

Plan Regional 2021
Programas y políticas

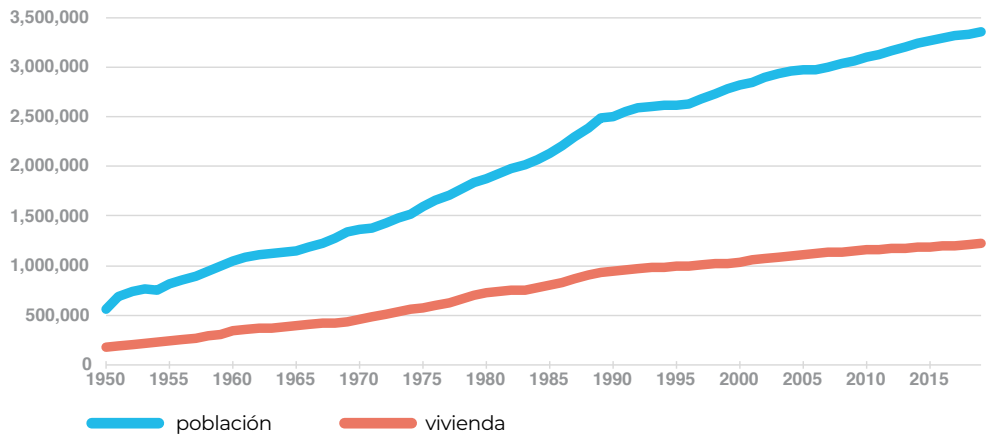
VIVIENDA

El estado de California está enfrentando una persistente crisis de vivienda y el Condado de San Diego no es la excepción. Más del 70% de los residentes de San Diego opina que el costo de las viviendas es un gran problema en toda la región, particularmente para las familias de bajos ingresos y para los residentes más jóvenes.

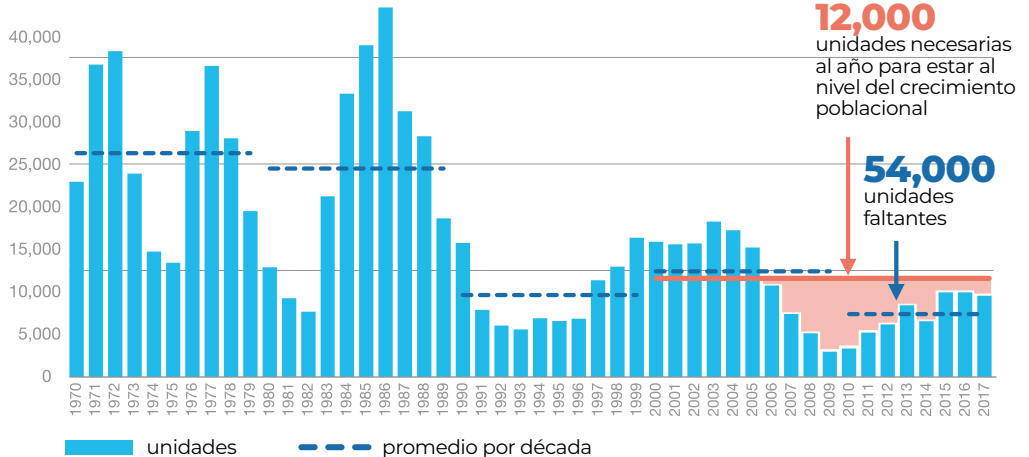
Solucionar la disponibilidad y asequibilidad de las viviendas requiere de acciones a nivel local, regional y estatal. Por ejemplo, algunas ciudades de la región de San Diego han tomado medidas para tener más viviendas asequibles agilizando y facilitando el proceso de construcción. El estado de California ofrece subsidios para agilizar la producción de viviendas y aprueba leyes que permiten construir más tipos de hogares en el estado, tales como unidades accesorias de vivienda (ver abajo). A nivel regional, las agencias del gobierno están tratando de alinear mejor las políticas de vivienda con las iniciativas del transporte porque ambos factores contribuyen sustancialmente con el costo de la vida en la región.

A través de la implementación de los 5 Grandes Movimientos, el sistema de transporte contemplado en el Plan Regional 2021 creará más alternativas de movilidad en las áreas residenciales. El Plan Regional 2021 también incluirá políticas que promueven la construcción de nuevas viviendas en los Centros de Movilidad, centros de conectividad donde convergen varias opciones de transporte público y las Flotas Flexibles.

Aumento de la población y de la vivienda en la región de San Diego, 1950–2019



Cantidad de nuevos permisos de construcción emitidos en la región de San Diego, 1970–2017



12,000 unidades necesarias al año para estar al nivel del crecimiento poblacional

54,000 unidades faltantes

¿Qué estrategias pueden aumentar la disponibilidad y asequibilidad de las viviendas?

Zonificación mínima cerca del transporte público: Los requisitos de zonificación determinan las estructuras que se pueden construir en una parcela de tierra y establecen normas para el desarrollo inmobiliario, como altura, tamaño y densidad de las unidades. Las ciudades y condados pueden establecer requisitos de zonificación mínimos cerca del transporte público de alta calidad, lo que hará que se construyan más viviendas cerca del transporte público. Esto ubicará a los residentes cerca de opciones de transporte que no requieren el uso de vehículos personales, lo que puede ayudar a reducir la cantidad de millas que se conducen en San Diego. Para fomentar el uso del transporte público, las ciudades y condados también pueden eliminar o reducir los requisitos de estacionamientos para las viviendas cercanas al transporte público.

Simplificando el proceso de obtención de permisos: Crear reglas y procesos para la obtención de permisos claros para los promotores de vivienda puede reducir el costo y tiempo que toma construir una vivienda. Las ciudades y condados pueden agilizar el proceso evaluando más rápido las viviendas asequibles y verificando que los proyectos cumplan con el código de zonificación y con las normas de diseño del área.

Programa de exoneración de tarifas: Las ciudades y condados cobran a los promotores de vivienda tarifas para cubrir el costo del agua, servicio de alcantarillado, mantenimiento de las calles y otros servicios asociados con las viviendas nuevas. Las ciudades y condados pueden establecer un programa para eliminar estas tarifas si los promotores de vivienda incluyen más unidades asequibles en sus proyectos.

Unidades Accesorias de Vivienda (ADUs): Las ADU –también conocidas como apartamentos para abuelos, unidades para suegros o casitas de huéspedes– son unidades de vivienda que están dentro del terreno de una vivienda principal. Los Proyectos de Ley de la Asamblea de California 881 (Bloom) y 671 (Friedman), ambos aprobados en el 2019, requieren que las ciudades y condados adopten políticas ADU que faciliten la construcción de estas unidades.

Uso de tierras públicas para viviendas asequibles: Tierras excedentes y subutilizadas propiedad del gobierno federal, estatal y local (y otras agencias públicas, como las agencias de transporte público) se pueden usar para construir viviendas asequibles. Las agencias del gobierno pueden permitir que se construyan unidades residenciales en tierras excedentes o usar las ganancias de su venta para financiar viviendas asequibles en otras áreas. El Proyecto de Ley 1255 de la Asamblea de California (Rivas) y el Proyecto de Ley 6 del Senado de California (Beall), ambos aprobados en el 2019, requieren que las entidades del gobierno estatal y local publiquen el inventario de tierras excedentes en las bases de datos locales y estatales. Los gobiernos locales pueden adoptar políticas que prioricen el uso de estas tierras para viviendas asequibles.

¿Qué debo saber sobre las necesidades de vivienda a nivel regional?

La Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA, por sus siglas en inglés) es un requisito de la ley estatal. El proceso de la RHNA identifica cuántas viviendas necesita la región –en el presente y en el futuro– para satisfacer las necesidades del aumento poblacional proyectado y del tamaño de los hogares individuales. SANDAG está supervisando el sexto ciclo de la RHNA. El 22 de noviembre de 2019, la Mesa Directiva de SANDAG aprobó la metodología final

para asignar unidades de vivienda en cada ciudad y condado de la región basándose en la presencia de transporte público y empleos en cada jurisdicción. Las jurisdicciones tienen hasta abril de 2021 para actualizar sus planes generales para que reflejen cómo y dónde pueden ubicar las unidades de vivienda asignadas a través del proceso de la RHNA.

¿Qué hace SANDAG?

- Desarrolla y ofrece recursos técnicos para apoyar a las ciudades y al condado con la actualización de sus planes generales para facilitar la construcción de más viviendas
- Proporciona infraestructura de transporte y subsidios para planificación en las áreas que tienen acceso al transporte público
- Crea un foro colaborativo para compartir recursos, estrategias exitosas y prácticas óptimas

Recursos

Regulaciones para Viviendas Asequibles y Programa de Agilización
sandiego.gov/development-services/news-programs/ahrep

Unidades Accesorias de Vivienda (ADUs):
hcd.ca.gov/policy-research/AccessoryDwellingUnits.shtml

Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda 6° Ciclo
sandag.org/RHNA

Subsidios Locales para Planificación de Acción Temprana
hcd.ca.gov/grants-funding/active-funding/leap.shtml

Subsidios de Planificación del Proyecto de Ley 2 del Senado
hcd.ca.gov/grants-funding/active-funding/planning-grants.shtml

Comisión de Vivienda de San Diego
sdhc.org

Federación de Vivienda de San Diego
housingsandiego.org