Disminuir la presión sobre el mercado de viviendas al precio de mercado aumentando la densidad en los solares unifamiliares, que se concentran en las zonas de mayores oportunidades.

### Fechas clave y plazos

- Realizar una evaluación de las necesidades e identificar las mejores prácticas para diciembre de 2025.
- Desarrollar un programa piloto basado en la evaluación de necesidades para diciembre de 2026.
- Evaluar la continuación del proyecto piloto sobre la base de objetivos y parámetros para diciembre de 2028

**Responsable:** Divisiones de Planificación y Vivienda

**Posible financiación:** Fondos locales para la vivienda, fuentes regionales

**Programa AFFH:** Acceso a las oportunidades

## 2.3 Ajustes razonables

Aplicar los procedimientos de ajustes razonables de la Ciudad.

**Objetivos y métricas:** Revisar y aprobar las solicitudes de modificación de las normas de desarrollo para acomodar razonablemente a las personas con discapacidad, incluidas las personas con discapacidades del desarrollo.

**Fechas clave y plazos:**

- Actualizar la Ordenanza de Zonificación para eliminar los requisitos o conclusiones asociados con los procedimientos de solicitud de Ajustes Razonables relacionados con impactos adversos a propiedades o usos circundantes. (Programa 1.1)
- Elaborar y poner a disposición material informativo sobre el programa antes del 30 de junio de 2024.

**Responsable:** División de Planificación

**Posible financiación:** Fondo General

**Programa AFFH:** Movilidad en la vivienda

## 2.4 Procesos de solicitud de vivienda asequible, inclusivos y equitativo

Revisar el BMR y el proceso de solicitud NOFA para la inclusión del acceso lingüístico, el acceso tecnológico y otras barreras, y hacer ajustes para aumentar la inclusión.

**Objetivos y métricas:**

- Eliminar los obstáculos para acceder a una vivienda asequible.
- Se observó una participación diversa y robusta en las sesiones informativas sobre vivienda asequible en las clínicas, listas de espera y otros lugares.

**Fechas clave y plazos:**

- Aumentar la divulgación y la asistencia técnica para facilitar el acceso de las comunidades desfavorecidas a viviendas asequibles eliminando las barreras lingüísticas, tecnológicas y/o de otro tipo. Las acciones potenciales incluyen:
  - Aumentar la disponibilidad de solicitudes de vivienda asequible en persona para superar las barreras tecnológicas
  - Ofrecer más servicios de interpretación a los posibles solicitantes
  - Revisión de los procesos de solicitud en busca de obstáculos involuntarios (como los números de la seguridad social).
  - Mantener el portal único de solicitud de unidades BMR inclusionarias, y evaluar e implantar un portal único de solicitud para desarrollos asequibles si se desarrolla un modelo regional.
- Evaluar la eficacia de los cambios al menos una vez durante el periodo de planificación para garantizar una representación equitativa en las listas de espera y de interés. Incluir también esta evaluación en la revisión del BMR 2028.

**Responsable:** División de Vivienda y Vecindarios

**Posible financiación:** Fondos locales para la vivienda

## **Programa AFFH: Movilidad en la vivienda**

### **2.5 Programas de mediación y equidad de vivienda**

- a) Financiar la educación, el cumplimiento y el asesoramiento en materia de equidad de vivienda para prevenir las infracciones y ayudar a los miembros de la comunidad a comprender y hacer valer sus derechos.
- b) Proporcionar ayuda financiera para mediar en problemas de vivienda que afecten a residentes de la ciudad, centrándose en la mediación entre inquilinos y propietarios y la prevención de desalojos.

#### **Objetivos y métricas:**

- Poner a disposición de inquilinos y propietarios información y servicios jurídicos en apoyo de la equidad de vivienda
- Ayudar a inquilinos y propietarios a ejercer sus derechos, por ejemplo, estudiar formas de garantizar el acceso de los inquilinos a los recursos de la ciudad y abordar los problemas de represalias por parte de los propietarios.
- Evitar el desalojo y el desplazamiento.
- Mantener el Centro de Ayuda para la Vivienda y el Desalojo, y ampliarlo según se requiera.
- Utilizar el Programa de Participación Multicultural para apoyar el acceso a los programas de equidad de vivienda en todos los idiomas y grupos culturales.

#### **Fechas clave y plazos:**

- Financiar anualmente servicios de equidad de vivienda y mediación
- Informar continuamente sobre los derechos de inquilinos y propietarios.
- Organizar al menos una actividad anual de divulgación y educación dirigido a los residentes locales y una actividad anual de divulgación y educación dirigido a los propietarios y gestores locales.
- Evaluar la equidad de vivienda a través del proceso de autoevaluación como parte de la revisión del BMR 2028.

**Responsable:** División de Vivienda y Vecindarios

**Posible financiación:** Fondo General y fondos locales para la vivienda

**Programa AFFH:** Movilidad en la vivienda, prevención de desplazamientos



## 2.6 Promover activamente la equidad de vivienda

Seguir preparando y actualizando la Evaluación de la Equidad de Vivienda de la Ciudad y aplicar las medidas que sean necesarias para eliminar los obstáculos para la elección de la equidad de vivienda, tal y como exigen las leyes del HUD y del Elemento de Vivienda del Estado.

### Objetivos y métricas:

- Eliminar los impedimentos a la equidad de vivienda y proporcionar un acceso equitativo a la vivienda y a las oportunidades.
- Mejorar el acceso a una vivienda asequible en los vecindarios de la ciudad con mayores oportunidades mediante la aplicación de los programas 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.11, 2.2 y 4.5.
- Además de las 65 unidades del programa 1.4 y las 120 unidades (basadas en la mitad de las propiedades R1 de la Ciudad) previstas al sur del Plan Preciso de El Camino a través del programa 1.7, la Ciudad desarrollará y adoptará incentivos y una zonificación para facilitar que los propietarios al sur del Plan Preciso de El Camino (que no sean iglesias) dediquen terrenos a promotores de viviendas asequibles o construyan viviendas asequibles. Los incentivos y la zonificación tendrán como objetivo el desarrollo, en espera, de por lo menos 100 unidades asequibles adicionales.

### Fechas clave y plazos:

- Actualizar la Evaluación de Equidad de Vivienda según lo requerido por HUD con la primera actualización completada en 2023, y actualizaciones posteriores basadas en la orientación de HUD.
- Aplicar las medidas necesarias de forma continua según sea necesario.
- Desarrollar y adoptar incentivos y cambios en la zonificación antes del 31 de diciembre de 2024. Si no se proponen 40 unidades antes del 31 de diciembre de 2027, o si esas unidades no se llevan a cabo, la Ciudad realizará más actividades de divulgación para determinar políticas que fomenten mejor estos proyectos y aborden las limitaciones gubernamentales. La Ciudad adoptará ya sea estas políticas u otras que reduzcan las restricciones a la vivienda asequible al sur del Plan Preciso de El Camino Real antes del 31 de diciembre de 2028.

**Responsable:** División de Vivienda y Vecindarios y División de Planificación

**Posible financiación:** Fondos CDBG/HOME y Fondos de Servicios para el Desarrollo

**Programa AFFH:** Movilidad de la vivienda, acceso a oportunidades, estrategias basadas en el lugar, prevención de desplazamientos

## 3.1 Prevención de la falta de vivienda y de servicios para las personas sin hogar

- a) Desarrollar y aplicar una estrategia para ayudar a las personas sin vivienda y evitar que se queden sin ella.
- b) Continuar asociándose con la Agencia de Servicios Comunitarios de Mountain View Los Altos (CSA), LifeMoves y agencias similares que proporcionan servicios y/o refugio a los miembros

de la comunidad sin vivienda, ofreciendo apoyo financiero y anunciando los programas disponibles a los residentes que viven en la ciudad.

- c) Participar en programas regionales para personas sin hogar que apoyen programas de alojamiento a corto plazo y viviendas de transición que acojan a familias y personas de Mountain View.
- d) Permitir refugios de emergencia de conformidad con AB 2339 (véase el programa 1.1)

**Objetivos y métricas:**

- Evitar que los hogares se queden sin hogar, por ejemplo, menos desalojos que en el pasado.
- Servicios de red de seguridad disponibles para quienes los necesiten (como refugio): mantener al menos 100 plazas de refugio o alojamiento provisional.
- Un abanico de opciones de alojamiento para que las familias pasen de la indigencia a una vivienda permanente, incluido el desarrollo de al menos 200 viviendas de apoyo.
- Movilidad para salir de la falta de vivienda y acceder a una vivienda permanente, con datos que muestran que los hogares pasan del refugio y la vivienda provisional a una vivienda permanente en Mountain View.

**Fechas clave y plazos:**

- Desarrollar una estrategia antes del 31 de diciembre de 2024. La estrategia abordará programas críticos para prevenir y responder a la falta de vivienda, entre los que se incluyen:
  - Financiación de programas de ayuda al alquiler o asistencia financiera para prevenir la falta de vivienda, que la Ciudad financia anualmente. Preferencias para nuevas viviendas para los hogares que experimentaron o están en riesgo de experimentar el desplazamiento en los desarrollos de viviendas subsidiadas por la Ciudad o en unidades BMR
  - Financiación e incentivos para el desarrollo de refugios, viviendas provisionales y viviendas de apoyo, incluso a través de fondos municipales y federales.
  - La creación de vías integrales para que los hogares pasen de la situación de sin hogar a viviendas de apoyo subsidiadas por la Ciudad.
  - Asociaciones nuevas y ampliadas para atender a las poblaciones en riesgo de quedarse sin hogar y continuar colaborando con el Condado y financiando refugios y camas en todo el condado para los supervivientes de violencia doméstica, especialmente mujeres y niños, como las víctimas de violencia doméstica.
- Apoyar anualmente a CSA, LifeMoves y otras agencias asociadas como parte del Plan Anual.
- Apoyar regularmente el desarrollo de viviendas permanentes a través del proceso NOFA regular o mediante la comercialización de terrenos propiedad de la Ciudad.
- Véase el programa 1.1 y los plazos de AB2339

**Responsable:** Oficina del Administrador Municipal y División de Vivienda y Vecindarios

**Posible financiación:** Fondos locales para la vivienda y fondos CDBG/HOME

**Programa AFFH:** Prevención de desplazamientos

### 3.2 Prevención y mitigación de desplazamientos

Evitar el desplazamiento de hogares, incluidos los que viven en casas móviles, y prevenir la pérdida de unidades asequibles de forma natural. Conservar y mejorar el parque de viviendas asequibles existente.

#### Objetivos y métricas:

- Prevenir los desplazamientos mediante la estabilización de los alquileres, la restricción de las escrituras; la labor de preservación de la vivienda - modelos de propiedad comunitaria para adquirir/conservar al menos 50 unidades de vivienda que seguirían siendo asequibles (por ejemplo, alrededor del 30% de los ingresos familiares); y/o Ley de Oportunidad para Compra (OPA, por sus siglas en inglés). Estas medidas deberían incluir una gama de unidades, como apartamentos, casas móviles y diferentes tamaños de unidades. Los niveles de desalojo no deberán aumentar o, preferiblemente, deberán reducirse.
- Sustituir todas las unidades de alquiler subvencionado a través de SB 330 y hacer cumplir el derecho de tanteo. Desarrollar requisitos locales de sustitución para reemplazar las unidades demolidas y con estabilización de los alquileres, los detalles se determinarán a la espera de que el Concejo evalúe las opciones de requisitos de sustitución, cuando sea legalmente factible.
- Ayudar a todos los inquilinos desplazados que reúnan los requisitos necesarios a recibir la ayuda para la reubicación de inquilinos a fin de mitigar parcialmente las repercusiones del desplazamiento. Evaluar la eficacia de TRAO para cumplir los objetivos contra el desplazamiento, como la de permanecer en Mountain View.
- Solicitar fuentes de financiación externas (Programas 4.2, 4.3 y 4.4) y desarrollar una asociación de financiación para invertir al menos 10 millones de dólares para apoyar la preservación/adquisición de unidades naturalmente asequibles a través del modelo de propiedad comunitaria.
- Crear un plan de acción de propiedad comunitaria para un modo/estructura de propiedad comunitaria que, con socios de la comunidad, podría abordar las necesidades de vivienda que no se satisfacen a través de la vivienda asequible tradicional y que podrían participar en actividades de preservación y adquisición. El plan de acción identificará las responsabilidades de la Ciudad y otras organizaciones, establecerá un cronograma de modo que la adquisición pueda ocurrir dentro de dos años, dependiendo del momento de las oportunidades de financiamiento y el cumplimiento de las responsabilidades de otras organizaciones.
- Ayudar a los inquilinos a conocer sus derechos en materia de vivienda a través del Centro de Ayuda para la Vivienda y el Desalojo (Programa 2.5).
- Informar a los propietarios de sus responsabilidades en relación con los desalojos por causa justa y la habitabilidad en virtud de la CSFRA, la MHRSO y las leyes estatales pertinentes, a través de seminarios web periódicos (Programas 1.12 y 2.5).
- Mantener la habitabilidad de las viviendas asequibles de origen natural mediante la aplicación periódica de los códigos a través del programa de inspección de viviendas multifamiliares. (Programa 1.12)

- Proporcionar prestaciones y ayudas a la reubicación a los residentes desplazados para mitigar parcialmente los efectos del desplazamiento, con el objetivo de disponer de una estrategia global para evitar el desplazamiento antes de que expire la SB 330. Las estrategias pueden incluir:
  - Traslado temporal
  - Opciones realistas para ejercer el derecho de tanteo
  - Vías para acceder a una vivienda asequible
  - Conservación de viviendas "naturalmente asequibles"
  - Conexiones con propietarios de desarrollos con unidades "naturalmente asequibles" vacías
- Estudiar las enmiendas a la Ordenanza de Estabilización de Alquileres de Casas Móviles (MHRSO, por sus siglas en inglés), de forma tal que permita que el aumento de de la renta sea coherente o menos que las jurisdicciones comparables con control de renta para parques de casas móviles.
- Ayudar a preservar al menos dos proyectos de viviendas asequibles de origen natural durante el periodo de planificación, y tratar de preservar a un mayor grado, tanto para preservar unidades como para crear un espacio viable para el traslado de los residentes desplazados. Proveer apoyo a los grupos comunitarios en posibles oportunidades para la adquisición/preservación.

#### **Fechas clave y plazos:**

- Aplicar de forma continua la Ordenanza de Ayuda a la Reubicación de Inquilinos, la Ley de Estabilización de la Comunidad y Alquileres Justos (CSFRA), la Ordenanza de Estabilización de Alquileres de Casas Móviles (MHRSO), la Ordenanza de Conversión de Condominios (CCO) y las leyes estatales pertinentes de protección de los inquilinos.
- Crear un plan de acción de propiedad comunitaria antes del 30 de junio de 2025.
- Actualizaciones del estudio a MHRSO relativo a los aumentos de alquiler permitidos y adoptarlo (si así lo dispone el Concejo) antes del 31 de marzo de 2025.
- Evaluar la eficacia de TRAO antes del 31 de diciembre de 2024.
- Desarrollar una estrategia de financiación para la conservación de viviendas asequibles antes del 31 de diciembre de 2025.
- Como parte del Proyecto de Estrategias de Respuestas al Desplazamiento, proponer al Concejo estrategias contra el desplazamiento en 2023, incluidos requisitos locales de sustitución y modelos de propiedad comunitaria y programas como la Ley de Oportunidad de Compra (OPA). Desarrollar posibles "alternativas al desplazamiento", a través de requisitos de derecho preferente de tanteo, preferencias para los residentes desplazados, asociaciones con promotores inmobiliarios sobre unidades alternativas para los residentes desplazados y planes de conservación de unidades para 2028.
- Destinar los fondos a la conservación de al menos dos proyectos de viviendas asequibles de origen natural durante el periodo de planificación.

**Responsable:** Divisiones de Vivienda y Vecindarios y de Planificación

**Posible financiación:** Fondos locales para la vivienda y fondos CDBG/HOME

## Programa AFFH: Estrategias basadas en el lugar, prevención de desplazamientos

### 4.1 Agilización del desarrollo y revisiones de la tramitación

Aplicar procedimientos de tramitación y mejoras tecnológicas que reduzcan los plazos de revisión de los permisos de urbanismo y construcción para hacer frente a las limitaciones derivadas de la duración de la revisión del personal.

- a) Revisar y actualizar el proceso NOFA de vivienda asequible de la Ciudad para mejorar la coordinación y la comunicación interna (por ejemplo, coordinación entre Vivienda, Planificación y otros departamentos y procesos internos en Planificación y otros departamentos) y con los solicitantes. Animar a los promotores de viviendas asequibles a trabajar con fuentes de financiación externas para aprovechar al máximo los fondos locales de la Ciudad. Los primeros pasos de la revisión incluyen mesas redondas adicionales con los promotores, recabar el asesoramiento de consultores y analizar los procesos de otros organismos públicos en busca de las mejores prácticas. Además, la Ciudad continuará facilitando y apoyando el desarrollo de viviendas 100% asequibles en el proceso de revisión, mediante la utilización de personal entrenado en cada departamento y división involucrados en el proceso de revisión y de permisos de construcción, así como utilizando oportunidades de agilización de procesos. El personal será formado en procesos, requisitos, tiempos de entrega y financiación específica de proyectos de vivienda asequible. Esto responde a las aportaciones recibidas de los promotores de viviendas asequibles durante el proceso de divulgación (véase el Capítulo 1: Introducción, sección de participación pública).
- b) Revisar los procesos de desarrollo y postdesarrollo, los plazos y los niveles de los organismos de aprobación para agilizar los procesos de concesión de permisos. Adoptar procedimientos que mejoren la coordinación interna y el rendimiento del personal. Esto responde a las aportaciones recibidas de los promotores de viviendas al precio de mercado durante el proceso de divulgación (véase el capítulo 1: Introducción, sección de participación pública).
- c) Seguir aplicando la Evaluación de la Revisión del Desarrollo 2021 ("Matrix Study"), basándose en las recomendaciones ya realizadas (como las revisiones del proceso del Comité de Coordinación de Proyectos, la actualización de los formularios de solicitud, la política de inactividad de las solicitudes y la creación del puesto de Permit Navigator).
- d) Adquirir herramientas y programas informáticos que mejoren la revisión del desarrollo, el seguimiento de la provisión de viviendas, la gestión de la financiación, la transparencia de los datos y las aprobaciones, y otros procesos implicados en el desarrollo de viviendas para uso del personal y del público.

Además, el Programa 1.3 racionalizará la revisión del desarrollo mejorando la coherencia, transparencia y relevancia de las normas que afectan al desarrollo residencial.



### Objetivos y métricas:

- Facilitar al menos 1.100 unidades de desarrollo 100% asequible agilizando el proceso de aprobación de la financiación, dando prioridad a la revisión del personal, utilizando la agilización estatal (por ejemplo, SB35).
- Reducir el número de reenvíos y el tiempo transcurrido entre la finalización de la solicitud y su aprobación mediante revisiones del proceso y del organismo de aprobación.
- Determinar los umbrales de los proyectos multifamiliares que pueden optar a autorizaciones ministeriales.
- Reducir el número de proyectos conformes de los Planes Especiales que requieren audiencias del Concejo.
- Hacer que la Ciudad cumpla plenamente la nueva legislación sobre transparencia publicando en línea las tasas específicas de cada proyecto.
- Mejorar el proceso de revisión del desarrollo mediante la aplicación del Matrix Study 2021.

### Fechas clave y plazos:

- Hacer que la Ciudad cumpla plenamente los requisitos de transparencia lo antes posible.
- Revisar y actualizar el proceso NOFA antes del 30 de junio de 2024.
- Actualizar el proceso de la Ordenanza de Zonificación y los órganos de aprobación antes del 31 de diciembre de 2026
- Aplicar las siguientes recomendaciones del Estudio de la Matriz 2021:
  - Implantar un sistema de permisos en línea para Edificación, Planificación y Obras Públicas (ProjectDox) antes del 31 de diciembre de 2024.
  - Racionalizar el proceso de contratación de la Ciudad para los servicios de consultoría relacionados con la revisión del desarrollo antes del 31 de diciembre de 2024.
  - Establecer y publicar plazos formales de revisión de las solicitudes de planificación y realizar un seguimiento de los resultados antes del 31 de diciembre de 2024.
  - Estandarizar las cartas de comentarios relacionadas con los permisos de desarrollo para hacer referencia a los códigos y normas de diseño adoptados e incluir casillas de verificación para el personal y el solicitante antes del 31 de diciembre de 2024.
  - Ampliar el sistema GIS de la Ciudad para el público en el sitio web de la Ciudad para el 31 de diciembre de 2025
  - Crear un panel con indicadores de rendimiento históricos y actuales para el proceso de revisión del desarrollo antes del 31 de diciembre de 2025.
  - Crear un panel para la aplicación de las recomendaciones del Matrix Study antes del 31 de diciembre de 2024.
  - Realizar un estudio de las tasas del Fondo de Servicios de Desarrollo y actualizar la lista general de tasas en función de los resultados antes del 31 de diciembre de 2024.
- Adquirir software y herramientas adicionales según se determine.

**Responsable:** Departamento de TI, Departamento Financiero, Divisiones de Vivienda, Construcción y Planificación

**Posible financiación:** Fondo General, Fondo de Servicios de Desarrollo y fondos locales de vivienda

**Programa AFFH:** Movilidad en la vivienda, acceso a las oportunidades

#### 4.2 Iniciativas políticas federales, estatales y regionales

- a) Defender, proponer y estructurar una legislación que aumente la capacidad de desarrollar viviendas asequibles, evite los desplazamientos y elimine los impedimentos para acceder a la vivienda.
- b) Apoyar la medida de financiación regional para apoyar la vivienda asequible.

#### **Objetivos y métricas:**

Defensa de:

- Políticas estatales, federales y regionales que apoyen los esfuerzos para desarrollar viviendas asequibles, prevenir el desplazamiento y eliminar los impedimentos para acceder a la vivienda.
- Cambio en la legislación estatal que permitiría la evaluación de las tasas de impacto sobre las oficinas y otros usos generadores de empleo para tener en cuenta los impactos que los usos residenciales tienen sobre la infraestructura y los servicios sobre la base de que el nuevo desarrollo generador de empleo crea una demanda de nuevo desarrollo residencial.
- Medidas contra el desplazamiento a largo plazo que respalden los objetivos de la Ciudad contra el desplazamiento
- Financiación estatal adicional para apoyar la construcción, conservación y rehabilitación de viviendas asequibles en la Ciudad.
- Financiación regional para apoyar los objetivos de la RHNA de la Ciudad para unidades de ingresos bajos, muy bajos y extremadamente bajos, así como los esfuerzos de la Ciudad para la conservación y rehabilitación de unidades.

#### **Fechas clave y plazos:**

- Participar en el proceso de planificación de una medida regional de financiación de la vivienda para 2024 y apoyar dicha medida.
- Supervisar continuamente la legislación federal y estatal y presentar cartas de apoyo según proceda.
- Proponer la normativa si el Concejo se lo pide, especialmente en relación con los objetivos enumerados anteriormente.
- Supervisar los cambios en el SB 330 que afectarían a los esfuerzos de prevención del desplazamiento en Mountain View y presionar para que se tomen medidas contra el desplazamiento, según proceda.
- Solicitar los programas de financiación estatales que procedan.

**Responsable:** Oficina del Administrador Municipal, Divisiones de Vivienda y Vecindarios y de Planificación

**Posible financiación:** Fondo General y fondos locales para la vivienda

**Programa AFFH:** Movilidad en la vivienda, prevención de desplazamientos

### 4.3 Apoyo financiero a la vivienda subsidiada

- a) Examinar nuevas fuentes de ingresos y aumentos de las fuentes de ingresos existentes para satisfacer las necesidades de vivienda de ingresos extremadamente bajos a moderados, incluido el aumento de las tasas de impacto sobre la vivienda en el desarrollo de oficinas, y considerar periódicamente actualizaciones de las tasas.
- b) Realizar la gestión de activos para garantizar el reembolso de los préstamos.
- c) Dar prioridad a las oportunidades de financiación para los grupos de población con menores ingresos y necesidades especiales, como las familias y las personas sin vivienda.
- d) Otorgar unos 40 millones de dólares para financiar viviendas asequibles y para personas con necesidades especiales.
- e) Desarrollar una medida electoral de ingresos locales para financiar viviendas asequibles si no se aplica la medida regional.

#### Objetivos y métricas:

- Subvencionar viviendas asequibles, especialmente viviendas para hogares con ingresos bajos, sin vivienda y familias, y administrar eficazmente los fondos destinados a la vivienda.
- Producir al menos 200 viviendas de apoyo para hogares que han sufrido la falta de vivienda.

#### Fechas clave y plazos:

- Completar la evaluación de nuevas fuentes de financiación antes de 2025; al menos una vez durante el periodo de planificación realizar un análisis para actualizar las tasas existentes por vivienda asequible.

**Responsable:** División de Vivienda y Vecindarios

**Posible financiación:** Fondos locales para la vivienda

**Programa AFFH:** Movilidad en la vivienda, acceso a las oportunidades

### 4.4 Asociaciones de apoyo a la vivienda asequible

Trabajar con el sector privado, la acción social y los organismos públicos para conseguir fuentes de financiación adicionales que apoyen una serie de oportunidades de vivienda asequible en Mountain View.

#### Objetivos y métricas:

Explorar asociaciones con otros organismos públicos y socios externos para movilizar fondos y aumentar el acceso a programas de vivienda asequible. En particular, explorar las "asociaciones programáticas", que movilizan fondos para una serie de proyectos, con el fin de proporcionar una mayor certidumbre a la reserva de viviendas asequibles de la Ciudad. Estos socios pueden ser:

- Condado de Santa Clara
- Autoridad de la Vivienda del Condado de Santa Clara
- Empresas privadas en Mountain View
- Fondo de Vivienda de Silicon Valley

- Agencias de acción social en Mountain View
- Promotores privados residenciales y comerciales en Mountain View

Aumentar la financiación disponible para la preservación, rehabilitación y construcción de viviendas asequibles para cubrir las deficiencias de financiación previstas en la tramitación con el objetivo de cumplir los objetivos de la RHNA de la Ciudad para unidades de ingresos bajos, muy bajos y extremadamente bajos.

**Fechas clave y plazos:** Desarrollar continuamente las relaciones con organismos asociados y la acción social privada para encontrar oportunidades de obtener financiación adicional para viviendas asequibles.

- Asegurar la financiación suficiente para apoyar los proyectos identificados a corto plazo, probablemente por un total de más de 66 millones de dólares, para 2025, así como la financiación adicional necesaria para apoyar el logro de los objetivos de la RHNA de la Ciudad para las unidades de ingresos bajos, muy bajos y extremadamente bajos.
- Garantizar la financiación adicional necesaria para preservar y rehabilitar proyectos con el fin de cumplir los objetivos de la Ciudad contra el desplazamiento, probablemente por un total de más de 50 millones de dólares, para 2028.

**Responsable:** División de Vivienda y Vecindarios

**Posible financiación:** Fondo General

**Programa AFFH:** Acceso a oportunidades, estrategias basadas en el lugar, prevención de desplazamientos

#### 4.5 Asociaciones con promotores de viviendas asequibles

Poner a disposición propiedades municipales para la construcción de viviendas asequibles, facilitar y/o financiar proyectos de viviendas asequibles y fomentar servicios in situ o en las inmediaciones que respondan a una amplia gama de necesidades de los residentes y oportunidades de desarrollo comunitario (como guarderías).

**Objetivos y métricas:**

- Asociarse con promotores de viviendas subsidiadas para fomentar las prioridades en materia de vivienda asequible. Esto incluye, entre otros, los siguientes sitios:
  - 89 W. El Camino Real, 96 W. El Camino Real y 1012 Linda Vista Avenue, que actualmente tienen solicitudes NOFA en la Ciudad y se encuentran en NOFA o la revisión de la planificación. La Ciudad ya ha incluido la financiación municipal de estos emplazamientos como parte de sus gastos estimados en vivienda asequible para los próximos cinco años.
  - 57-67 E. Evelyn, que es propiedad de Charities Housing, y es adyacente al 87 E. Evelyn, descrito a continuación. El personal tiene previsto trabajar con las organizaciones benéficas para asegurarse de que los dos emplazamientos se planifiquen de forma generalizada y de que persisten densidades similares en ambos. Este solar también se destinará íntegramente a unidades asequibles al 80% del AMI

o menos (la mayoría por debajo de ese nivel de AMI). La Ciudad ya ha incluido la financiación municipal para este solar como parte de sus gastos estimados en vivienda asequible para los próximos cinco años.

- Aprovechar una serie de fuentes de financiación, incluida la dedicación de terrenos, para reducir el coste de la construcción de viviendas asequibles y, de este modo, aumentar su construcción. Esto incluye, entre otros, los siguientes sitios:
  - 87 E. Evelyn: La Ciudad ha suscrito un contrato de arrendamiento de terrenos con opción de compra a VTA. La Ciudad espera ejercer su opción de compra y seleccionar un promotor de viviendas asequibles en 2023. Siguiendo las indicaciones del Concejo, el solar se desarrollará como un proyecto de viviendas asequibles al 100%, con unidades entre el 30% y el 80% del AMI, incluidas unidades de viviendas de apoyo, y al menos 75 unidades por acre.
    - Planificación de la transición y apoyo a los habitantes de autocaravanas en el programa provisional de estacionamiento seguro situado en 87 E. Evelyn. Mientras que la Ciudad está llevando a cabo el proceso para desarrollar este antiguo estacionamiento, el sitio está siendo utilizado como un programa provisional de estacionamiento seguro. El futuro promotor seleccionado, en coordinación con la Ciudad, deberá evaluar las posibles opciones para los habitantes de las autocaravanas, como trasladarse a otro lugar de estacionamiento seguro, encontrar una vivienda asequible en Mountain View o en una ciudad cercana, y/o vivir en el 87 E. Evelyn cuando el proyecto esté terminado.
  - 1255 Pear Avenue: Este solar se cederá a la Ciudad como parte de una propuesta alternativa de un desarrollador como mitigación al programa de viviendas por debajo del precio de mercado de la Ciudad para un proyecto a precio de mercado y que se incluye en la condición de aprobación del proyecto. El terreno se utilizará para la construcción de las unidades a precio de mercado. Una vez terminadas las unidades al precio de mercado, la Ciudad iniciará un proceso de solicitud de propuestas para seleccionar un promotor de viviendas asequibles (se calcula que en tres o cuatro años). Se calcula que el solar puede albergar entre 100 y 140 unidades asequibles, dependiendo del tamaño de las mismas.
  - Middlefield Park Land Dedication Sites, que incluye dos terrenos que se espera puedan albergar colectivamente entre 338 y 380 unidades, dependiendo del tamaño de las unidades. Estos terrenos se cederán a la Ciudad de acuerdo con las directrices municipales sobre precios por debajo del mercado cuando se obtengan los primeros permisos de construcción para el Plan Maestro del Parque de Middlefield. Los lugares se utilizarán para el desarrollo de viviendas 100% asequibles. Se espera que la Ciudad reciba estos terrenos dentro de uno o dos años. En ese momento, la Ciudad determinará las prioridades específicas de vivienda asequible y seleccionará un socio promotor de vivienda asequible cualificado.
  - Parcelas de Dedicación de Terrenos de North Bayshore, que incluyen seis sitios, tres de los cuales se dedicarían durante el período del Elemento de Vivienda. Estos terrenos se cederán a la Ciudad de acuerdo con las directrices municipales sobre



precios por debajo del mercado cuando se obtengan los primeros permisos de construcción para la fase correspondiente del Plan Maestro de North Bayshore (la consideración del Plan Maestro por el Concejo de la Ciudad está previsto para junio de 2023). Los terrenos se destinarán a viviendas asequibles al 100%. La Ciudad determinará las prioridades específicas en materia de vivienda asequible y seleccionará a un promotor de viviendas asequibles cualificado.

- Desarrollar al menos 65 unidades adicionales de vivienda asequible en el centro de la Ciudad, ya sea a través del programa BMR o mediante el desarrollo de uno o más terrenos propiedad de la Ciudad.
- Crear una lista prioritaria de servicios y oportunidades de desarrollo comunitario para fomentar en o cerca de desarrollos de viviendas asequibles.

#### **Fechas clave y plazos:**

- Cuando proceda, asociarse con promotores de viviendas asequibles para desarrollar viviendas asequibles en terrenos de propiedad municipal.
- Identificar las unidades asequibles restantes en el centro de la ciudad necesarias para alcanzar las 65 unidades y, si es necesario, designar el solar que es propiedad de la Ciudad en el centro de la ciudad y publicar la RFP para promotores de viviendas asequibles antes del 31 de diciembre de 2027,

**Responsable:** División de Vivienda y Vecindarios

**Posible financiación:** Fondos locales para la vivienda y fondos CDBG/HOME.

**Programa AFFH:** Acceso a las oportunidades

#### **4.6 Asociación con los empresarios**

- a) Estudiar las oportunidades de alojamiento a corto plazo para los empleados en los emplazamientos destinados a oficinas y, si es posible, ponerlas en práctica.
- b) Crear un marco de colaboración con los principales empleadores (incluidas las grandes entidades públicas) para proporcionar viviendas a los trabajadores (potencialmente en emplazamientos de oficinas).

#### **Objetivos y métricas**

- Crear nuevas oportunidades de vivienda y reducir la presión sobre la provisión de viviendas de alquiler mediante nuevas viviendas para empleados
- Crear asociaciones con los distritos escolares, el distrito hospitalario y los principales empleadores privados para ayudar a mejorar el acceso de sus empleados a la vivienda y la calidad de vida.

#### **Fechas clave y plazos**

- Analizar las limitaciones legales, la coherencia con las leyes estatales (como AB 2011 y SB 6) y considerar un marco de uso del suelo para la vivienda de empleados a corto plazo.

- Reunirse con al menos cinco grandes empleadores para debatir las oportunidades y limitaciones en materia de vivienda para trabajadores (tanto permanente como de corta duración), elaborar recomendaciones políticas y presentarlas al Concejo antes del 31 de diciembre de 2025.

**Responsable:** División de Planificación, Oficina del Administrador Municipal, Oficina del Fiscal Municipal

**Posible financiación:** Fondo General

**Programa AFFH:** Acceso a las oportunidades

#### 4.7 Participación del vecindario

Durante el proceso de revisión del desarrollo, el personal de la Ciudad, en cartas y discusiones, animará y facilitará a los promotores de viviendas a comunicarse y compartir información con grupos vecinales y otras organizaciones en relación con sus proyectos propuestos. El personal de la Ciudad facilitará, por ejemplo:

- Dar información de contacto de grupos vecinales y otras organizaciones que puedan ayudar a informar sobre el proyecto, incluidos grupos con necesidades especiales (inquilinos, personas con conocimientos limitados de inglés, personas con discapacidad, personas sin vivienda, personas de edad avanzada) y comercializar unidades para destinatarios con necesidades especiales.
- Seguir preparando y aplicando las notificaciones por correo requeridas para las audiencias.
- Seguir manteniendo el sistema de notificación por correo electrónico de la Ciudad para que las partes interesadas puedan recibir información actualizada sobre los principales proyectos.
- Cumplimiento de los límites legales a las reuniones públicas

Además, la Ciudad seguirá facilitando información sobre las próximas novedades en su sitio web, así como información de contacto del personal pertinente.

La Ciudad seguirá aplicando la Ordenanza de ayuda a la reubicación de inquilinos cuando los proyectos desplacen a inquilinos.

#### Objetivos y métricas:

- Mantener informada a la comunidad sobre los proyectos propuestos
- Dar a los promotores la oportunidad de comunicar detalles sobre su proyecto, lo que puede a) crear defensores en la comunidad y b) revelar los límites de la autoridad de la Ciudad sobre el proyecto.
- Crear oportunidades para introducir cambios mutuamente aceptables en los desarrollos, lo que fomentará la confianza en la comunidad y mejora los resultados.
- Garantizar que los inquilinos reciban una comunicación temprana y clara sobre la posibilidad de ser desplazados, de conformidad con la Ordenanza de Ayuda a la Reubicación de Inquilinos, y proporcionar servicios de interpretación en español, chino (mandarín) y ruso, según sea necesario.

**Fechas clave y plazos:**

- Para el 31 de diciembre de 2023, la Ciudad dispondrá de contactos, y de procedimientos para mantenerlos, para una serie de grupos vecinales y otras organizaciones.
- La Ciudad apoyará continuamente la participación vecinal y la transparencia sobre los desarrollos, y mejorará los recursos y procesos que se identifiquen.

**Responsable:** Divisiones de Planificación y Vivienda

**Posible financiación:** Fondo General

**Programa AFFH:** Acceso a las oportunidades

#### 4.8 Coordinación con los distritos escolares

Proporcionar una copia del Elemento de Vivienda a los distritos escolares que sirven a la Ciudad. Compartir información sobre nuevos desarrollos residenciales, incluido el número de unidades y dormitorios, e información demográfica con los distritos escolares.

**Objetivos y métricas:** Apoyar la planificación de los distritos escolares compartiendo información sobre desarrollos con los distritos escolares.

**Fechas clave y plazos:**

- Compartir una copia del Elemento de Vivienda en el plazo de un mes desde su adopción.
- Compartir anualmente la información sobre el desarrollo con los Distritos.

**Responsable:** División de Planificación

**Posible financiación:** Fondo General

#### 4.9 Coordinación de los servicios de agua y alcantarillado

Proporcionar una copia del Elemento de Vivienda al personal de los servicios de agua y alcantarillado y asegurarse de que comprenden que debe darse prioridad para las conexiones a los desarrollos que aborden la RHNA de ingresos más bajos de la Ciudad.

**Objetivos y métricas:** Garantizar que las conexiones de agua y alcantarillado estarán disponibles para hacer frente a la RHNA

**Fechas clave y plazos:** Compartir una copia del Elemento de Vivienda en el plazo de un mes desde su adopción. División de Planificación

**Posible financiación:** Fondo General

#### 4.10 Establecimiento de objetivos del Concejo Municipal

Incorporar los programas y recomendaciones del Elemento de Vivienda del proceso anual de supervisión y revisión de la Ciudad al proceso de establecimiento de objetivos del Concejo

Municipal. Garantizar la coherencia entre el Elemento de Vivienda y otros Elementos del Plan General durante todo el periodo de planificación.

**Objetivos y métricas:** Aplicar los principales programas del Elemento de Vivienda

**Fechas clave y plazos:** Anualmente

**Responsable:** División de Planificación, Oficina del Administrador Municipal

**Posible financiación:** Fondo General

#### **4.11 Seguimiento e informes anuales**

De acuerdo con la Sección 65400 del Código Gubernamental, revisar anualmente el Elemento de Vivienda y presentar los resultados a la Oficina de Planificación e Investigación y al HCD.

**Objetivos y métricas:** Garantizar el cumplimiento de los requisitos estatales de presentación de informes cumplimentando y presentando el Informe Anual cada año del periodo de planificación.

**Fechas clave y plazos:** Anualmente

**Responsable:** División de Planificación

**Posible financiación:** Fondo General

## Programa

Fecha	Programa/Tarea	Responsable
A corto plazo	- 4,1. Cumplimiento de los nuevos requisitos de transparencia para la publicación de toda la zonificación, las normas de desarrollo y las tasas en el sitio web de la Ciudad.	Construcción
	- 4,8. Compartir una copia del Elemento de Vivienda actualizado con los distritos escolares	Planificación
	- 4,9. Compartir una copia del Elemento de Vivienda actualizado con el personal de los servicios de agua y alcantarillado.	Planificación
Diciembre de 2023	- 1.7 Actualizar la página web de la Ciudad con los recursos ADU desarrollados mediante la Colaboración del Condado de Santa Clara.	Planificación
	- 1,9. Completar la primera revisión del programa BMR Fase 2	Vivienda
	- 2,6. actualización de la evaluación de la equidad de la vivienda	Vivienda
	- 3.2 Proponer al Concejo estrategias en respuesta al desplazamiento	Vivienda
	- 4,7. Recopilar y mantener una lista de contactos para la participación de la comunidad	Vivienda y planificación
Marzo de 2024	- 1.1 actualización de la ordenanza de zonificación para AB 2339	Planificación
Junio de 2024	- 1.3 Establecer el programa de Gatekeeper y empezar a aceptar solicitudes de Gatekeeper	Planificación
	- 2,3. Elaborar y distribuir material informativo sobre ajustes razonables	Planificación
	- 4,1. Revisión y actualización del proceso NOFA	Vivienda y planificación
	- 4,1. Implantar programas informáticos de revisión electrónica	Construcción, Planificación



**Diciembre de 2024**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversas actualizaciones de la ordenanza de zonificación:             <ul style="list-style-type: none"> <li>o 1,1. actualización de la ordenanza de zonificación para adaptarla a la legislación estatal</li> <li>o 1,2. Eliminar las normas mínimas de estacionamiento para viviendas en zonas orientadas al tránsito, desarrollos de viviendas asequibles y otros casos</li> <li>o 1,4. Lugares de reunión religiosos y comunitarios para viviendas</li> </ul> </li> </ul>	Planificación
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,7. Realización de una encuesta de seguimiento de las ADU</li> </ul>	Planificación
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.8 Adopción del Plan Estratégico de Parques y Actividades Recreativas</li> </ul>	Servicios comunitarios
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,12. Información a inquilinos y propietarios sobre los derechos de los inquilinos en virtud de la CSFRA</li> </ul>	Vivienda
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2,6 Desarrollar y adoptar incentivos y cambios en la zonificación (AFFH)</li> </ul>	Planificación
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3,1. Desarrollar una estrategia de prevención de la falta de vivienda y de servicios para las personas sin hogar</li> <li>- 3,2 Evaluar la eficacia de TRAO antes del 31 de diciembre, 2024</li> </ul>	Vivienda y Oficina del Administrador Municipal Vivienda
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4.1 Aplicar las siguientes recomendaciones del Matrix Study de 2021:             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Implantar un sistema de permisos en línea (ProjectDox)</li> <li>o Agilizar el proceso de contratación de servicios de consultoría de la Ciudad</li> <li>o Establecer y publicar plazos formales de revisión de las solicitudes de planificación</li> <li>o Normalizar las cartas de comentarios sobre permisos de desarrollo</li> <li>o Crear un panel para la aplicación de las recomendaciones del Matrix Study</li> <li>o Realización de un estudio sobre las tasas del Fondo de Servicios de Desarrollo y actualización de la lista general de tasas.</li> </ul> </li> </ul>	Informática, Finanzas, Vivienda, Construcción y Planificación
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4.2 Participar en el proceso de planificación de una medida regional de financiación de la vivienda para 2024</li> </ul>	Oficina del Director Municipal

**Marzo 2025**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3,2 Actualizar el MHRSO</li> </ul>	Vivienda
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,3. Realizar un estudio de prototipos de</li> </ul>	

<b>Junio de 2025</b>	normas residenciales	Planificación
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,5. Informar a los propietarios sobre las actualizaciones de la Ordenanza de Zonificación relativas a la densidad no conforme.</li> <li>- 3,2 Crear un plan de acción de propiedad comunitaria</li> </ul>	<p>Planificación</p> <p>Vivienda</p>
<b>Diciembre de 2025</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.1 Recalificación de terrenos para ser incluidos en el Inventario de Sitios</li> </ul>	Planificación
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversas actualizaciones de la ordenanza de zonificación: <ul style="list-style-type: none"> <li>o 1,3. Revisión y actualización de la ordenanza y de las normas residenciales del Plan Preciso</li> <li>o 1,5. Urbanizaciones multifamiliares R1 y R2 no conformes</li> </ul> </li> </ul>	Planificación
	- 1.8 Adoptar tasas reducidas, mitigaciones alternativas y/u otros programas para reducir los costes del desarrollo residencial.	Planificación
	- 2,2. Realizar una evaluación de las necesidades de ADU piloto y el Programa de Incentivos Financieros SB9	Vivienda
	- 3.2 Desarrollar una estrategia de financiación para la conservación de viviendas asequibles	Vivienda
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4.1 Aplicar las siguientes recomendaciones del Matrix Study de 2021: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Ampliar el sistema GIS para el público</li> <li>o Creación de un panel con indicadores de rendimiento históricos y actuales para el proceso de revisión del desarrollo (TI, Vivienda, Construcción y Planificación).</li> </ul> </li> <li>- 4.3 Evaluación completa de nuevas fuentes de financiación</li> </ul>	Vivienda
	- 4,4. Garantizar la financiación de los proyectos identificados a corto plazo	Vivienda
	- 4,6. Reunirse con los principales empleadores para colaborar en materia de vivienda para los trabajadores	Planificación
<b>Diciembre de 2026</b>	- 2,2. Desarrollar un programa piloto de subvenciones ADU y SB9 basado en una evaluación de las necesidades	Vivienda
	- Varias actualizaciones de la ordenanza de zonificación (Planificación, a menos que se	Planificación, a menos que

	<p>especifique más adelante):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1.2 y 1.3: Ordenanza TDM (Obras Públicas)</li> <li>○ 1,6. Subdivisiones SB9 DUO (Obras Públicas)</li> <li>○ 4,1. Revisar los procesos y órganos de aprobación de la Ordenanza de Zonificación</li> </ul>	se especifique
<b>Diciembre de 2027</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3.2 Actualizaciones del estudio para la MHRSO</li> <li>- 1.4 Llevar a cabo actividades de divulgación y adoptar políticas adicionales para viviendas asequibles al sur de la ECR</li> </ul>	Vivienda
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4.5 Determinar el resto de unidades asequibles necesarias en el centro de la ciudad y/o convocar una licitación</li> </ul>	Planificación y Obras Públicas
<b>Diciembre de 2028</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,9. Completar la segunda revisión del programa BMR Fase 2, incluyendo: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2,4. Evaluar la eficacia de los esfuerzos para aumentar el acceso equitativo a la vivienda.</li> <li>○ 2,5. Realizar una autoevaluación sobre las prácticas de equidad de vivienda.</li> </ul> </li> </ul>	Vivienda
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2,2. Evaluar la continuación del programa piloto de subvenciones ADU y SB9</li> </ul>	Vivienda
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2,6 Desarrollar y adoptar incentivos adicionales y cambios de zonificación si no se cumple con las métricas (AFFH)</li> </ul>	Planificación
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3.2 Desarrollar una estrategia global de "alternativas al desplazamiento"</li> </ul>	Vivienda
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4.4 Obtener financiación adicional para cumplir los objetivos de la Ciudad contra el desplazamiento</li> </ul>	Vivienda
<b>Diciembre de 2029</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2,1. Desarrollar un programa de soluciones innovadoras en materia de vivienda basado en la investigación y los resultados</li> </ul>	Vivienda





CAPÍTULO

4

Objetivos Cuantitativos

## CAPÍTULO 4: OBJETIVOS CUANTITATIVOS

---

La Ley Estatal de Elementos de Vivienda exige que cada jurisdicción establezca objetivos cuantitativos para el periodo de planificación del Elemento de Vivienda. Los objetivos cuantitativos difieren de la Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA) porque no sólo incluyen objetivos de construcción de nuevas unidades de vivienda por nivel de ingresos familiares, sino que también incluyen objetivos de rehabilitación de unidades de vivienda y objetivos de conservación de unidades de vivienda. Además, las jurisdicciones locales establecen sus objetivos cuantitativos basándose en su evaluación realista de lo que puede lograrse durante el periodo de planificación del Elemento de Vivienda. Por lo tanto, los objetivos cuantitativos para la construcción de viviendas pueden diferir de la RHNA de la jurisdicción local para nuevas unidades de vivienda para el mismo período de planificación. La distinción radica en que la RHNA exige que la Ciudad proporcione terrenos suficientes, debidamente zonificados, para dar cabida a la construcción del número previsto de unidades de vivienda, mientras que el objetivo cuantitativo de construcción de viviendas representa el número de unidades de vivienda que la jurisdicción local espera que se construyan, rehabiliten o conserven, teniendo en cuenta las condiciones del mercado, los recursos financieros y otros factores. La Tabla 1 a continuación muestra los objetivos cuantitativos de la Ciudad de Mountain View para el próximo periodo de planificación del Elemento de Vivienda.

### Construcción

Como puede verse en el Apéndice E, una parte significativa de la RHNA de la Ciudad se satisface a través de proyectos ya propuestos. Pueden dividirse en dos grandes grupos "temporales": proyectos individuales y planes generales. El número de unidades atribuidas a los Planes Maestros abarca los ocho años del ciclo RHNA. Sin embargo, la Ciudad puede esperar razonablemente aproximadamente el doble de Proyectos Únicos de lo que se ha propuesto en este momento, basándose en el hecho de que los proyectos incluyen solicitudes de aproximadamente los últimos cuatro años. Sobre la base de este cálculo (planes generales más dos veces proyectos individuales), la Ciudad puede aspirar razonablemente a la construcción de aproximadamente 3.700 unidades de bajos ingresos (LI), 750 unidades de ingresos moderados (MI) y 9.550 unidades de ingresos superiores al moderado (AMI).

Algunas de las unidades de ingreso muy bajo (VLI), LI y MI previstas se incluirán en proyectos a precio de mercado en el marco del programa BMR inclusionario de la Ciudad.

La mayoría de las unidades de ingreso extremadamente bajo (ELI), VLI y LI se proporcionan a través de proyectos 100% asequibles desarrollados por organizaciones sin ánimo de lucro. La proporción objetivo de unidades ELI, VLI y LI se basa en el número actual de unidades de este tipo conocidas en la cartera de proyectos 100% asequibles, duplicado (como se ha descrito anteriormente).

Estas unidades dependen de subvenciones de numerosas fuentes públicas y privadas, incluida la Ciudad. Los objetivos de construcción de viviendas asequibles de la Ciudad dependen de la financiación continua a través de las tasas existentes, así como de fuentes de financiación



adicionales, que la Ciudad perseguirá. El Elemento de Vivienda incluye programas que será necesario llevar a cabo para adquirir esta financiación, tales como:

- 1.9 (Revisión del programa BMR)
- 4.2 (Iniciativas de políticas federales y estatales)
- 4.3 (Apoyo financiero a la vivienda subsidiada)
- 4.4 (Asociaciones de apoyo a la vivienda asequible)

## Rehabilitación

La Ciudad espera llevar a cabo importantes actividades de preservación para conservar las viviendas naturalmente asequibles de la Ciudad, gran parte de las cuales requerirían rehabilitación. Sin embargo, este esfuerzo requerirá fuentes de financiación adicionales, por lo que se fijan objetivos modestos para la rehabilitación, aunque la necesidad es significativamente mayor.

## Conservación

El parque existente de viviendas asequibles de la Ciudad con restricciones de escritura no está previsto que se convierta en viviendas a precio de mercado en el periodo del Elemento de Vivienda, por lo que no se describe la conservación de unidades con restricciones de escritura, aunque cabe destacar los esfuerzos mencionados para preservar las viviendas asequibles de forma natural.

**Tabla 1: Objetivos cuantitativos del sexto ciclo para nueva construcción, rehabilitación y conservación**

Categoría de ingresos	Extremadamente bajo	Muy bajo	Bajo	Moderado	Superior a moderado	Total
Construcción	750	1.700	1.250	750	9.550	14.000
Rehabilitación	25	50	50	25	0	150
Conservación	0	0	0	0	0	0