

Capítulo 6: Plan de acción para la vivienda

6.1 Introducción

La sección 65583(b)(1) del Código de Gobierno de California requiere que el Elemento de Vivienda contenga "una declaración de metas, objetivos cuantificados y políticas relativas al mantenimiento, preservación y desarrollo de la vivienda". Este capítulo cumple ese requisito. También incluye el "Plan de acción para la vivienda", exigido por el Estado, que consta de programas que se implementarán en los próximos ocho años. Sus políticas y programas se basan en la legislación estatal y en las conclusiones de los cuatro capítulos anteriores y los apéndices.

Se presentan cuatro metas, correspondientes a los siguientes temas:

- Erradicación y prevención de la falta de vivienda
- Vivienda justa
- Habitabilidad y mantenimiento
- Ampliación de las opciones de vivienda para todos los residentes

Tal y como exige la ley, se han desarrollado objetivos cuantificados para la producción, la rehabilitación y la conservación de viviendas. Estos objetivos se resumen en una tabla al final de este capítulo. Los objetivos cuantificados proporcionan parámetros para evaluar la eficacia del Elemento y orientación para la asignación de recursos.

En este capítulo se incluyen tres tipos de declaraciones. Las **metas** (parafraseadas en la lista de viñetas anterior) expresan declaraciones amplias y a largo plazo sobre los resultados deseados. Cada meta va seguida de varias políticas. Las **políticas** pretenden guiar las decisiones cotidianas del Ayuntamiento, la Comisión de Planificación y Zonificación, el personal y otros representantes de la ciudad. Son declaraciones generales que describen la posición de la ciudad en cuestiones de vivienda relacionadas con cada meta. Los programas representan compromisos específicos que la ciudad está adoptando para implementar sus políticas y perseguir sus metas. Algunos de los programas se implementan a través de prácticas y procedimientos en curso, mientras que otros requieren un nuevo compromiso de recursos o curso de acción. El vínculo entre las políticas y los programas se anota en el Elemento de Vivienda al indicar la política o políticas específicas llevadas a cabo por cada programa.

Los programas son las declaraciones más detalladas del Elemento de viviendas. Cada programa va acompañado de un texto descriptivo que proporciona contexto y detalles adicionales sobre cómo se llevará a cabo. Para cada programa se indican los responsables, los plazos y los recursos. Cuando corresponde, se identifican indicadores para medir el éxito futuro.

Las políticas y los programas en el Elemento de Vivienda deben considerarse en el contexto más amplio del Plan General de San Rafael para 2040. La vivienda es uno de los 13 "elementos" de este Plan. Aunque tiene el formato de un documento independiente y se ha preparado mediante un proceso independiente, su implementación debe realizarse en conjunto con los demás elementos. Por lo tanto, las políticas del Elemento de Vivienda para crear más viviendas y satisfacer las necesidades cambiantes de vivienda deben equilibrarse con políticas de otras partes del Plan general para crecer de manera más sostenible, proteger la vida silvestre y los recursos naturales, prepararse para peligros naturales como incendios forestales y aumento del nivel del mar, y respetar las cualidades fundamentales de los barrios de San Rafael. El Elemento de Vivienda también está alineado con el Elemento de Equidad, Diversidad e Inclusión del Plan general, que se esfuerza por crear una comunidad más justa e inclusiva en el futuro.

Además, el Elemento de Vivienda recomienda programas nuevos y ampliados que requerirán fondos y recursos de personal adicionales. Un principio central de este Elemento es aprovechar los recursos existentes en la mayor medida posible. Esto incluye subvenciones disponibles a través de la industria privada, el sector sin ánimo de lucro, fundaciones benéficas, agencias estatales y federales y otras fuentes de financiación pública. También incluye asociarse con el condado de Marin y otros proveedores de servicios para lograr economías de escala en la prestación de servicios. El Elemento también identifica posibles nuevas fuentes de financiación que pueden buscarse en el futuro.

6.2 Metas

Las siguientes son las metas de vivienda de la ciudad para 2023-2031:

Meta H-1: FALTA DE VIVIENDA

Erradicar y prevenir la falta de vivienda en San Rafael.

Meta H-2: VIVIENDA JUSTA

Combatir la discriminación relacionada con la vivienda, eliminar los prejuicios raciales y deshacer los patrones históricos de segregación.

Meta H-3: HABITABILIDAD

Garantizar la habitabilidad y el mantenimiento de las viviendas.

Meta H-4: OPCIÓN DE VIVIENDA

Satisfacer las necesidades de vivienda mediante una variedad de opciones de vivienda y niveles de asequibilidad en toda la ciudad.

6.3 Políticas

Las políticas se organizan en torno a las cuatro metas mencionadas anteriormente. Estas políticas se implementan en conjunto con las de otras partes del Plan general.

Políticas para erradicar y prevenir la falta de vivienda

Política H-1.1: Colaboración y coordinación

Se trabajará con el condado de Marin, los proveedores locales de servicios de apoyo y las organizaciones de vivienda y justicia social para ayudar a las personas sin vivienda. Se colaborará con el condado de Marin y sus otras jurisdicciones para abordar los problemas de vivienda que cruzan los límites jurisdiccionales y que pueden resolverse mejor a través de estrategias de todo el condado. Se trabajará con las jurisdicciones más allá del condado de Marin para abordar los problemas y desafíos regionales que requieran recursos regionales o estatales.

Política H-1.2: Viviendas de transición y de apoyo

Se fomentarán las viviendas de apoyo permanente para las personas que no tienen vivienda o que corren el riesgo de perderla. Se reconocerá la vivienda de transición y de apoyo como un uso residencial y no como un uso comercial o institucional. Estas viviendas estarán sujetas a los mismos requisitos que otros usos residenciales en el mismo distrito de zonificación. En otras palabras, una vivienda unifamiliar utilizada como vivienda de transición estará sujeta a los mismos requisitos que una vivienda unifamiliar utilizada por una familia o un individuo. Según lo exige la sección 65651 del Código de Gobierno, las viviendas de apoyo se permitirán por derecho en todas las zonas donde se permitan viviendas multifamiliares.

Política H-1.3: Refugios de emergencia

Se permitirá la instalación de refugios de emergencia en los distritos de zonificación apropiados para dar cabida a la población sin vivienda de San Rafael.

Política H-1.4: Prevención

De acuerdo con la Política del Plan general EDI3.1 (*Prevención de desplazamientos*), priorice las estrategias que sean proactivas y eviten que las personas se queden sin hogar en primer lugar.

Políticas para combatir la discriminación relacionada con la vivienda, eliminar los prejuicios raciales y deshacer los patrones históricos de segregación

Política H-2.1: Prevención de la discriminación

Se impedirá la discriminación en materia de vivienda por motivos de raza, religión, orientación sexual, estado civil, ascendencia, nacionalidad, color, situación familiar o discapacidad, género, identidad o expresión de género, condición de veterano o militar, información genética o fuente de ingresos.

Política H-2.2: Compromiso inclusivo

Se fomentará la participación de los grupos de población cuya voz ha estado poco representada en los procesos públicos debido a las barreras lingüísticas, de movilidad, de edad, de ciudadanía, económicas y de otro tipo. Cuando se desarrollen políticas de vivienda, se debe realizar una labor de divulgación intencionada y competente desde el punto de vista cultural para los residentes que no hayan participado en el pasado.

Política H-2.3: Información y educación del público

Se aumentará la concienciación de la comunidad sobre los programas de vivienda y temas relacionados, así como el papel de la ciudad, del condado, de las organizaciones sin ánimo de lucro y de las organizaciones de base comunitaria en la prestación de servicios relacionados con la vivienda. Se garantizará que dicha información esté disponible en varios idiomas, no contenga jerga y resulte accesible para todos los residentes.

Política H-2.4: Administración y ejecución de la vivienda justa

Se garantizará que los residentes, los propietarios, los inquilinos, los miembros de las clases protegidas y los residentes de las comunidades desatendidas conozcan plenamente sus derechos, obligaciones y responsabilidades en virtud de las leyes federales de vivienda justa y derechos civiles.

Política H-2.5: Relaciones entre propietarios e inquilinos

Se ayudará a los proveedores de vivienda y a los inquilinos a resolver conflictos, a comprender sus derechos y obligaciones y a mantener una vivienda segura y de calidad. Se seguirá proporcionando y reforzando la asistencia jurídica contra la discriminación y el apoyo a los inquilinos que se enfrentan al acoso o al desalojo.

Política H-2.6: Asociaciones comunitarias

Se trabajará con las organizaciones comunitarias, los promotores de viviendas con y sin ánimo de lucro y los proveedores de servicios de apoyo, para defender y poner en marcha programas que aumenten la oferta y la asequibilidad de las viviendas, mejoren la seguridad y las condiciones de vida, y eliminen la discriminación en materia de vivienda en San Rafael. Se involucrará a la comunidad empresarial de San Rafael en el desarrollo de estrategias, enfoques innovadores y programas para satisfacer las necesidades de vivienda de la mano de obra local.

Política H-2.7: Liderazgo

Se proporcionará liderazgo a nivel regional y del condado en cuestiones de vivienda justa a través de la defensa, la innovación, la participación de la comunidad, la implementación de programas de vivienda y las relaciones con otras agencias públicas y organizaciones de vivienda.

Política H-2.8: Opción de vivienda y transporte justos

Se trabajará con las agencias locales de transporte y los proveedores de servicios de tránsito para mantener y, cuando sea posible, ampliar las opciones de transporte para los residentes de San Rafael, en particular los inquilinos de bajos ingresos que dependen del tránsito.

Políticas para garantizar la habitabilidad y el mantenimiento de las viviendas

Política H-3.1: Viviendas saludables

Se garantizará que el diseño y la construcción de las viviendas nuevas o reformadas favorezcan la salud y el bienestar de los residentes. Todos los residentes, independientemente de sus ingresos o capacidades, deben tener una vivienda segura e higiénica y unas condiciones de vida saludables.

Política H-3.2: Aplicación del código

Se mantendrán las actividades de inspección y aplicación de los códigos que protegen las viviendas existentes y se garantizará la rehabilitación correctora de las viviendas que puedan suponer un peligro para sus ocupantes. Se reducirá la exposición a los contaminantes del aire interior, como el moho, el plomo y el amianto, mediante la aplicación de las normas estatales de construcción, las actividades de aplicación de los códigos, la educación y las medidas de reparación.

Política H-3.3: Viviendas resistentes

Se mejorará la resistencia de las viviendas y los vecindarios residenciales a los efectos del cambio climático, como la subida del nivel del mar, el aumento del riesgo de incendios forestales, el calor extremo y la sequía. Cuando se propongan viviendas en zonas sujetas a la subida del nivel del mar, se deberán incluir medidas de diseño que reduzcan los riesgos potenciales de inundación. Se evaluará el potencial de desplazamiento o pérdida de viviendas asequibles o de menor costo cuando se formulen políticas relacionadas con la sostenibilidad y la planificación de la adaptación al cambio climático.

Política H-3.4: Reducción de los costos energéticos del hogar

Se fomentará la conservación de la energía, la climatización y la eficiencia para reducir los costos energéticos de los hogares. Se promoverá un mayor conocimiento y acceso a los programas ofrecidos por los proveedores de energía que ofrecen tarifas reducidas y asistencia financiera a los hogares con menores ingresos y a los propietarios y administradores de viviendas multifamiliares.

Política H-3.5: Vivienda y emisiones de gases de efecto invernadero

Se diseñarán y ubicarán las nuevas viviendas de forma que apoyen las metas de reducción de gases de efecto invernadero de la ciudad. Esto incluye la construcción de nuevas viviendas cerca del transporte público y en lugares donde sea más fácil ir a pie a tiendas, restaurantes, servicios, trabajo, escuela y otros destinos. También se incluirá la reducción del uso de combustibles fósiles no renovables mediante la electrificación, la disminución del uso de gas natural, la eficiencia energética y la plantación de árboles.

Política H-3.6: Diseño sostenible

Se fomentará el uso de materiales, métodos de construcción y diseños que reduzcan el impacto medioambiental y el consumo de recursos no renovables.

Políticas para satisfacer las necesidades de vivienda mediante una variedad de opciones de vivienda en toda la ciudad

Política H-4.1: Distribución equitativa de viviendas asequibles

Se fomentará la creación de oportunidades de vivienda asequible en todas las partes de la ciudad, incluidas las zonas en las que actualmente no existe este tipo de vivienda. Se trabajará para reducir la pobreza concentrada ampliando las opciones de vivienda en todos los vecindarios.

Política H-4.2: Prevención de desplazamientos

Se prevendrá el desplazamiento de los residentes de bajos ingresos debido a la expiración de los subsidios de vivienda, el aumento de los costos, los desalojos sin causa, la conversión de las unidades de vivienda a un uso no residencial, y otros factores que dificultan la permanencia de las personas en San Rafael. Se garantizará que todas las viviendas ocupadas por inquilinos de bajos ingresos se sustituyan en especie en caso de que fueran demolidas y reurbanizadas, incluido el primer derecho de retorno a los inquilinos que puedan resultar desplazados.

Política H-4.3: Requisitos de vivienda asequible

Se exigirá la inclusión de unidades de vivienda asequible en los proyectos de vivienda a precio de mercado. Se garantizará que los requisitos de vivienda asequible resulten económicamente viables, no afecten negativamente a la producción general de viviendas y proporcionen suficiente flexibilidad al sector privado. Cuando se creen nuevas unidades asequibles, se procurará que la restricción de las escrituras y los plazos de asequibilidad tengan una duración mínima de 55 años, de modo que haya menos inquilinos en riesgo de ser desplazados en un año determinado.

Política H-4.4: Asequibilidad de los proyectos en terrenos públicos

Se dará prioridad al desarrollo de viviendas asequibles en lugar de unidades a precio de mercado en los terrenos públicos sobrantes. Dada la posibilidad de reducir los costos de los terrenos de propiedad pública, estos sitios presentan algunas de las mejores oportunidades en la ciudad para desarrollar unidades altamente asequibles.

Política H-4.5: Oportunidades para la propiedad de la vivienda

Se reconocerá la propiedad de la vivienda como una herramienta para crear riqueza generacional, especialmente para los miembros de grupos raciales/étnicos que históricamente se han enfrentado y siguen enfrentándose a prácticas discriminatorias de préstamo, tasación y venta. Se apoyarán las oportunidades de propiedad de vivienda para los compradores primerizos de ingresos bajos y moderados, como las cooperativas, los fideicomisos de tierras comunitarias, las asociaciones de capital limitado y otras formas innovadoras de propiedad que reduzcan los costos de la vivienda y creen oportunidades de propiedad para las poblaciones de bajos ingresos.

Política H-4.6: Adquisición y rehabilitación

Se apoyarán los esfuerzos de las organizaciones comunitarias locales y otras organizaciones de vivienda para adquirir complejos de apartamentos privados a precio de mercado y convertirlos en viviendas asequibles utilizando programas de crédito fiscal estatales y federales.

Política H-4.7: Beneficios para la comunidad

Se abogará por los beneficios para la comunidad, como la provisión de unidades adicionales de vivienda asequible o espacio para proveedores de servicios de apoyo, cuando se aprueben grandes proyectos.

Política H-4.8: Zonas adecuadas

Se mantendrá una oferta adecuada de terrenos planificados y zonificados para satisfacer las necesidades de vivienda de todos los segmentos económicos de la comunidad, de conformidad con la Asignación Regional de Necesidades de Vivienda de la ciudad. Se fomentará el desarrollo en el rango medio y alto de la densidad permitida en los lotes con zonificación multifamiliar. Se adoptarán e implementarán reglamentos de zonificación que apoyen la vivienda de mayor densidad en los distritos multifamiliares y de uso mixto, incluidas las normas de desarrollo y los requisitos de aparcamiento para dar cabida a densidades más altas en esos distritos.

Política H-4.9: Revisión eficiente de proyectos

Se continuará agilizando la aprobación de nuevas viviendas y se reducirá el potencial de retrasos. La ciudad trabajará en colaboración con promotores, agentes inmobiliarios, corredores, constructores, empresas, vecindarios y grupos de defensa de la vivienda para evaluar los procedimientos de planificación local, los posibles impedimentos y las formas de mejorar la eficiencia de la producción de viviendas.

Política H-4.10: Tasas de urbanización

Se garantizará que las tasas locales de urbanización y construcción estén estructuradas de manera que cubran únicamente el costo de los servicios requeridos y no representen una carga excesiva para los solicitantes. Se explorarán las exenciones para los propietarios de bajos ingresos que soliciten permisos para reparar o dar mantenimiento a sus propiedades con el fin de corregir los problemas de salud y seguridad o reducir las condiciones molestas.

Política H-4.11: Incentivos para la vivienda asequible

Se incentivará la provisión de viviendas asequibles a través de las regulaciones de desarrollo de la ciudad y los procesos de permisos, como la autorización de unidades de vivienda adicionales, la reducción o el aplazamiento de las tasas, y la tramitación acelerada cuando se incluyan unidades asequibles. Se proporcionará asistencia administrativa y técnica a los promotores de viviendas asequibles. Además, se apoyarán las solicitudes de estos promotores para obtener préstamos, subvenciones, créditos fiscales y otras fuentes de financiación que faciliten la producción de viviendas asequibles.

Política H-4.12: Asequible por diseño

Se apoyará la construcción de tipos de vivienda no tradicionales que hagan que la vivienda resulte más asequible y sostenible, incluidas las unidades de ocupación de una sola habitación, especialmente en el centro de San Rafael y en otros lugares con acceso al tránsito y a los servicios de apoyo. Además, se fomentarán enfoques innovadores para la financiación, el diseño y la construcción de viviendas que aumenten la asequibilidad y la viabilidad de las construcciones de ingresos bajos, moderados y mixtos para los residentes en todas las etapas de sus vidas.

Política H-4.13: Uso eficiente del parque de viviendas de la ciudad

Se fomentará y apoyará el uso más eficiente de las viviendas unifamiliares existentes, incluidas las viviendas compartidas y las unidades de vivienda accesorias (ADU). Se reconocerán las ADU como una parte esencial del parque de viviendas de la ciudad y una opción de vivienda sostenible para adultos mayores, estudiantes, familias multigeneracionales, cuidadores y hogares pequeños.

Política H-4.14: Conversión de unidades comerciales en residenciales

Se fomentará la reutilización adaptativa de las unidades comerciales más antiguas, incluidos los edificios de oficinas y negocios de venta minorista, para que sirvan como viviendas.

Política H-4.15: Vivienda e infraestructura

Se coordinará con los proveedores de servicios de agua, alcantarillado sanitario y servicios secos para asegurar que la infraestructura esté disponible para apoyar el desarrollo de viviendas previsto. El costo del mantenimiento y de la mejora de la infraestructura se deberá distribuir equitativamente entre los propietarios, en lugar de asignarlo enteramente al nuevo proyecto.

Política H-4.16: Viviendas para grupos con necesidades especiales

Se utilizarán incentivos, recursos financieros disponibles y asociaciones con organizaciones locales sin ánimo de lucro a fin de facilitar el desarrollo de viviendas para personas con necesidades especiales, como adultos mayores y familias numerosas. Se fomentarán las viviendas que satisfagan las necesidades de la población de edad avanzada de San Rafael, en particular las unidades asequibles, las unidades de un solo nivel, las unidades accesibles y los centros de atención asequibles que permitan a los residentes envejecer dentro de la comunidad. Se proporcionarán suficientes opciones de vivienda para satisfacer las necesidades de las familias numerosas, entre las que se incluyen apartamentos de alquiler asequibles con tres o más habitaciones en los nuevos desarrollos de viviendas multifamiliares. Se fomentarán los tipos de viviendas multigeneracionales/intergeneracionales para apoyar a las familias extensas y a las viviendas que puedan adoptarse para servir a las personas en todas las etapas de su vida.

Política H-4.17: Unidades accesibles

Se requerirán unidades accesibles para personas con discapacidades en los nuevos proyectos, de acuerdo con las leyes estatales y federales. Se fomentará el diseño de unidades que puedan adaptarse con mayor facilidad para el acceso de personas con discapacidades, así como el diseño universal en las nuevas viviendas para que una mayor parte de las unidades resulten accesibles para todos los residentes.

Política H-4.18: Centros de atención residencial

Se apoyará la construcción de centros de atención residencial grandes y pequeños en todos los vecindarios de la ciudad.

6.4 Programas

6.4.1 Programas para erradicar y prevenir la falta de vivienda en San Rafael

Programa 1: División de Vivienda y Personas sin Hogar

Se creará una División de Vivienda y Personas sin Hogar dentro del Departamento de Desarrollo Comunitario.

La ciudad ya comenzó la implementación de este programa y creó una División de Vivienda y Personas sin Hogar en enero de 2023. Se contrató a un subdirector. Al reconocer la interrelación entre la vivienda, la falta de hogar y la necesidad de servicios de apoyo, la División hará lo siguiente:

- Desarrollará e implementará políticas y programas que respondan a las necesidades de la comunidad.
- Buscará oportunidades de financiación y subvención.
- Trabjará en colaboración con el condado y el sector sin ánimo de lucro.
- Proporcionará préstamos con bajos intereses, subvenciones y asistencia técnica para aumentar la oferta de viviendas asequibles, preservar las viviendas asequibles existentes y reducir el número de personas sin hogar.

La División tratará de aumentar los recursos de vivienda para los residentes y empleadores de San Rafael, y de desarrollar e implementar soluciones efectivas para las personas sin hogar en San Rafael.

Acciones específicas y cronograma	<ul style="list-style-type: none"> • En enero de 2023, la ciudad contrató un subdirector de Vivienda y Personas sin Hogar para que dirija la división. • En 2023, se contratará personal adicional para apoyar el trabajo (en curso). • En 2024, se desarrollarán métricas a medio y largo plazo para el éxito del equipo, que incluirán un plan para reducir el número de residentes sin hogar en un 50 % para 2031, según el recuento anual de puntos temporales. • A partir de 2023, se reunirá y consultará al menos trimestralmente con el enlace de salud mental y otro personal clave del Departamento de Policía de San Rafael para entender mejor las barreras a la vivienda y desarrollar soluciones políticas y programáticas específicas para abordarlas.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario, Recursos Humanos, Departamento de Policía
Recursos	Tiempo del personal
Políticas pertinentes	1.1 Colaboración y coordinación

Programa 2: Recursos de Vivienda para Personas con Ingresos Extremadamente Bajos
Se ampliarán los recursos de vivienda y los servicios de apoyo para los hogares con ingresos extremadamente bajos.

La mayoría de los programas de vivienda de la ciudad están dirigidos a hogares con ingresos muy bajos, bajos y moderados. Sin embargo, debido a que el ingreso promedio en toda el área del condado de Marin es muy alto (\$166,000 anuales para un hogar de cuatro personas), los rangos de ingreso para estos grupos a menudo tienen como resultado disposiciones inadecuadas para hogares de ingresos “extremadamente bajos”. Se define a estos hogares como aquellos que ganan el 30 % o menos del promedio de la zona. Un hogar de cuatro personas que gana \$55,900 se considera de ingresos extremadamente bajos. Las opciones de vivienda para personas y familias con ingresos inferiores a este umbral son muy limitadas. Sin embargo, este grupo se enfrenta a la mayor brecha de asequibilidad y al mayor porcentaje de carga de costos de la vivienda, desalojos y desplazamientos. Algunos de estos hogares pueden estar en riesgo de quedarse sin vivienda, mientras que otros pueden estar viviendo en condiciones de hacinamiento. La intención de este programa es proporcionar recursos adicionales para los hogares de ingresos extremadamente bajos.

<p>Acciones específicas y cronograma</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En 2023, se investigarán las mejores prácticas y desarrollará una estrategia para crear viviendas provisionales con un fuerte componente de servicios para ayudar a las personas a dar pasos hacia una vivienda estable. La ciudad ya inició esta acción, incluida una sesión de estudio del Ayuntamiento en enero de 2023 sobre viviendas provisionales donde el personal proporcionó una descripción general, ejemplos y fuentes de financiamiento disponibles para un piloto. El Ayuntamiento ordenó al personal que procediera con una investigación más profunda que abordara las preguntas planteadas por este durante la sesión. Desde entonces, el personal ha contratado a un consultor con los conocimientos y la experiencia necesarios para respaldar la investigación y una estrategia. • En 2023, se identificará el terreno para el proyecto piloto de viviendas provisionales, que se completará con subvenciones del Estado en colaboración con los socios de la comunidad • En 2024, se instalarán viviendas provisionales. • En 2025, se modificará el Título 14 del Código Municipal de San Rafael para incluir una definición de hoteles con habitaciones de ocupación individual (SRO) separada de las “pensiones”. Se identificarán las zonas donde las SRO están permitidas o permitidas condicionalmente, incluidas normas de rendimiento para acelerar el procesamiento y permitir la aprobación por derecho en al menos una zona.
--	---

	<p>Para 2031, se crearán viviendas para 428 hogares adicionales de ingresos extremadamente bajos (objetivo de la RHNA) al:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dar prioridad a los fondos de la ciudad para desarrollos que incluyan unidades de vivienda reservadas para aquellos que ganan el 30 % de los ingresos promedio, así como para aquellos que ganan el 50 %, 60 % y 80 % de los ingresos promedio, y especialmente para aquellos que incluyen un componente de servicios de apoyo; • trabajar con los defensores de la vivienda y las organizaciones comunitarias, y colaborar con el condado y la filantropía para determinar las formas más eficaces de satisfacer las necesidades de los hogares con ingresos extremadamente bajos; • trabajar con la comunidad religiosa para ofrecer servicios de vivienda y de emergencia a las familias y personas que corren el riesgo de perder su vivienda; • abogar por un aumento del número de vales de opción de vivienda de la Sección 8 basados en el inquilino, así como de vales para familias, personas mayores y residentes discapacitados disponibles para las personas que viven o trabajan en San Rafael, y animar a los proveedores de vivienda, propietarios y gestores de propiedades a participar de forma proactiva en el programa de vales de opción de vivienda; • permitir y promover tipos de vivienda que puedan ser más asequibles para los hogares de ingresos extremadamente bajos, como habitaciones de ocupación individual (SRO), unidades de vivienda accesorias (ADU), casas pequeñas y viviendas manufacturadas.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario
Recursos	Subvenciones estatales y federales, tasas locales para la vivienda, medidas de bonos, privados
Políticas pertinentes	1.1 Colaboración y coordinación, 1.4 Prevención

Programa 3: Financiación y Recursos para Prevenir y Reducir la Falta de Vivienda

Se seguirá buscando activamente financiación para estrategias que prevengan la falta de vivienda y ayuden a los residentes de San Rafael que se encuentran sin hogar a conseguir un lugar donde vivir y acceder a los servicios que necesitan.

En colaboración con las organizaciones locales sin ánimo de lucro y el condado de Marin, los principales logros recientes de la ciudad en materia de financiación incluyen lo siguiente:

- La concesión de financiación a través del Fondo Fiduciario para la Vivienda Asequible de la ciudad para la conversión de un edificio de oficinas en 3301 Kerner Boulevard en viviendas de apoyo a través del Proyecto HomeKey.
- La concesión de financiación a través del Fondo Fiduciario para la Vivienda Asequible de la ciudad para el desarrollo de un nuevo refugio de emergencia y viviendas de transición en 190 Mill Street.
- La obtención de fondos de subvención (\$522,000) para la gestión intensiva de casos para ayudar en la colocación en viviendas a través del Fondo de Resolución de Campamentos del estado.
- La asignación de fondos (\$260,000) a un esfuerzo regional de gestión intensiva de casos con contribuciones de todas las jurisdicciones de Marin.

Durante el punto álgido de la pandemia de COVID-19, la ciudad de San Rafael se asoció con Caltrans, el condado de Marin, CHP y múltiples organizaciones de servicios para proporcionar servicios mejorados a las personas sin hogar mediante la creación de una "zona de apoyo de servicios" (SSA) designada. Este espacio designado ofrecía seguridad, baños, estaciones para lavarse las manos, recolección de basura, servicios regulares de alcance y remisión de servicios, y otros servicios de calidad de vida. También permitió seguir trabajando con los socios locales para identificar vías permanentes de acceso a la vivienda. La ubicación de la SSA cerró a finales del verano de 2022; las lecciones aprendidas servirán de base para el proyecto de la Unidad de Vivienda Provisional y otros enfoques de la ciudad en el futuro.

La ciudad continuará asociándose con el condado de Marin y las organizaciones locales de servicios sociales y sin fines de lucro, para desarrollar soluciones compasivas y efectivas a la falta de vivienda y aumentar las opciones de vivienda y los servicios de apoyo para sus residentes. La ciudad apoya los esfuerzos del condado para continuar con las adquisiciones del Proyecto HomeKey, ampliar los servicios de gestión de casos y de salud conductual, utilizar los fondos para prevenir la falta de vivienda mediante la adquisición de viviendas asequibles existentes y proporcionar recursos adicionales para mantener a los residentes de San Rafael y del condado de Marin dentro de una vivienda.

<p>Acciones específicas y cronograma</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En 2023, se documentarán los aprendizajes del área de apoyo a los servicios del centro de la ciudad para los residentes sin hogar, con el fin de informar las futuras propuestas de financiación y las estrategias a largo y corto plazo para la vivienda temporal. • Para 2031, se buscarán al menos un millón de dólares de financiación a través de subvenciones u otras fuentes para la prevención de la falta de vivienda, inclusive la gestión de casos y la vivienda. El trabajo en esta acción ya ha comenzado: en febrero de 2023, la ciudad solicitó \$250,000 para el financiamiento de la Ronda 2 de Resolución de Campamentos, principalmente para la gestión de casos.
--	---

Departamentos/divisiones responsables principales	División de Vivienda y Personas sin Hogar, condado de Marin, sin ánimo de lucro
Recursos	Financiación estatal y federal, condado de Marin
Políticas pertinentes	1.1 Colaboración y coordinación, 1.2 Viviendas de transición y de apoyo

Programa 4: Capacidad de Refugio de Emergencia

Se proporcionará una capacidad de refugio de emergencia suficiente para satisfacer las necesidades locales.

Los refugios de emergencia están autorizados con un permiso de uso condicional en varios distritos de zonificación comercial e industrial, en el distrito de uso mixto del centro de la ciudad y en el distrito público/casi público. Están autorizados "por derecho" en un área geográfica que incluye propiedades zonificadas para uso comercial general e industria ligera/oficinas en el sureste de San Rafael (generalmente al sur de Bellam y al norte/este de la I-580). La sección 14.16.115 del Código de Zonificación de San Rafael identifica las normas de rendimiento para los refugios en estas áreas. También establece requisitos para los planes de gestión, que incluyen medidas para fomentar las relaciones positivas con los vecindarios y los usos cercanos, así como la divulgación y la comunicación con los vecindarios. El código de zonificación distingue entre los refugios "temporales", que pueden ser móviles y desarrollarse en respuesta a desastres naturales y emergencias, y los refugios "permanentes", que implican mayores inversiones fijas.

Como se ha señalado anteriormente, la ciudad de San Rafael contribuyó con más de un millón de dólares a la construcción de habitaciones de refugio de emergencia en 190 Mill Street, además de las unidades de vivienda de apoyo permanente incorporadas al mismo proyecto. La ciudad está comprometida a financiar y buscar oportunidades de financiamiento para proyectos similares en el futuro. Como se indica en el capítulo 5 (sección 5.8), la ciudad modificará las normas de aparcamiento para refugios según lo exige el AB 139.

<p>Acciones específicas y cronograma</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Se monitoreará de forma continua la capacidad de los refugios temporales y permanentes en relación con el recuento bianual de puntos a fin de garantizar una capacidad de refugio suficiente para satisfacer las necesidades de la población de San Rafael. • Se buscará financiación para seguir patrocinando o ayudando al desarrollo de centros de refugio de emergencia, lo que incluye el apoyo a dichos centros mediante subvenciones o préstamos a los proveedores de servicios. • En 2024, se modificará la sección 14.18.040 del Código Municipal para eliminar los requisitos de aparcamiento según la cantidad de camas del refugio. Es posible que solo se requiera aparcamiento según la cantidad de empleados. • En 2024, se modificará la sección 14.16.115 del Código Municipal para permitir refugios de emergencia "por derecho" en al menos otra área fuera del área de 70 acres que se muestra en el mapa 14.16.115 del Código Municipal. Según lo exige el AB 2339, el área adicional debe ser un lugar donde se permitan otros usos residenciales "por derecho". La ciudad también monitoreará el suministro de sitios en áreas donde los
--	--

	refugios están permitidos por derecho para garantizar que se mantenga capacidad suficiente para satisfacer la necesidad de camas de refugio durante todo el período de planificación.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario
Recursos	Tiempo del personal
Políticas pertinentes	1.3 Refugios de emergencia

6.4.2 Programas para combatir la discriminación relacionada con la vivienda, eliminar los prejuicios raciales y deshacer los patrones históricos de segregación

Programa 5: Información y Participación del Público

Se ampliará el conocimiento de las leyes, programas y recursos en materia de vivienda proporcionados por la ciudad y por otras agencias y organizaciones a través de una iniciativa integral y multilingüe de divulgación y compromiso con la comunidad.

La ciudad adoptará un enfoque más proactivo con respecto a la vivienda justa, que incluirá la educación de toda la comunidad sobre las leyes de vivienda justa y una mayor concienciación sobre las prácticas pasadas en materia de préstamos y bienes inmuebles. Un ejemplo es la participación de la ciudad en el Proyecto de Pactos Restrictivos del condado de Marin, un esfuerzo para informar y educar a los residentes sobre la historia y la importancia de las políticas gubernamentales que fueron intencionadamente discriminatorias y ayudaron a crear comunidades segregadas en Marin.

Los ejemplos de políticas y programas a destacar incluyen lo siguiente:

- **Ley de mediación de alquileres y protección del inquilino de 2019.** Aumentar el conocimiento de los límites estatales de los aumentos de los alquileres instituidos por el proyecto de ley 1482, así como el programa de mediación local para los aumentos de los alquileres superiores al 5 %.
- **Discriminación por el origen de los ingresos.** Educar e involucrar a los propietarios, administradores de propiedades, inquilinos y organizaciones sin ánimo de lucro sobre los derechos de los inquilinos relacionados con los vales de vivienda y las leyes locales y estatales que prohíben la discriminación por el origen de los ingresos.
- **Uso compartido de la vivienda.** Apoyar el uso compartido de la vivienda como una forma de utilizar el parque de viviendas existente de manera más eficiente, crear opciones de alquiler de habitaciones más asequibles y generar ingresos adicionales y seguridad para los propietarios que viven solos.

Otros temas de divulgación incluyen los derechos de los inquilinos, la vivienda justa, las subvenciones para la reparación de viviendas, las oportunidades para los compradores de su primera vivienda, la reducción de los costos de los servicios públicos para los hogares de bajos ingresos, los vales de opción de vivienda, las oportunidades de vivienda asequible y por debajo

del precio de mercado local, la aplicación de códigos y la asistencia a la vivienda, como los préstamos y subvenciones de emergencia y el asesoramiento crediticio.

Capacidad de vivienda interdepartamental. Como parte de los esfuerzos de participación pública en torno a la vivienda, el personal de la vivienda tratará de aumentar los conocimientos básicos del personal no relacionado con la vivienda y su capacidad para derivar a los miembros de la comunidad a los recursos adecuados. Trabajaremos para conseguir una práctica de "puertas abiertas" para que un miembro de la comunidad que interactúe con cualquier departamento de la ciudad se derive sin problemas al personal de vivienda o a los socios sin ánimo de lucro apropiados. La capacitación incluirá temas como el acceso a la asistencia legal para los inquilinos, la presentación de una queja con la aplicación del código y los recursos para los miembros de la comunidad que no tienen vivienda.

<p>Acciones específicas y cronograma</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Cada año, se actualizará el folleto de recursos existente de la División en español e inglés que incluye servicios comunitarios como la asistencia legal para inquilinos y la asistencia para el alquiler. Se realizarán adiciones basadas en consultas frecuentes. • Todos los años, se asistirá a por lo menos 6 eventos comunitarios (por ejemplo, mercados de agricultores, eventos recreativos, ferias y festivales patrocinados por la ciudad). Se dará prioridad a los eventos con residentes que puedan tener mayor necesidad de servicios relacionados con la vivienda. • En 2023, se revisará el "Aviso de los derechos de los inquilinos" que los propietarios deben proporcionar a los nuevos inquilinos como parte del programa de mediación obligatoria de la ciudad. Además de describir cómo solicitar la mediación, se ampliará el aviso para que incluya información sobre los aumentos de alquiler permitidos, las normas de causa justa para el desalojo y los enlaces a recursos de vivienda justa y derechos civiles, incluidos los requisitos de la ADA y de adaptaciones razonables. • A partir de 2023, se trabajará con Fair Housing Advocates of Northern California (FHANC) para copatrocinar talleres de vivienda justa. Esta acción está en curso, ya que el personal de la ciudad se reunió con FHANC en abril de 2023 para analizar opciones para talleres y educación del personal. Se ampliará el alcance de la vivienda justa para incluir la capacitación y la educación para las asociaciones de propietarios, los grupos de vecinos, los grupos cívicos, los agentes inmobiliarios, los corredores, el personal de la ciudad y otros grupos que históricamente no han recibido esta capacitación. • En 2023, se presentará "Housing 101" durante la reunión del personal del CDD, y se invitará al personal de recepción de la Oficina del Administrador de la Ciudad y de otros departamentos a asistir. • En 2023, se evaluará el interés del personal de campo de la biblioteca y el ocio, la policía y los bomberos, y las obras públicas en un folleto de orientación básica sobre la vivienda y las personas sin hogar. Se preguntará a otros departamentos qué información sería más útil, incluidas las preguntas más frecuentes. • Al menos una vez al año, se colocará información escrita sobre los derechos de los inquilinos y la ley de vivienda justa, incluidos los organismos y proveedores de servicios, en inglés y en español, en varios lugares como el Ayuntamiento, las bibliotecas públicas, los centros
--	--

	<p>comunitarios y las urbanizaciones multifamiliares. Se compartirán materiales escritos con organizaciones comunitarias para ampliar el alcance de la ciudad.</p> <p>Sitio web</p> <ul style="list-style-type: none"> • En 2023, se ampliará los recursos del sitio web relacionados con la vivienda justa y los derechos de los inquilinos. Se procurará que las páginas web sean más legibles y atractivas al reducir el texto, simplificar el lenguaje y, cuando sea posible, utilizar otras herramientas de comunicación como videos e infografías de "cómo hacerlo". • En 2023, se articulará mejor en el sitio web de la ciudad los servicios de vivienda que proporciona la ciudad para ayudar a los miembros de la comunidad a entender cómo se prestan los servicios de vivienda y a qué recursos pueden acceder. • En 2023, se proporcionarán enlaces en el sitio web de la ciudad a los proveedores de servicios de vivienda compartida y se animará a los residentes a participar. Se explorará la posibilidad de proporcionar un método para compartir la información como parte de las licencias comerciales de la ciudad.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario, División de Vivienda
Recursos	Tiempo del personal, CDBG
Políticas pertinentes	2.2 Compromiso inclusivo, 2.3 Información y educación del público, 2.4 Administración y ejecución de la vivienda justa

Programa 6: Administración del Programa de Vivienda Justa

Como parte del Acuerdo Cooperativo con el condado sobre el financiamiento de la CDBG, se dirigirá una parte de la asignación de la ciudad a un programa local de asistencia de vivienda justa.

En la actualidad, San Rafael proporciona financiación a Fair Housing Advocates of Northern California (FHANC) para apoyar el asesoramiento integral en materia de vivienda justa, la investigación de quejas y la asistencia para presentar quejas por discriminación en la vivienda. FHANC ofrece talleres a los inquilinos sobre sus derechos y responsabilidades según la ley de vivienda justa. Proporcionan recursos especializados para personas con discapacidades, personas mayores, residentes LGBTQ, víctimas de violencia doméstica, titulares de vales de la Sección 8 y residentes que no hablan inglés. FHANC trabaja con otros proveedores de servicios del condado de Marin para llevar a cabo la divulgación, proporcionar auditorías de vivienda justa, y ayudar a los inquilinos a completar los formularios necesarios y encontrar representación legal. La auditoría de vivienda justa más reciente de FHANC en las jurisdicciones del norte de la bahía (agosto de 2022) determinó que la discriminación contra las personas de color en el condado de Marin sigue siendo significativa.

Acciones específicas y cronograma	De forma continuada, se seguirán destinando fondos de la CDBG a la administración de un programa de vivienda justa, que incluya el asesoramiento, la investigación de quejas, la asistencia técnica, la aplicación de la ley y la realización de pruebas.
Departamentos/divisiones responsables principales	Departamento de Desarrollo Comunitario, proveedor de servicios sin ánimo de lucro
Recursos	CDBG
Políticas pertinentes	2.4 Administración y ejecución de la vivienda justa

Programa 7: Marketing Positivo de las Oportunidades de Vivienda

Se promocionarán de forma positiva las oportunidades locales de vivienda asequible para incluir a los grupos que históricamente han estado en desventaja en el mercado local de la vivienda.

Un plan de marketing positivo incluye medidas proactivas destinadas a invertir las tendencias históricas y los patrones discriminatorios en el mercado de la vivienda. Esto incluye dirigirse a grupos específicos que se han visto desatendidos por el mercado de la vivienda actual. También incluye hacer un esfuerzo de buena fe para informar a estos grupos de las oportunidades locales de vivienda asequible. Esto puede hacerse mediante la publicidad (incluida la publicidad en español), el marketing y el desarrollo de medios de comunicación que puedan distribuirse a estos grupos. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) ha desarrollado lineamientos específicos para el marketing positivo. Se debe utilizar el marketing positivo para las unidades locales de venta y alquiler por debajo del precio de mercado local (BMR), así como para los desarrollos locales de viviendas asequibles y para personas mayores. Se dirige tanto a los que trabajan en San Rafael como a los que viven aquí. Este programa pretende reducir la carga del costo de la vivienda para los grupos raciales y étnicos minoritarios de San Rafael y crear oportunidades adicionales de vivienda asequible para la mano de obra local.

Acciones específicas y cronograma	<ul style="list-style-type: none"> • Cada vez que se publique un Aviso de disponibilidad de fondos para el Fondo Fiduciario para la Vivienda Asequible de la ciudad, se seguirá exigiendo a los solicitantes que presenten un Plan de marketing de acción positiva como parte de la solicitud. • Para los desarrollos que reciban premios del Fondo Fiduciario para la Vivienda Asequible de la ciudad, se seguirá requiriendo la demografía del proyecto y los planes de marketing positivo como parte del informe anual. • En 2023, se identificará un contratista para administrar el programa de alquiler por debajo del precio de mercado local con experiencia en marketing positivo que puede apoyar el marketing de las unidades de vivienda de inclusión en los proyectos a precio de mercado, incluso en español.
Departamentos/divisiones responsables principales	Departamento de Desarrollo Comunitario: División de Vivienda
Recursos	Tiempo del personal
Políticas pertinentes	2.1 Prevención de la discriminación

Programa 8: Desarrollo de Capacidades y Participación de la Comunidad Latina
Se llevará a cabo un programa educativo y de desarrollo de capacidades diseñado para aumentar la comprensión del sistema de vivienda por parte de la comunidad latina de la ciudad.

La intención de este programa es convocar una serie de reuniones/talleres en español que involucren a representantes de la comunidad latina de la ciudad en conversaciones sobre las necesidades de vivienda, recursos, planes y prioridades, y desarrollar una relación continua entre la ciudad y las organizaciones de base comunitaria. Estos talleres son parte de un esfuerzo mayor para asignar equitativamente los recursos de la ciudad y mejorar el acceso a una vivienda segura y asequible entre los residentes que pueden desconocer los recursos existentes en la actualidad. Los talleres se basarán en sesiones anteriores que tuvieron una buena acogida.

Acciones específicas y cronograma	<ul style="list-style-type: none"> • A finales de 2023 y 2024, se completará una serie de seis reuniones de desarrollo de capacidades en materia de vivienda. La ciudad ha estado trabajando con un consultor para definir el alcance y el formato de estas reuniones. • En 2024, se desarrollarán estrategias para mantener el impulso y la comunicación de forma continua. • Se incorporará lo que el personal de la ciudad aprende sobre las necesidades de vivienda y la participación de la comunidad en las políticas y prácticas de la ciudad.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario: División de Vivienda
Recursos	Tasa de aplicación del plan general
Políticas pertinentes	2.2 Compromiso inclusivo

Programa 9: Actividades Interjurisdiccionales en Materia de Vivienda
Se colabora con el condado de Marin, las ciudades y los pueblos para abordar la planificación regional y los problemas de vivienda. Se mantendrán abiertas a la alineación de programas para aumentar la oferta de viviendas y promover la vivienda justa.

La ciudad ha participado durante mucho tiempo en la colaboración en materia de vivienda con el condado y otras ciudades y pueblos. Además, en 2019, el personal de la ciudad se unió a un grupo de trabajo de directores de planificación y personal de planificación de todo el condado para fomentar la colaboración interjurisdiccional en cuestiones y soluciones de vivienda, con un enfoque específico en la respuesta a la nueva legislación estatal para racionalizar los desarrollos de vivienda. El grupo de trabajo estableció metas comunes y se coordinó en materia de legislación de vivienda, planificación, producción y preservación de la asequibilidad existente. El grupo de trabajo se reúne una vez al mes y ha pasado de las reuniones informativas y los debates sobre la legislación estatal en materia de vivienda a la colaboración en proyectos para facilitar el desarrollo de más viviendas en el condado de Marin. El grupo recibió fondos de la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía (ABAG) para trabajar en colaboración en los productos compartidos del Elemento de Vivienda, que incluyen dólares de traducción,

productos de promoción positiva de la vivienda justa, visualizaciones y un sitio web para todo el condado. A finales de 2022, la ciudad participó en un estudio multijurisdiccional (que incluye el condado y otras cinco ciudades) para actualizar las tasas sustitutivas de viviendas asequibles, lo que llevó a una actualización de las tasas en diciembre de 2022.

La ciudad tiene la intención de ampliar y reforzar la coordinación con el condado y otras ciudades y pueblos en materia de política y financiación de la vivienda, con la meta de aumentar las viviendas asequibles en todo el condado. Dados los mayores recursos financieros y de personal del condado, la ciudad trabajará con el condado para complementar los recursos locales e implementar programas multijurisdiccionales cuando sea posible.

<p>Acciones específicas y cronograma</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Se seguirá dando prioridad a la asistencia del personal a las reuniones de colaboración interjurisdiccional de forma continua. • En 2023, se trabajará con otras jurisdicciones de Marin para establecer tasas de vinculación comercial más consistentes. • Se celebrará una audiencia pública anualmente para informar sobre el progreso al Ayuntamiento e informar al Estado a través del Informe anual de progreso (Programa 23). • Se colaborará en la implementación del programa del Elemento de Vivienda de 2023-2031, especialmente los programas relacionados con la promoción positiva de la vivienda justa y las protecciones a los inquilinos, lo que incluye el desarrollo de plantillas de ordenanza compartidas y la realización de actividades de divulgación y participación comunitaria compartidas. • Se continuará colaborando como parte de la comunidad de derecho del condado de Marin en el uso de los fondos de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG) para financiar viviendas asequibles y aprovechar otras fuentes estatales y federales. • Se continuará colaborando como comunidad de derecho para utilizar los fondos de la Asignación Local Permanente de Vivienda (PLHA) en proyectos y programas relacionados con la vivienda que ayuden a abordar las necesidades de vivienda no satisfechas de nuestras comunidades locales. • Se participará activamente y se apoyarán los esfuerzos de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda del Área de la Bahía (BAHFA) para recaudar fondos que ayuden a abordar la vivienda asequible y la estabilidad de la vivienda. • Para 2029, se desarrollará una colaboración más profunda y formalizada en el próximo Elemento de Vivienda a través de lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> ○ Esfuerzos combinados de divulgación y compromiso.
--	--

	<ul style="list-style-type: none">○ Contratación de consultores compartidos.○ Componentes compartidos del Elemento de Vivienda.○ Un enfoque subregional para cumplir con la Asignación Regional de Necesidades de Vivienda.
Departamentos/divisiones responsables principales	Departamento de Desarrollo Comunitario: División de Vivienda
Recursos	Tiempo del personal, CDBG, PLHA
Políticas pertinentes	2.7 Liderazgo

Programa 10: Causa Justa para el Desalojo

Se mantendrá y monitoreará la eficacia de la normativa local sobre causas justas para el desalojo. Se exigirá a los propietarios de viviendas de alquiler que proporcionen asistencia para reubicación a los inquilinos con bajos ingresos en los desalojos sin culpa.

Las políticas de desalojo con causa justa pretenden proporcionar estabilidad a los hogares que alquilan regulando los motivos de desalojo, normalmente al prohibir la terminación de un arrendamiento residencial sin una razón expresa y válida. Estas políticas promueven una mayor conciencia de los derechos y responsabilidades de los propietarios e inquilinos y proporcionan un proceso claro y transparente para los desalojos y las terminaciones de los contratos de alquiler, especialmente cuando no existen contratos de alquiler o no son específicos. Las ordenanzas de causa justa suelen identificar las razones aceptables por las que un propietario puede poner fin a un contrato de arrendamiento "con causa" (por ejemplo, falta de pago del alquiler, comportamiento molesto, etc.), así como otras razones por las que un propietario puede poner fin a un contrato de arrendamiento (por ejemplo, el propietario se está mudando de nuevo a la unidad, remodelaciones sustanciales, unidad retirada del mercado). Las ordenanzas de causa justa mantienen el derecho de los propietarios a rescindir un contrato de alquiler por razones válidas, pero también ayudan a evitar el desalojo de inquilinos responsables, proporcionándoles mayor seguridad y estabilidad.

San Rafael adoptó una ordenanza de causa justa en 2019. Más tarde ese año, el Estado adoptó normativas de causa justa a través de AB 1482, pero la ordenanza de la ciudad es más amplia que la del estado. Las exenciones estatales incluyen casas unifamiliares, ADU, dúplex en unidades ocupadas por el propietario y unidades de menos de 15 años. La ordenanza de la ciudad limita los desalojos "sin culpa" a la demolición de la unidad, la eliminación permanente para el uso de alquiler, la mudanza del propietario (incluido un miembro de la familia) durante al menos un año, la rehabilitación sustancial para la salud y la seguridad, y la negativa del inquilino a ejecutar un contrato de arrendamiento. En el caso de las unidades que se retiran permanentemente del mercado, se requiere un aviso de 120 días a los inquilinos. La ciudad trabajará con los inquilinos y los propietarios para garantizar que no se abuse de las causas justas sin culpa.

Asistencia para Reubicación

La sección 14.16.279 del Código Municipal de San Rafael exige que las demoliciones o renovaciones que desplacen de forma permanente a inquilinos de bajos ingresos de sus residencias deben proporcionar asistencia para la reubicación de dichos inquilinos. Los inquilinos que reúnan los requisitos necesarios deberán recibir un aviso de desalojo con un mínimo de 60 días de anticipación, que incluirá información sobre su derecho a recibir la asistencia para reubicación en función de sus ingresos. El subsidio por reubicación actual es dos veces el alquiler mensual.

Además, a partir de marzo de 2021, la ciudad requiere asistencia para reubicación para todos los inquilinos en el área de censo 1122.01 (área central del Canal), dada la designación de esta área como una zona de oportunidad federal. Esta área de censo es también un área de pobreza concentrada; más del 90 por ciento de sus residentes son inquilinos de bajos ingresos. Los requisitos de asistencia para reubicación se aplican independientemente de los ingresos del hogar en esta zona e incluyen suplementos para familias con niños y hogares de ancianos o discapacitados. Los residentes desalojados "con causa" no son elegibles.

Para que esta política sea más exhaustiva, la ciudad quisiera desarrollar parámetros más claros en torno a los acuerdos de compra, es decir, un acuerdo entre el inquilino y el propietario para poner fin a un arrendamiento voluntariamente a cambio de dinero u otra consideración. Si bien la asistencia para reubicación es una estrategia esencial de protección de los inquilinos, debe verse como un “último recurso” que solo debe utilizarse cuando no sea factible que los inquilinos permanezcan en sus viviendas actuales. La prioridad de la ciudad es, en primer lugar, evitar el desplazamiento ayudando a los inquilinos a conservar sus viviendas.

<p>Acciones específicas y cronograma</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Al menos una vez al año, se celebrarán reuniones con las organizaciones de defensa de los inquilinos para conocer los problemas y las carencias. Se mantendrá un canal de comunicación abierto. • Periódicamente (al menos cada tres años), se revisará y modificará la normativa según sea necesario para garantizar que se consigan los resultados deseados. La próxima evaluación se realizará en 2023-2024, en conjunto con el Programa 11: Medidas de Protección de los Inquilinos. El objetivo de la próxima evaluación será valorar la necesidad de lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> ○ Asistencia para reubicación adicional y períodos de aviso más largos para personas mayores, personas con discapacidades y hogares con niños en edad escolar ○ Aumentar los pagos de reubicación para igualar las condiciones actuales del mercado de alquiler ○ Aumentar las protecciones del derecho de retorno, reducir los incentivos para los desalojos por mudanza del propietario, el retiro del mercado de alquiler y las remodelaciones sustanciales • Trabajar con los propietarios para brindar apoyo a los inquilinos en casos de desalojos “sin culpa”, incluso a través de los requisitos de asistencia para reubicación de la ciudad. <p>Asistencia para Reubicación</p> <ul style="list-style-type: none"> • En 2023, se desarrollará un proceso interno y se capacitará al personal de las divisiones de Construcción, Planificación y Vivienda para implementar la ordenanza de asistencia para reubicación en zonas de oportunidad adoptada en 2021. • En 2023-2024, se evaluarán las prácticas de compra y se considerarán los ajustes, incluidos, entre otros, los siguientes: <ul style="list-style-type: none"> ○ Desarrollar un lenguaje de notificación que los propietarios deban utilizar al realizar una compra para garantizar una comunicación clara y la disponibilidad de traducción al español.
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Extender la cobertura de asistencia para reubicación para que incluya las compras, de modo que los propietarios estén obligados a ofrecer el mismo nivel de asistencia a los inquilinos que están tratando de adquirir de manera voluntaria, tal como lo harían para un desalojo sin culpa. ○ Dar a los inquilinos el derecho a rescindir la aceptación de una oferta de compra durante un período determinado después de firmar el acuerdo. ● En 2024, se considerará la posibilidad de ampliar el programa de asistencia para reubicación en zonas de oportunidad a otras zonas censales de la ciudad en las que la mayoría de los inquilinos tengan bajos ingresos, entre las que se incluyen 1122.02 (Canal) y 1082 (Terra Linda). ● Se evaluarán periódicamente (al menos cada tres años) las políticas de asistencia para reubicación, incluidos los importes de pago exigidos, para determinar si son apropiadas en función de los costos reales, los riesgos de desplazamiento y las necesidades. ● Se analizará la propiedad de alquileres multifamiliares, incluidos los grandes propietarios corporativos y los inversores no residentes, para perfilar e informar las políticas.
Departamentos/divisiones responsables principales	Departamento de Desarrollo Comunitario: División de Vivienda
Recursos	Tiempo del personal, asociaciones con entidades privadas (para asistencia para reubicación)
Políticas pertinentes	1.4 Prevención, 2.5 Relaciones entre propietarios e inquilinos, 4.2 Prevención de desplazamientos

Programa 11: Medidas de Protección de los Inquilinos

Se evaluarán las medidas existentes y adicionales para proteger a los inquilinos contra el desalojo o la pérdida de la vivienda debido a factores económicos o de otro tipo. Se implementarán nuevas medidas en función de su viabilidad y los comentarios de la comunidad.

Las aportaciones recibidas durante la actualización del Elemento de Vivienda indicaron una preocupación generalizada por la seguridad de la vivienda entre los inquilinos, especialmente en la comunidad del Canal. La Evaluación de necesidades de vivienda de 2023-2031 descubrió que el 29 % de los inquilinos de la ciudad pagan más de la mitad de sus ingresos en la vivienda. Entre los hogares latinos, esa cifra es del 40 %. Dada la urgencia del tema, particularmente en las zonas censales más vulnerables 1122.01 (Zona de Oportunidad) y 1122.02 de la ciudad, este programa es una prioridad para la ciudad en 2023-2024.

Algunos de los comentarios relacionados con la seguridad de la vivienda y la protección de los inquilinos surgieron a través del Grupo de Trabajo de Políticas del Canal. Este grupo de trabajo, formado por funcionarios de la ciudad y del condado, personal y líderes locales sin ánimo de lucro, se formó durante la pandemia de COVID-19 para avanzar en una respuesta coordinada en el vecindario del Canal, que se vio desproporcionadamente afectado por la pandemia. Después de la respuesta a la crisis, el grupo continuó reuniéndose aproximadamente una vez al mes para discutir los temas clave que afectan al vecindario del Canal. La vivienda ha sido el tema principal. Este grupo inició la congelación de los alquileres adoptada en el vecindario del Canal durante la pandemia y sigue identificando problemas y oportunidades de protección de los inquilinos.

Las organizaciones comunitarias, los asistentes a los talleres y las personas que envían comentarios en línea han pedido que la ciudad considere:

- Más límites a los aumentos de alquiler permitidos
- Una definición más objetiva de lo que constituye una "molestia" (para los desalojos con causa)
- Medidas para proteger a los inquilinos del acoso de los propietarios
- Una mayor protección para los inquilinos si deducen las reparaciones necesarias del alquiler
- Una Comisión de Inquilinos, similar a otros comités y comisiones de la ciudad
- La eliminación del uso de los antecedentes penales para negar a alguien el acceso a una vivienda de alquiler
- La exigencia de una carta de advertencia de 7 días antes de emitir un aviso de 3 días para pagar o retirarse
- Rechazo de los desalojos por subarriendo en los casos en los que el inquilino haya solicitado permiso según el contrato de alquiler y el número de ocupantes no supere los límites permitidos
- Rechazo de los desalojos cuando los miembros adicionales de la familia se mudan a una unidad, siempre y cuando el número de ocupantes no exceda los límites permitidos
- Las necesidades de los subarrendatarios o inquilinos que no figuren en los contratos de alquiler
- Medidas contra las represalias, en los casos en que los inquilinos hayan presentado una queja
- Disposiciones sobre el derecho a un abogado, que proporcionan asistencia y apoyo legal a los inquilinos de bajos ingresos que se enfrentan al desahucio. Este programa se administraría a través de un contrato con una organización local de vivienda justa o legal sin ánimo de lucro y ayudaría a los inquilinos con servicios de defensa contra el desalojo
- Eliminación de las cláusulas generales de "no mascotas" de los propietarios, y apoyo a las viviendas que aceptan mascotas.
- Adopción de requisitos de reubicación consistentes con la ley de reubicación de California para proyectos que están demoliendo unidades de vivienda protegidas existentes, según lo define la Ley de Crisis de Vivienda de 2019 (Código de Gobierno, sección 66300 y siguientes).

También se solicitó un registro de alquileres obligatorio, que incluya sanciones para los propietarios que no se registren. Aunque la ciudad no tiene actualmente capacidad para administrar un registro de alquileres por sí sola, la ciudad apoyaría y participaría en un registro de alquileres administrado por el condado, aprovechando la exitosa colaboración de la ciudad y el condado en otros esfuerzos en materia de vivienda. El condado de Marin tiene un registro parcial y su Elemento de Vivienda 2023-2031 se compromete a ampliarlo para incluir todas las unidades de alquiler en el área no incorporada. En mayo de 2023, la Junta de Supervisores del condado de Marin recibió una presentación de Legal Aid sobre los desalojos en el condado de Marin. Legal Aid brindó varias soluciones que la Junta podría considerar, incluido el fortalecimiento del registro de alquileres existente del condado y la colaboración entre jurisdicciones. Varios de los supervisores expresaron interés en realizar un análisis de costos y evaluar el interés de otras jurisdicciones en un enfoque a nivel de condado.

La ciudad trabajará con el condado para determinar la viabilidad de ampliar el registro para incluir a San Rafael. En caso de que esto no sea factible, la ciudad comprometerá tiempo y recursos en 2024 y años posteriores a otras estrategias potenciales para hacer seguimiento a su oferta de viviendas de alquiler.

Muchas de las medidas sugeridas tendrían implicaciones financieras para los propietarios y podrían afectar a la rentabilidad de las viviendas de alquiler. Por ello, la ciudad consultará a los propietarios y arrendadores, así como a los inquilinos y grupos de inquilinos, cuando se evalúen estas propuestas. Es importante entablar un diálogo equilibrado sobre los puntos mencionados para llegar a soluciones viables que tengan en cuenta los posibles costos para los propietarios afectados, así como las necesidades de los inquilinos. La ciudad continuará desarrollando relaciones positivas con los proveedores de vivienda y se asegurará de que las perspectivas de los propietarios y de los inquilinos se tengan en cuenta a la hora de desarrollar los programas.

Además, la ciudad implementará disposiciones del Código de Gobierno de California que requieren el reemplazo “en especie” de cualquier unidad de vivienda que sea desplazada por la reurbanización de sitios no desocupados. Esto incluye cualquier sitio de vivienda que actualmente tenga unidades residenciales o haya tenido usos residenciales en los últimos cinco años, que estuvieran sujetos a un pacto, una ordenanza o una ley registrada que restringiera los alquileres a niveles asequibles para hogares de bajos ingresos. También incluye cualquier unidad residencial que esté (o estuviera) ocupada por hogares de ingresos bajos o muy bajos. El número de unidades de reemplazo asequibles debe ser igual o mayor que el número de unidades desplazadas y alquiladas al mismo nivel de asequibilidad.

Acciones específicas y cronograma	<ul style="list-style-type: none"> • En 2023, se analizarán y evaluarán las protecciones a los inquilinos, incluidas las medidas contra el desplazamiento. Cuando sea posible, se hará una asociación con el condado, ya que el personal del condado también se ha comprometido a realizar una evaluación de posibles medidas de protección de inquilinos y puede aportar personal y recursos financieros adicionales a este esfuerzo. • Se revisarán las medidas de protección de los inquilinos existentes como una forma de informar sobre las medidas adicionales. <ul style="list-style-type: none"> ○ Por ejemplo, se solicitarán datos al condado sobre el número de casos de mediación de alquileres y sus resultados. A partir de la evaluación, se identificarán formas de mejorar el programa de mediación obligatoria. • Se investigarán los enfoques de otras ciudades para prevenir el desplazamiento en Zonas de Oportunidad. • En 2024, se identificarán posibles fuentes de financiamiento y cronogramas para respaldar las acciones identificadas por las partes interesadas. • Se aprovecharán las subvenciones para vivienda (como SB2 y LEAP) y otros recursos financieros con el condado de Marin y la Autoridad de Vivienda de Marin para apoyar los esfuerzos multijurisdiccionales. • En 2023-2024, la ciudad convocará un grupo directivo y asesor compuesto por residentes, partes interesadas y miembros de clases protegidas para brindar recomendaciones para su consideración por el Ayuntamiento. • En 2024-2025, se implementarán algunas o todas las estrategias exploradas con base en el resultado de la evaluación de viabilidad.
Departamentos/divisiones responsables principales	Departamento de Desarrollo Comunitario: División de Vivienda
Recursos	Tiempo del personal
Políticas pertinentes	1.4 Prevención, 2.5 Relaciones entre propietarios e inquilinos, 4.2 Prevención de desplazamientos

6.4.3 Programas para garantizar la habitabilidad y el mantenimiento

Programa 12: Programa de Inspección Periódica de Viviendas

Se continuará y reforzará el Programa de Inspección Periódica de Viviendas para garantizar la seguridad y la habitabilidad del parque de viviendas de alquiler.

El Programa de Inspección Periódica de Viviendas garantiza que todas las propiedades residenciales de alquiler con tres o más unidades sean seguras y habitables y estén libres de deterioro. El programa incluye inspecciones rotativas de las viviendas de alquiler al menos una vez cada cinco años, con un aviso por escrito a los propietarios antes de cada inspección. Los funcionarios encargados de la aplicación del código visitan la propiedad, realizan una inspección exhaustiva del exterior y el interior, y aconsejan al propietario sobre las medidas correctivas que deben tomarse. Los inspectores buscan condiciones insalubres, mantenimiento deficiente, elementos deteriorados o defectuosos, falta de luz y ventilación necesarias, sistemas de fontanería y electricidad, así como elementos de seguridad básicos (detectores de humo, etc.). Los propietarios de los edificios reciben un aviso inicial para que tomen medidas correctoras y los funcionarios encargados de hacer cumplir el código realizan un seguimiento para monitorear los progresos. Si no se corrigen los problemas detectados durante la inspección, se pueden imponer multas y emprender acciones legales.

Acciones específicas y cronograma	<ul style="list-style-type: none"> Se continuará inspeccionando cada unidad de alquiler en San Rafael al menos una vez cada 5 años (se aplica a los edificios con 3 unidades o más). Los datos del censo indican que hay 7,891 unidades ocupadas por inquilinos en edificios con 3 o más unidades, lo que equivale a una métrica de inspeccionar un promedio de 1,578 unidades por año. En 2023, las Divisiones de Vivienda y Aplicación del Código comenzarán a reunirse al menos trimestralmente para compartir información y revisar datos. En 2024, se aumentará la frecuencia de las inspecciones de las propiedades que tengan más de una violación reportada y verificada en un año. En 2025, se evaluará la eficiencia y la eficacia del programa y se elaborarán recomendaciones.
Departamentos/divisiones responsables principales	Departamento de Desarrollo Comunitario: Divisiones de Vivienda y Aplicación del Código
Recursos	De pago
Políticas pertinentes	3.1 Viviendas saludables, 3.2 Aplicación del código

Programa 13: Programa de Aplicación del Código

Se hará un esfuerzo efectivo para hacer cumplir los códigos en todos los vecindarios con el fin de reducir las condiciones inseguras o insalubres. Se organizará la prestación de servicios en torno a los principios de equidad e inclusión.

La División de Aplicación del Código de San Rafael trabaja con la División de Construcción, el Departamento de Bomberos y otros departamentos de la ciudad para proteger la salud y la seguridad de los residentes. La División investiga las violaciones de los códigos de la ciudad y del estado y responde a las quejas. Las situaciones que suponen un grave riesgo para la salud y la seguridad reciben la máxima prioridad. Aplicación del Código también identifica las viviendas creadas sin permiso u ocupadas en violación de las ordenanzas de San Rafael. Siempre que es posible, la División trabaja para legalizar estas unidades y reducir las infracciones. Las Divisiones de Aplicación del Código y de Construcción también proporcionan información a la comunidad en varios idiomas, aconsejando a los residentes sobre a quién dirigirse si desean denunciar posibles infracciones.

Acciones específicas y cronograma	<ul style="list-style-type: none"> • A partir de 2023, se responderá en un plazo de dos días hábiles tras recibir una queja de un propietario o inquilino. Si es necesario, se deberá programar una visita al lugar en un plazo de dos días hábiles. • De manera continua, se buscará mantener en la División de Aplicación del Código personal que hable español, y se apoyarán los esfuerzos del personal existente para aprender español. • Para 2024, se publicará información en inglés y español en bibliotecas y otros lugares públicos, especialmente en las áreas censales de más bajos ingresos de la ciudad, sobre cómo comunicarse con Aplicación del Código y conocer los servicios que proporcionan. • Se pondrán a prueba horarios semanales de visita sin cita previa en el Canal, posiblemente en los servicios de visita sin cita previa existentes de los socios sin ánimo de lucro, para que los inquilinos puedan acceder fácilmente a los funcionarios encargados de la aplicación del código en persona a fin de preguntar sobre posibles infracciones. • Como parte de las reuniones trimestrales de Vivienda y Aplicación del Código, se realizará un seguimiento y se analizará la relación entre la reducción de las infracciones y el aumento de la carga de los costos de la vivienda, el desplazamiento de los hogares de bajos ingresos y el desarrollo conjunto de estrategias de prevención.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario (Aplicación del Código, Construcción), Departamento de Bomberos
Recursos	De pago
Políticas pertinentes	3.1 Viviendas saludables, 3.2 Aplicación del código

Programa 14: Programa de Registro de Edificios Residenciales (RBR)

Se continuarán las inspecciones de edificios residenciales en el momento de la venta para garantizar la seguridad y la habitabilidad de las unidades.

La inspección del RBR es una comprobación de los registros de permisos de construcción locales y una inspección física que tiene lugar cuando se venden propiedades residenciales en San Rafael. La ciudad prepara un informe de reventa residencial que menciona todos los permisos de construcción de la propiedad, cualquier construcción no permitida y cualquier problema de aplicación de los códigos relacionados con la construcción. El propósito de la inspección es verificar que las modificaciones se ajustan a los códigos de construcción locales y estatales y a las ordenanzas de zonificación, a las acciones de aplicación del código y a que se construyeron con permisos. Se prescriben las medidas correctoras necesarias para las construcciones no permitidas.

Acciones específicas y cronograma	Se continuarán las inspecciones de edificios residenciales en el momento de la venta para garantizar la seguridad y la habitabilidad de las unidades.
Departamentos/divisiones responsables principales	Departamento de Desarrollo Comunitario: Divisiones de Aplicación del Código y de Construcción
Recursos	De pago
Políticas pertinentes	3.1 Viviendas saludables, 3.2 Aplicación del código

Programa 15: Aumento de la Equidad en el Mantenimiento de la Vivienda

Se ayudará a los hogares con menores ingresos a mantener sus viviendas y se aumentará su capacidad para participar en las iniciativas de sostenibilidad de la vivienda y obtener sus beneficios.

(A) **Programa de Préstamos para la Rehabilitación de Viviendas.** La ciudad tiene un acuerdo de cooperación con el condado de Marin para dirigir una parte de los fondos de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG) de la ciudad a un contratista designado para proporcionar préstamos para la mejora de la propiedad y la asistencia técnica a los propietarios de viviendas de muy bajos ingresos para hacer reparaciones básicas y mejoras en sus hogares. Este programa atiende anualmente a entre 12 y 15 propietarios de viviendas en todo el condado. El año pasado, cuatro de los 13 beneficiarios de los préstamos fueron de San Rafael.

Acciones específicas y cronograma	<p>Anualmente:</p> <ul style="list-style-type: none"> A través del proceso de asignación de fondos de la CDBG, se continuarán proporcionando préstamos a bajo interés y asistencia técnica a los propietarios de viviendas de muy bajos ingresos que reúnan los requisitos necesarios para realizar reparaciones básicas, corregir las condiciones deficientes y eliminar los peligros en torno a la vivienda.
-----------------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Se anunciarán las oportunidades de financiación a través de los canales de comunicación de la ciudad. • En 2023 y todos los años a partir de entonces, se notificará a las organizaciones comunitarias, incluidas las que representan a los residentes que no hablan inglés, y se les pedirá que promuevan la disponibilidad de estos fondos. • Se buscarán recursos adicionales para complementar los fondos disponibles a través de la CDBG.
Departamentos/divisiones responsables principales	Departamento de Desarrollo Comunitario: División de Vivienda
Recursos	Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario Nota: La participación en el programa depende de la financiación del HUD, que varía de un año a otro.
Políticas pertinentes	3.1 Viviendas saludables

- (B) **Reducción de los Gastos Relacionados con la Energía.** San Rafael adoptó su más reciente Plan de acción contra el cambio climático (CCAP) en 2019. El plazo del plan del año 2030, coincide con el plazo del Elemento de Vivienda de 2031. Las medidas del CCAP buscan reducir las emisiones de gases de efecto invernadero relacionadas con la vivienda a través de la mejora de la eficiencia energética (climatización, sustitución de electrodomésticos ineficientes, técnicas y materiales de construcción ecológicos, techos y pavimentos fríos, etc.), el aumento del uso de energías renovables (en particular, la energía solar) y la electrificación de los sistemas y electrodomésticos del edificio para reducir el uso de gas natural. Al implementar las medidas del CCAP, la ciudad tratará de hacer lo siguiente:
- Habilitar más ingresos disponibles para la vivienda al reducir los costos de energía de los hogares
 - Minimizar la carga de las mejoras energéticas, especialmente para los hogares con menores ingresos
 - Mejorar la salud al reducir el uso del gas natural en los hogares
 - Aumentar el acceso a los beneficios de las nuevas tecnologías, como los electrodomésticos y la recarga a domicilio de los vehículos eléctricos, incluida la recarga de vehículos eléctricos en edificios de apartamentos nuevos y existentes.

Acciones específicas y cronograma	<ul style="list-style-type: none"> • Se desarrollarán códigos REACH para la electrificación que minimicen la carga sobre los hogares con menores ingresos • Se continuará participando en programas que reduzcan los costos de las mejoras para los propietarios de viviendas de bajos ingresos, y para los propietarios e inquilinos de inmuebles multifamiliares, como las auditorías energéticas gratuitas y los reembolsos del gobierno y de los servicios públicos. • Se acelerará la instalación de sistemas residenciales de energía solar, incluso a través de programas de financiación y préstamos como el de Energía Limpia
-----------------------------------	---

	<p>Evaluada por Propiedad (PACE) y el Centro de Financiamiento para la Eficiencia Energética de California (CHEEF).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se fomentará la participación de los propietarios e inquilinos con menores ingresos en programas que reduzcan los costos de energía en el hogar para clientes con menores ingresos, incluidos los programas desarrollados por Pacific Gas & Electric (PG&E) y Marin Clean Energy (MCE). <ul style="list-style-type: none"> ○ Para 2024, se elaborará un folleto informativo y se publicará en bibliotecas, centros de entretenimiento y en edificios de apartamentos multifamiliares anualmente. ○ Para 2024, la División de Sostenibilidad y el Departamento de Desarrollo Comunitario se asociarán para capacitar al personal sobre los programas disponibles. • Considerar el establecimiento de préstamos a bajo interés o exención de tasas.
Departamentos/divisiones responsables principales	Departamento de Desarrollo Comunitario, División de Sostenibilidad, División de Construcción
Recursos	Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario, sector privado, subvenciones, reembolsos, créditos fiscales
Políticas pertinentes	3.4 Reducción de los costos energéticos del hogar, 3.5 Vivienda y emisiones de gases de efecto invernadero, 3.6 Diseño sostenible

6.4.4 Programas para satisfacer las necesidades de vivienda mediante la ampliación de la elección de vivienda

Programa 16: Financiación de Viviendas Asequibles

Se aumentará la financiación de viviendas asequibles a través del Fondo Fiduciario para la Vivienda Asequible de la ciudad y de otras fuentes.

La ciudad recauda las tasas de "vinculación" de los desarrollos no residenciales y las tasas sustitutivas de los desarrollos residenciales en un fondo utilizado para aumentar la oferta de viviendas asequibles en la ciudad. Los fondos se utilizan normalmente para aprovechar los fondos externos para maximizar el número y la asequibilidad de las unidades proporcionadas. La prioridad de la financiación a través del Fondo Fiduciario para la Vivienda Asequible es la construcción de nuevas viviendas asequibles. Sin embargo, la financiación también puede incluir la adquisición y rehabilitación de viviendas asequibles existentes en función de cada caso. De acuerdo con la ley estatal, la ciudad dedica una parte de sus tasas sustitutivas a la vivienda para los hogares de ingresos extremadamente bajos y muy bajos.

En 2022, la ciudad concedió 2.6 millones de dólares de su Fondo Fiduciario para la Vivienda Asequible para financiar cuatro proyectos de vivienda asequible. El año anterior, la ciudad concedió 1.6 millones de dólares del Fondo Fiduciario para viviendas familiares de alquiler asequibles. El 10 de abril de 2023, la ciudad anunció la disponibilidad de \$1.4 millones adicionales para la preservación o producción de viviendas asequibles. La ciudad continuará emitiendo Avisos de Disponibilidad de Fondos (NOFA) a medida que el Fondo Fiduciario se reponga para dar a los proveedores de servicios y a las organizaciones locales sin ánimo de lucro la oportunidad de solicitar fondos que apoyen el desarrollo de viviendas asequibles o servicios de vivienda.

Como se señaló anteriormente, la ciudad ha utilizado fondos del Fondo Fiduciario de Vivienda Asequible y de la CDBG en el pasado para financiar adquisiciones y rehabilitación y continuará buscando oportunidades para hacerlo. La ciudad está dispuesta y ansiosa por trabajar con otras agencias para asegurar fondos para la preservación. Apoya cambios a la ley estatal que permiten que la adquisición y rehabilitación de viviendas se acrediten a la RHNA, reconociendo así el valor esencial de dichos proyectos para prevenir el desplazamiento y ampliar el inventario estatal de unidades de vivienda asequibles.

<p>Acciones específicas y cronograma</p>	<p>Preservación</p> <ul style="list-style-type: none"> En 2023, se apoyará la solicitud local para el financiamiento piloto de preservación de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda del Área de la Bahía (BAHFA) de la ABAG. En 2024, se identificarán formas de fortalecer la capacidad de la ciudad para responder rápidamente a las oportunidades de preservación/rehabilitación en el mercado de la vivienda. <p>Fondo Fiduciario para la Vivienda Asequible</p> <ul style="list-style-type: none"> En abril de 2023, se emitirá un Aviso de Disponibilidad de Fondos (NOFA) por \$1.4 millones para la preservación y producción de viviendas de alquiler asequibles (logrado). Para 2031, se emitirán al menos tres NOFA del Fondo Fiduciario para la Vivienda Asequible adicionales por un total de al menos 3 millones de dólares. Para 2031, se contribuirá a la financiación local de al menos 150 unidades de vivienda para los hogares de bajos ingresos. <p>Financiación federal de CDBG y HOME</p> <ul style="list-style-type: none"> Se identificarán los proyectos de San Rafael, especialmente los proyectos de vivienda multifamiliar y los proyectos de vivienda en el vecindario del Canal, que se alineen bien con las prioridades de financiación de los programas federales CDBG y HOME, y se animará a los desarrolladores a presentar solicitudes a través del proceso del NOFA emitido por el condado.
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Se coordinará con el condado para aprovechar estratégicamente el dinero y asegurar una sincronización lógica entre las oportunidades de financiación. <p>Fuentes adicionales</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trabajar con organizaciones comunitarias, el condado de Marin, la filantropía y otras jurisdicciones para identificar y buscar fondos para viviendas asequibles, incluida la preservación. Para 2031, asegurar subvenciones por un total de al menos \$500,000 para servicios relacionados con la vivienda. • Fomentar las empresas cooperativas y conjuntas entre los propietarios, los promotores y las organizaciones sin ánimo de lucro, coordinando las solicitudes de subvenciones y subsidios estatales y federales, así como proporcionando asistencia técnica y tramitación de las solicitudes de financiación. • Cuando proceda, preparar cartas de apoyo y servir de cosolicitante para la financiación de proyectos. • Explorar posibles fuentes de ingresos adicionales, como un porcentaje específico del impuesto sobre estancia transitoria, en caso de que se creen futuros distritos de evaluación, medidas de impuestos regionales sobre las ventas y un impuesto sobre las viviendas vacías.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario, División de Vivienda
Recursos	<p>Fondo General (función del personal regular)</p> <p>Fondo Fiduciario para la Vivienda Asequible, incluidas las tasas sustitutivas de viviendas asequibles y las tasas de vinculación comercial</p> <p>Colaboraciones con el condado y la filantropía local</p>
Políticas pertinentes	2.6 Asociaciones comunitarias, 4.6 Adquisición y rehabilitación

Programa 17: Requisitos de Vivienda Asequible para el Desarrollo Residencial y Comercial
Se mantendrán los requisitos de vivienda asequible para los desarrollos residenciales y comerciales a precio de mercado. Se monitoreará la eficacia de la política de vivienda asequible de la ciudad y revisará periódicamente para reflejar las condiciones cambiantes del mercado de la vivienda.

San Rafael cuenta con una ordenanza de viviendas asequibles desde 1986. La ordenanza requiere que los proyectos a precio de mercado reserven un porcentaje de unidades de vivienda como asequibles (por debajo del precio de mercado o "BMR"), paguen una tasa sustitutiva o donen terrenos a la ciudad. En 2021, el Ayuntamiento adoptó revisiones de la ordenanza como parte de un esfuerzo mayor para eliminar las barreras a la producción de viviendas. Con las enmiendas de 2021, los requisitos de porcentaje de asequibilidad se redujeron del 20 % al 10 % y se proporcionó flexibilidad adicional para cumplir con el requisito, con el objetivo de aumentar el volumen de proyectos propuestos y completados.

En el momento de la reducción, la ciudad acordó revisar la ordenanza en tres años para evaluar el éxito de los cambios en el aumento de la producción de viviendas, el aumento de la financiación en el Fondo Fiduciario para la Vivienda Asequible y para determinar si son necesarios nuevos ajustes. El impacto económico del porcentaje de BMR es sensible a los cambios en la demanda del mercado, así como a factores como los costos de construcción y la mano de obra, por lo que las reevaluaciones periódicas son importantes.

La ciudad también cobra una tasa de vinculación comercial, que es un tipo de tasa de impacto que cobra a los nuevos desarrollos comerciales por su papel en la creación de una nueva demanda de viviendas asequibles para los nuevos hogares de trabajadores.

Acciones específicas y cronograma	<ul style="list-style-type: none"> En 2023, se adoptarán tasas de vinculación comercial actualizadas que se alineen con otras jurisdicciones del condado. Para 2024, se evaluará el éxito de los cambios de política para los proyectos residenciales y se propondrán los ajustes necesarios. Para 2031, se producirán al menos 320 unidades BMR (10 % de la RHNA) a través de la inclusión de unidades asequibles en proyectos a precio de mercado.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario
Recursos	Tiempo del personal
Políticas pertinentes	4.1 Distribución equitativa de viviendas asequibles, 4.3 Requisitos de vivienda asequible

Programa 18: Designación de Ciudad Pro-Vivienda

Se solicitará la designación como "Ciudad Pro-Vivienda" por parte del Estado de California.

El Departamento Estatal de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) ha creado recientemente la "Designación Pro-Vivienda" para dar a ciertas jurisdicciones una ventaja a la hora de solicitar y competir por la financiación de viviendas asequibles. Estas ciudades obtienen "puntos de bonificación" cuando solicitan subvenciones para viviendas asequibles y comunidades sostenibles, subvenciones para infraestructuras de relleno y subvenciones para comunidades climáticas transformadoras, entre otras. Las jurisdicciones elegibles deben obtener al menos un punto en cuatro categorías, inclusive la zonificación y el uso del suelo, la aceleración de la producción, la reducción de los costos de construcción y desarrollo, y la concesión de subvenciones financieras.

La ciudad se ha comprometido a satisfacer las necesidades de vivienda de sus residentes, a promover afirmativamente la vivienda justa y a superar los obstáculos que han impedido el desarrollo de la vivienda en el pasado. La ciudad es una de las dos únicas jurisdicciones del condado de Marin que no apeló a su RHNA y recientemente adoptó un Plan general que permite más de 4,400 unidades de vivienda nueva.

Acciones específicas y cronograma	En 2023, solicitar la designación de Ciudad Pro-Vivienda del HCD y los beneficios financieros asociados.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario
Recursos	Tiempo del personal
Políticas pertinentes	2.7 Liderazgo

Programa 19: Plan Estratégico de Derechos Aéreos

Se desarrollará un proceso oficial de la ciudad para el desarrollo de viviendas en derechos aéreos en terrenos de propiedad municipal, incluidos los aparcamientos municipales del centro. El proceso deberá apoyar y promover las oportunidades de asociación público-privada que den lugar a nuevas viviendas en estos sitios.

En 2019, la ciudad completó un estudio de oportunidades para el desarrollo de derechos aéreos en el centro de San Rafael. El enfoque específico fue la viabilidad de las asociaciones público-privadas para permitir el desarrollo de viviendas de varios pisos con aparcamiento municipal a nivel del suelo en los aparcamientos de superficie que son propiedad de la ciudad de San Rafael y son operados por ella. La idea es encontrar oportunidades de asociación que conserven o amplíen el inventario de aparcamientos del centro de la ciudad, al mismo tiempo que se hace un uso más eficiente de los derechos aéreos sobre estos lotes. Se estudiaron siete sitios propiedad de la ciudad, incluidos seis aparcamientos y un antiguo parque de bomberos provisional.

El estudio partió de la base de que el 100 % de las viviendas serían asequibles en cada uno de los sitios, y que el terreno se cedería al promotor sin costo alguno. Se determinó que las viviendas eran económicamente viables en todos los sitios. En 2021, la ciudad adoptó un Plan preciso del centro que eliminó los límites de densidad en el centro de la ciudad en un esfuerzo

por eliminar las barreras a la producción de viviendas. Con la finalización del DPP, el potencial de rendimiento de la vivienda en los sitios dentro del centro de la ciudad es mayor y la vivienda debería ser aún más viable. La ciudad procederá con un programa piloto para al menos dos sitios para 2028, y los sitios restantes lo seguirán en 2029-2030. Se deben considerar todos los sitios vacantes del centro de la ciudad y los aparcamientos municipales. Este programa se implementará de manera consistente con los lineamientos de terrenos sobrantes del HCD de abril de 2021 y que cumpla con la Ley de Terrenos Sobrantes. A continuación, se incluyen acciones específicas.

Acciones específicas y cronograma	<ul style="list-style-type: none"> • Para 2027, se preparará un Plan estratégico de derechos aéreos del centro de la ciudad que dé prioridad a la vivienda para los hogares con ingresos extremadamente bajos y necesidades especiales, y se colaborará con organizaciones sin ánimo de lucro y promotores de viviendas asequibles para determinar cómo maximizar los beneficios para los miembros de la comunidad de San Rafael. • Con base en los hallazgos y las recomendaciones, se emprenderá el siguiente programa piloto para 2028 para al menos dos de los aparcamientos municipales: <ul style="list-style-type: none"> ○ Se emitirá una RFP para posibles desarrolladores y brindará actividades de divulgación a organizaciones sin ánimo de lucro que puedan estar interesadas en desarrollar viviendas en los sitios. ○ Se proporcionarán incentivos de desarrollo específicos para los sitios y procesamiento de desarrollo prioritario. ○ En la medida de lo posible, se considerará asistencia financiera o copatrocinio de solicitudes de subvención con las partes interesadas. • Se continuará con la comercialización de los sitios municipales restantes del centro en 2029-2030, incorporando las lecciones aprendidas del programa piloto. • Para 2030, se contactará a los propietarios de grandes aparcamientos privados en el centro de la ciudad que puedan estar interesados en el desarrollo conjunto para explorar las oportunidades de producir viviendas, espacios comerciales, centros cívicos o aparcamientos de propiedad privada disponibles para el uso público.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario/Administrador de la Ciudad
Recursos	Tiempo del personal/subvenciones
Políticas pertinentes	2.6 Asociaciones comunitarias, 4.4 Asequibilidad de los proyectos en terrenos públicos

Programa 20: Plan preciso para el norte de San Rafael**Se preparará un Plan preciso (o un documento de planificación equivalente) para el Área de Desarrollo Prioritario (PDA) del norte de San Rafael.**

El área de la estación SMART del Centro Cívico y el distrito comercial adyacente de Northgate en el norte de San Rafael fueron designados como PDA en 2020, lo que los hace elegibles para las subvenciones de planificación y otros fondos que facilitan el desarrollo de relleno urbano. La zona tiene un gran potencial de vivienda. En el norte de San Rafael, ya están previstas más de 1,300 unidades de vivienda solo en el centro comercial de Northgate. Esta zona se beneficiaría de una planificación adicional para garantizar que el transporte, las infraestructuras, los parques y el espacio público se mejoren a medida que se produce el desarrollo. También sería beneficiosa una normativa de zonificación adaptada a las condiciones, limitaciones y oportunidades de desarrollo locales.

Aunque este programa exige un Plan preciso, podrían considerarse otros tipos de herramientas de planificación. Por ejemplo, un Plan de zona o un Plan específico podrían incluir un contenido similar y abordar las mismas cuestiones. El plan debería incluir orientaciones a nivel de parcela sobre el uso del suelo y las normas de desarrollo, con la revisión medioambiental necesaria para abordar los impactos acumulativos del desarrollo en cada zona. La ciudad ha solicitado la próxima ronda de subvenciones One Bay Area (OBAG) para financiar la finalización de este plan.

Acciones específicas y cronograma	<ul style="list-style-type: none"> En febrero de 2023, la ciudad recibió \$1.6 millones en subvenciones para preparar planes a largo plazo para las PDA del norte de San Rafael y del sureste de San Rafael. Para 2027, se adoptarán el plan completo, el marco regulador y el documento medioambiental.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario
Recursos	Subvenciones OBAG/Subvenciones estatales de planificación
Políticas pertinentes	2.8 Opción de vivienda y transporte justos, 4.15 Vivienda e infraestructura

Programa 21: Plan preciso para el sureste de San Rafael

Se preparará un Plan preciso (o un documento de planificación equivalente) para el Área de Desarrollo Prioritario (PDA) del sureste de San Rafael.

El sureste de San Rafael, incluido el barrio del Canal, se designó como PDA en 2020, por lo que es elegible para las subvenciones de planificación y otros fondos que facilitan el desarrollo urbano de relleno. La zona tiene un gran potencial de vivienda. En el sureste de San Rafael, también hay una necesidad de rehabilitación de viviendas multifamiliares, así como de medidas de resistencia relacionadas con el aumento del nivel del mar. Esta zona se beneficiaría de una planificación adicional para garantizar que el transporte, las infraestructuras, los parques y el espacio público se mejoren a medida que se produce el desarrollo. También sería beneficiosa una normativa de zonificación adaptada a las condiciones, limitaciones y oportunidades de desarrollo locales.

Aunque este programa exige un Plan preciso, podrían considerarse otros tipos de herramientas de planificación. Por ejemplo, un Plan de zona o un Plan específico podrían incluir un contenido similar y abordar las mismas cuestiones. El plan debería incluir orientaciones a nivel de parcela sobre el uso del suelo y las normas de desarrollo, con la revisión medioambiental necesaria para abordar los impactos acumulativos del desarrollo en cada zona. La ciudad ha solicitado la próxima ronda de subvenciones One Bay Area (OBAG) para financiar la finalización de este plan.

Acciones específicas y cronograma	<ul style="list-style-type: none"> • En febrero de 2023, la ciudad recibió \$1.6 millones en subvenciones para preparar planes a largo plazo para las PDA del norte de San Rafael y del sureste de San Rafael. • La ciudad también recibió una subvención de \$762,000 de California State Coastal Conservancy y Marin Community Foundation para explorar estrategias impulsadas por la equidad para fortalecer la infraestructura del Canal contra las inundaciones, con especial consideración para sus residentes desfavorecidos. Los trabajos en esta iniciativa comenzaron a principios de 2023. • Para 2027, se adoptarán el plan completo, el marco regulador y el documento medioambiental del PDA.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario
Recursos	Subvenciones OBAG/Subvenciones estatales de planificación
Políticas pertinentes	2.8 Opción de vivienda y transporte justos, 3.3 Viviendas resistentes, 4.15 Vivienda e infraestructura

Programa 22: Transparencia en la Información

Se proporcionarán actualizaciones periódicas sobre el progreso hacia la implementación del Elemento de Vivienda y otras prioridades de vivienda del Ayuntamiento y de la comunidad.

Esto incluye el Informe Anual de Progreso (APR), que debe presentarse al Estado de California antes del 1 de abril de cada año. El APR sigue un formato prescrito y utiliza hojas de cálculo y datos requeridos por el HCD. El informe documenta la actividad anual de construcción residencial de la ciudad, inclusive las unidades terminadas, permitidas y tituladas. Incluye una actualización del progreso realizado para cumplir con la Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA), incluido el número de unidades que son asequibles para los hogares de ingresos bajos y moderados. El APR también identifica el estado de implementación de cada programa del Elemento de Vivienda. Los APR se presentan al Ayuntamiento antes de presentarse al Estado.

Acciones específicas y cronograma	<p>Antes del 1 de abril de cada año:</p> <ul style="list-style-type: none"> Se proporcionará al Ayuntamiento una actualización exhaustiva sobre la vivienda, incluidos los avances en la aplicación de las recomendaciones para agilizar los procesos de planificación y construcción y eliminar los obstáculos al fomento de la vivienda en la ciudad. Se presentará el informe anual de progreso al Estado. <p>Luego de que el Ayuntamiento acepte el informe, este se publicará en el sitio web de la ciudad y se distribuirá por correo electrónico a los miembros de la comunidad.</p>
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario
Recursos	Fondo General (función del personal regular)
Políticas pertinentes	2.3 Información y educación del público

Programa 23: Seguimiento y Comercialización de los Sitios de Oportunidad de Vivienda
Se mantendrá la capacidad para cumplir con la RHNA en todo momento durante el período de planificación 2023-2031 y se agregarán nuevos sitios a medida que surjan oportunidades. Se pondrá la lista de sitios de oportunidad de vivienda (Apéndice B) a disposición de posibles promotores y del público.

El proyecto de ley 166 del Senado (a veces llamado la ley de "no pérdida neta") fue aprobado en 2017 y se aplica a los inventarios de sitios en el elemento de vivienda de cada jurisdicción. Cada ciudad o condado debe mantener la capacidad de cumplir con la RHNA en todo momento durante el período de planificación. Si una ciudad aprueba viviendas a precio de mercado o desarrollos no residenciales en un sitio designado en el Elemento de Vivienda para viviendas de bajos ingresos, debe demostrar que los sitios restantes siguen teniendo capacidad para satisfacer la RHNA de bajos ingresos. Si no es así, la ciudad debe identificar un sitio de sustitución. En respuesta a este requisito, el HCD exige que las ciudades incluyan un "colchón" de sitios para viviendas para personas con bajos ingresos. Esto proporciona a cada jurisdicción más flexibilidad para cumplir sus objetivos de vivienda.

Además, este programa está destinado a generar interés entre los promotores de viviendas y ayudar a alcanzar el objetivo de la RHNA de 3,220 unidades de vivienda para 2031, promocionando a San Rafael como una ciudad que realmente valora la inversión en vivienda y apoya proyectos coherentes con sus objetivos y políticas de vivienda.

<p>Acciones específicas y cronograma</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En 2024, se presentarán Sitios de Oportunidad de Vivienda al público en línea de maneras más dinámicas, como hacer que la capa del mapa GIS esté disponible. Se mantendrá la información sobre otras oportunidades de desarrollo y transacciones inmobiliarias importantes, inclusive las propiedades que estén disponibles para la venta. • Se seguirá actualizando la página web de la ciudad con información presente sobre el estado de los principales proyectos de planificación y desarrollo. • En 2025, se elaborarán hojas informativas para facilitar que los promotores obtengan información sobre los parámetros de desarrollo. • De manera continua hasta 2031, se monitorearán los sitios de vivienda para asegurar la capacidad continua para cumplir con la RHNA. • De manera continua hasta el 2031, se utilizará la lista de sitios de vivienda como una herramienta de mercadeo e información al reunirse con posibles promotores residenciales. • Se seguirá trabajando con los propietarios, las organizaciones empresariales y otras partes interesadas para atraer viviendas de forma proactiva y facilitar proyectos en los que las unidades asequibles sean viables.
--	--

Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario, División de Planificación, Desarrollo Económico, Servicio Digital y Gobierno Abierto (apoyo al GIS)
Recursos	Tiempo del personal
Políticas pertinentes	2.6 Asociaciones comunitarias, 4.8 Zonas adecuadas

Programa 24: Desarrollo por Derecho a lo largo de los Corredores Comerciales
Se desarrollará una lista de sitios ubicados a lo largo de los corredores comerciales que podrían ser primados para el desarrollo por derecho bajo el Proyecto de Ley de la Asamblea 2011 (AB 2011).

El AB 2011 permite la aprobación ministerial, por derecho propio, de viviendas asequibles en terrenos de zonificación comercial, y también permite tales aprobaciones para viviendas de ingresos mixtos a lo largo de los corredores comerciales, siempre y cuando los proyectos cumplan con los criterios de asequibilidad, laborales y ambientales especificados. San Rafael cuenta con una serie de calles con este tipo de oportunidades, como la avenida Lincoln, 4th Street (Miracle Mile) y la Redwood Highway. A lo largo de estos corredores se encuentran varios Sitios de Oportunidad de Vivienda.

Acciones específicas y cronograma	En 2025, se identificará y publicará una lista de corredores comerciales y sitios a lo largo de los corredores comerciales que podrían ser primordiales para el desarrollo por derecho según la AB2011. Se contactará a los propietarios para informarles de la oportunidad y proporcionar asistencia técnica a los interesados. Para 2031, se construirán al menos 1,000 unidades en los sitios del corredor.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario
Recursos	Tiempo del personal
Políticas pertinentes	4.14 Conversión de unidades comerciales en residenciales

Programa 25: Normas de Diseño Objetivo para Viviendas Multifamiliares
Se adoptarán normas objetivas de diseño y desarrollo (ODDS) para agilizar la aprobación de todos los proyectos de viviendas multifamiliares "por derecho".

La ciudad ya ha adoptado ODDS para el centro de San Rafael a través del Plan preciso y el Código basado en la forma. Está elaborando normas para las zonas multifamiliares y las adaptará para que se apliquen al desarrollo multifamiliar y de uso mixto "por derecho" en las zonas comerciales. Una vez establecidas, las normas se aplicarán de forma coherente a los futuros proyectos "por derecho".

Acciones específicas y cronograma	En 2023, se adoptarán normas objetivas de diseño y desarrollo para viviendas multifamiliares en distritos de zonificación comercial (uso mixto). Estas normativas tratarán las viviendas de apoyo y de transición de la misma manera que otras viviendas multifamiliares, según lo exige la GC 65651 (consulte también el Programa 41 sobre la eliminación del requisito AUP para desarrollos multifamiliares que cumplan con las normativas objetivas).
Departamentos/divisiones responsables principales	Departamento de Desarrollo Comunitario, División de Planificación
Recursos	SB2 y otras subvenciones de planificación
Políticas pertinentes	4.9 Revisión eficiente de proyecto, 4.14 Conversión de unidades comerciales en residenciales

Programa 26: Unidades de Vivienda Accesoria (ADU)

Se ampliarán los recursos y se reducirán las barreras para la construcción de ADU y Junior ADU (JADU) en los vecindarios de San Rafael.

Las ADU tienen el potencial de promover afirmativamente la vivienda justa mediante la creación de oportunidades de alquiler "asequible por diseño" en los vecindarios de una sola familia y las áreas que de otro modo sería inasequible para los hogares de bajos ingresos. Proporcionan una fuente de ingresos complementaria para los propietarios de viviendas, oportunidades para familias multigeneracionales y una opción de vivienda para personas mayores, adultos jóvenes y hogares pequeños.

Las leyes estatales han eliminado muchas de las barreras regulatorias para la construcción de ADU, haciéndolas mucho más viables de lo que eran antes. Desde que se cambiaron las leyes estatales en 2017, San Rafael ha visto un aumento del 500 % en la producción anual de ADU. La ciudad proyecta 25 ADU al año hasta 2031 y trabajará para superar esta proyección. Sobre la base de los datos de la encuesta de alquileres de ABAG, hasta el 80 % de estas unidades podrían ser asequibles para los hogares de ingresos bajos y moderados en virtud de su tamaño relativamente pequeño y los costos de construcción modestos, en relación con las nuevas viviendas multifamiliares.

Acciones específicas y cronograma	<p>(1) Se monitorearán los informes anuales del HCD sobre la producción de ADU en San Rafael para garantizar que estén alineadas con los informes de la ciudad. Si se identifica alguna discrepancia, arrégla con el HCD dentro de los tres meses posteriores.</p> <p>(2) Se crearán (o legalizarán) al menos 25 ADU al año hasta 2031 o 200 durante el período de planificación, de la siguiente manera:</p>
-----------------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Trabajo con el equipo de ADU del HCD en 2023 para garantizar que las regulaciones de ADU de la ciudad respondan plenamente a los cambios recientes en la ley estatal. • Copatrocinio de un evento comunitario a finales de 2023 con un grupo de voluntarios local sobre cómo crear una ADU/JADU. • Proporcionar más recursos sobre las ADU en el sitio web de la ciudad en 2024. Esta información podría incluir enlaces a "manuales" de diseño y construcción de ADU, guías de cómo hacerlo para aquellos que quieran añadir una ADU, así como información sobre posibles recursos financieros. <p>(3) Para 2025, se desarrollarán incentivos para ADU asequibles, según lo exige la ley estatal (HSC 65583(c)(7). Se considerarán e implementarán las siguientes opciones si se consideran factibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exenciones de tasas o reducciones de impuestos a cambio de alquilar ADU a hogares de bajos ingresos que califiquen. Si hay suficiente interés, realizar un análisis fiscal y presentarlo al Ayuntamiento para su consideración. • Subvenciones para añadir ADU con una restricción de la escritura que limita la ocupación a un inquilino de bajos ingresos. Si se considera viable, buscar subvenciones para este fin. • Planes ADU preaprobados que pueden utilizar los propietarios. <p>(4) Se realizará una encuesta en 2026 para lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Determinar cómo se utilizan las ADU existentes, incluidos los alquileres que se cobran y los ingresos de los ocupantes. • Utilizar los datos para informar de políticas o estrategias que fomenten el uso de las ADU como alquileres activos a largo plazo u otras viviendas permanentes. • Comprender las barreras de los propietarios para construir ADU.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario
Recursos	Tasas de permisos
Políticas pertinentes	4.11 Incentivos para la vivienda asequible, 4.12 Asequible por diseño, 4.13 Uso eficiente del parque de viviendas de la ciudad

Programa 27: Divisiones de Lotes y Dúplex

Se implementará la normativa del proyecto de ley del Senado 9 (SB 9) y se actualizará el sitio web de la ciudad con información para apoyar a los propietarios que deseen dividir lotes y construir dúplex en lotes unifamiliares que cumplan los requisitos.

El proyecto de ley 9 (2021) permite a los propietarios de viviendas que cumplen ciertos criterios dividir su propiedad en dos lotes. Cada uno de estos dos lotes puede albergar potencialmente dos unidades de vivienda, para un total de cuatro unidades. El proceso es ministerial, lo que significa que la división del lote o la unidad adicional puede pasar por alto la Comisión de Planificación y ser aprobada por el personal, siempre que cumpla con el diseño objetivo y las normas de desarrollo. San Rafael adoptó las normas del proyecto de ley 9 en consonancia con la ley estatal en 2022.

Acciones específicas y cronograma	<ul style="list-style-type: none"> • En 2023, se actualizará el sitio web con información sobre el SB9. • En 2024, se proporcionará una guía ampliada de preguntas y respuestas y hojas informativas para explicar el proyecto de ley 9, se abordarán las preocupaciones del vecindario y se identificarán varios escenarios para añadir unidades de vivienda que sean coherentes con las normas recién adoptadas. • En 2024, se incluirá una hoja informativa sobre vivienda justa en las solicitudes SB9. • Se hará un seguimiento de los datos sobre el número de solicitudes del proyecto de ley 9 y el número de unidades creadas a través de estas solicitudes.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario
Recursos	Tiempo del personal, tasas de solicitud
Políticas pertinentes	4.9 Revisión eficiente de proyectos

Programa 28: Viviendas en Propiedades Institucionales y Religiosas**Se apoyará el desarrollo de viviendas en propiedades institucionales y religiosas.**

Las escuelas y universidades ofrecen algunas de las mejores oportunidades de vivienda asequible en la ciudad. Los terrenos sobrantes de los colegios públicos pueden ofrecerse a un costo reducido, lo que permite producir viviendas de forma más asequible. El inventario de sitios de oportunidad de vivienda de San Rafael incluye al menos dos propiedades de este tipo, que representan partes del campus de la Escuela Secundaria San Rafael/Madrone y del campus de la Escuela Primaria Glenwood. Estos sitios ofrecen oportunidades para viviendas para maestros u otro tipo de viviendas para el personal de la escuela. La Universidad Dominicana también podría ser un socio potencial en el desarrollo de viviendas para la facultad, el personal y los estudiantes, ya sea dentro o fuera del campus.

Además, la ley AB 1851, aprobada en 2020, alienta a las instituciones religiosas a buscar el desarrollo de viviendas al permitir que estas instituciones eliminen hasta el 50 % de sus espacios de aparcamiento para dar paso a las viviendas. Las ciudades no pueden exigir a las iglesias que sustituyan ese aparcamiento. Hay un número de iglesias en San Rafael con grandes aparcamientos; varias han sido identificadas como oportunidades de vivienda.

Acciones específicas y cronograma	<p>Para 2031, se desarrollarán al menos 100 viviendas multifamiliares en propiedades de instituciones (escuelas, universidades, instituciones religiosas) de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Llevar a cabo actividades de divulgación en 2024 —y, a partir de entonces, al menos una vez cada tres años— para las escuelas, universidades e instituciones religiosas con importantes activos de tierra para asesorarlos sobre las oportunidades de vivienda. • Proporcionar apoyo técnico a aquellos propietarios que estén interesados en desarrollar viviendas, inclusive conexiones con potenciales socios de desarrollo sin ánimo de lucro. • Alinear los códigos con la legislación estatal relacionada con el desarrollo de viviendas en propiedades de instituciones religiosas para 2026.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario, Distrito Escolar, Instituciones
Recursos	Tiempo del personal, inversión privada, subvenciones, organizaciones sin ánimo de lucro
Políticas pertinentes	2.6 Asociaciones comunitarias

Programa 29: Conversión de Usos Residenciales y No Residenciales

Se desalentará la conversión de unidades residenciales para usos no residenciales y se limitará la pérdida del parque de viviendas de alquiler. Se incentivará la conversión de espacios comerciales/oficinas para usos residenciales.

Con el tiempo, algunas viviendas de San Rafael, especialmente cerca del centro de la ciudad, se convirtieron en espacios comerciales y de oficinas. La ciudad identificará formas de reducir las barreras gubernamentales si surgen oportunidades de convertirlas de nuevo en unidades de uso residencial y aumentar la oferta de viviendas. Al mismo tiempo, la ciudad explorará formas de desincentivar la pérdida del parque residencial debido a la conversión.

Acciones específicas y cronograma	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantendrán las regulaciones de conversión de condominios que prohíben la pérdida del parque de viviendas de alquiler cuando la tasa de vacantes es inferior al 5.0 %. • Se logrará el no tener ninguna pérdida neta del parque de viviendas de alquiler durante el período de planificación (basado en un total de 11,778 unidades ocupadas por inquilinos en 2021). • En 2026, se evaluarán y actualizarán las regulaciones locales de zonificación según sea necesario para asegurar que las unidades residenciales existentes estén protegidas contra la conversión para usos no residenciales o contra otros cambios que pudieran resultar en una pérdida neta de unidades. Se considerará la posibilidad de exigir el pago de tasas sustitutivas por la conversión de unidades residenciales para usos no residenciales, y que dichas tasas sustitutivas financien la sustitución de unidades de alquiler. • En 2026, se reducirá la carga de las tasas y se agilizará el proceso para los propietarios que buscan reconvertir viviendas de uso no residencial a su uso original como vivienda.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario
Recursos	Tiempo del personal
Políticas pertinentes	4.14 Conversión de unidades comerciales en residenciales

Programa 30: Preservación de las Viviendas en Riesgo

Se protegerán las opciones de vivienda asequible, incluidas las unidades de vivienda asequible en proyectos subvencionados que corren el riesgo de volver a los alquileres de mercado durante el período de planificación.

Las viviendas asequibles suelen estar sujetas a acuerdos normativos que dictan los alquileres máximos y los ingresos de los ocupantes durante un período determinado. Estos plazos suelen ser de 45 a 55 años, pero en el pasado fueron tan cortos como 20 años. La expiración de los acuerdos de subvención crea el riesgo de que los inquilinos sean desplazados cuando los alquileres vuelvan a ser los del mercado. Este programa pretende conservar todas las unidades de alquiler de bajos ingresos como asequibles. Además, reconoce que gran parte del parque de viviendas ocupado por hogares de bajos ingresos en San Rafael es de propiedad privada sin subsidio (ver Apéndice A, Sección H.2). Parte de la preservación de las viviendas en riesgo es implementar medidas para proteger a los inquilinos de estas unidades del desplazamiento a través de medidas tales como la adquisición y rehabilitación de viviendas existentes y el aumento del número de vales para elegir vivienda. Estas actividades son abordadas por otros programas de vivienda en este documento.

Además, San Rafael cuenta con varios parques de casas móviles, como el RV Park of San Rafael y el Contempo Mobile Home Park, de 400 unidades, en el norte de San Rafael. Las casas móviles son un recurso de vivienda asequible, incluso para los hogares de bajos ingresos y los adultos mayores.

<p>Acciones específicas y cronograma</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En el caso de las unidades asequibles que son propiedad de organizaciones sin ánimo de lucro y están gestionadas por ellas, se monitorearán los posibles vencimientos de la asequibilidad y se contactará a los propietarios en los dos años siguientes a la fecha de vencimiento para abordar cualquier pérdida de financiación futura que pueda poner en peligro estas unidades. • En 2024-2025, se trabajará con los propietarios sin ánimo de lucro de Pilgrim Park Apartments para facilitar la extensión de sus subsidios del HUD. • Se investigarán formas de asegurar la asequibilidad continua de las unidades BMR en desarrollos a precio de mercado. • Se asegurará que los propietarios notifiquen adecuadamente a los inquilinos en caso de que se presente un aviso de intención de optar por no participar en el uso para personas de bajos ingresos. Los avisos deben presentarse tres años, un año y seis meses antes de la conversión. • Se mantendrán las regulaciones de estabilización de alquileres para los parques de casas móviles.
--	--

	<ul style="list-style-type: none">• Se monitoreará el estado de los parques de casas móviles. En caso de venta, se alertará a los socios sin ánimo de lucro que puedan estar interesados en la compra. En el caso de una conversión, se garantizará que los propietarios se adhieran a los requisitos de cierre del parque de casas móviles.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario, División de Vivienda
Recursos	Financiación estatal y fondos municipales para la vivienda
Políticas pertinentes	1.4 Prevención, 4.2 Prevención de desplazamientos, 2.6 Asociaciones comunitarias

Programa 31: Monitoreo del Estado de las Unidades BMR

Se monitoreará el estado de las unidades asequibles creadas a través de los requisitos locales de vivienda de inclusión para garantizar que estén ocupadas por hogares que reúnen los requisitos y que se alquilen o vendan a precios asequibles.

Los requisitos de inclusión de la ciudad han dado lugar a un portafolio de unidades de alquiler y propiedad dispersas con limitaciones de asequibilidad en San Rafael. De acuerdo con la ordenanza municipal, estas unidades están restringidas por escritura a los hogares con ingresos bajos y moderados que reúnan los requisitos, inclusive límites en los precios de reventa para los propietarios. El cumplimiento se controla mediante certificados anuales de ingresos y alquileres de los propietarios. La ciudad tiene actualmente un acuerdo con la Autoridad de Vivienda de Marin para administrar el programa de propiedad BMR.

Acciones específicas y cronograma	<ul style="list-style-type: none"> • Se dará continuidad al acuerdo con la Autoridad de Vivienda de Marin para el monitoreo de las unidades de propiedad BMR. • En 2023, se identificará un proveedor de servicios para monitorear las unidades de alquiler BMR. • Se harán reuniones con los proveedores de servicios al menos cada 6 meses para actualizar el portafolio de BMR.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario, División de Vivienda
Recursos	Tasas de vivienda y Fondo Fiduciario para la Vivienda
Políticas pertinentes	4.1 Distribución equitativa de viviendas asequibles, 4.3 Requisitos de vivienda asequible, 4.5 Oportunidades para la propiedad de la vivienda

Programa 32: Recursos de Vivienda para Adultos Mayores
Iniciará la implementación de las recomendaciones del Plan estratégico centrado en las personas mayores de San Rafael.

Hay más de 11,300 residentes de San Rafael mayores de 65 años, lo que representa casi el 20 % de la población. El Plan estratégico centrado en las personas mayores (2020) identificó las viviendas como un reto importante al que se enfrentan los adultos mayores. El Plan constató que las viviendas existentes en la ciudad ya no satisfacen las necesidades de muchos residentes, que la mayoría de los centros de vida asistida y de atención residencial no son asequibles, y que hay una escasez de viviendas asequibles para los mayores en la ciudad. El plan estratégico recomendó simplificar el proceso de obtención de permisos y el costo de la adaptación de las viviendas, hacer más asequibles los centros de vida asistida y de atención residencial, y construir más viviendas asequibles destinadas específicamente a los adultos mayores. En 2023-2031, la ciudad se centrará en simplificar el proceso de permisos y el costo de adaptación de las viviendas para satisfacer las necesidades de los adultos mayores. También fomentará la construcción de nuevas viviendas multifamiliares en general, de modo que los adultos mayores que puedan estar buscando unidades de vivienda de menor tamaño o de un solo nivel tengan más opciones.

<p>Acciones específicas y cronograma</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En 2025, se simplificará el proceso de permisos y el costo de adaptación de las viviendas para satisfacer las necesidades de los adultos mayores: <ul style="list-style-type: none"> ○ Se evaluará la viabilidad de las reducciones o exenciones de las tasas para las personas mayores con menores ingresos que deseen realizar adaptaciones para envejecer en su hogar. Se implementarán recomendaciones basadas en los hallazgos. ○ Se proporcionarán información y recursos adicionales para los residentes que deseen envejecer en casa. • Se modificarán las disposiciones de vivienda asequible para 2025 para aclarar que las unidades de vida asistida están sujetas a los requisitos de vivienda asequible de la ciudad. Se desarrollarán recomendaciones para fomentar el desarrollo de viviendas para adultos mayores de bajos ingresos, incluidos proyectos de vida asistida y cuidado de la memoria. • Se trabajará con el HCD para que las unidades de vivienda para adultos mayores en proyectos de vida asistida y cuidado de la memoria puedan contarse como “unidades de vivienda” a los efectos de la RHNA. • Se trabajará con el sector sin ánimo de lucro para aumentar el número de unidades de vivienda para mayores permanentemente asequibles y centros de vida asistida asequibles para 2031, incluida la finalización del Campus de Envejecimiento Saludable de Vivalon y las viviendas para 2024.
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> Se seguirá asistiendo a los residentes de edad avanzada de San Rafael al ofrecer controles de bienestar, programación recreativa y actividades sociales, y enlaces con el transporte, los parques, las compras, la atención médica y otros recursos que faciliten el envejecimiento en la comunidad.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario
Recursos	Tiempo del personal, subvenciones, asociaciones sin ánimo de lucro
Políticas pertinentes	4.16 Viviendas para grupos con necesidades especiales

Programa 33: Viviendas Adaptables y Accesibles

Se crearán recursos de vivienda adicionales para personas con discapacidades, incluidas las de desarrollo.

El censo informa que casi 5,000 residentes de San Rafael tienen una o más discapacidades. Las personas con discapacidades de desarrollo tienen necesidades únicas de vivienda y servicios de apoyo. El Golden Gate Regional Center (GGRC) actualmente proporciona servicios a aproximadamente 180 niños y 320 adultos con discapacidades de desarrollo en San Rafael. El GGRC ha identificado la necesidad de más hogares de grupo, apartamentos con servicios de apoyo y formas similares de viviendas de apoyo y atención congregada para satisfacer las necesidades actuales y futuras.

Acciones específicas y cronograma	<ul style="list-style-type: none"> A partir de 2023, se harán reuniones y se consultará anualmente con los defensores y proveedores de servicios para discapacitados para identificar las características de diseño, los servicios y las comodidades necesarias para mejorar la accesibilidad y la visitabilidad. Se buscarán formas de agregar estas características a las viviendas existentes, de modo que el parque de edificios existente pueda ser más accesible. En 2024, se determinará la viabilidad de una Ordenanza de Diseño Universal que aumente el número de unidades adaptables o accesibles para las personas con discapacidad. En 2024, se considerará una enmienda a los requisitos de vivienda asequible de la ciudad que requiera que las unidades de vivienda asequible cumplan con el diseño universal. Se considerará la posibilidad de exigir que un porcentaje de las unidades de las nuevas urbanizaciones sean adaptables para las personas con discapacidad.
-----------------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> • En 2024, se agregará una definición sin barreras de “familia” al capítulo 14.03 del Código Municipal (Definiciones). La definición no debe distinguir entre personas relacionadas y no relacionadas y debe ser consistente con las leyes de vivienda justa. • Se implementarán adaptaciones razonables (capítulo 14.26), incluida la divulgación adicional a los proveedores de vivienda con respecto a sus obligaciones según las leyes estatales y federales. • Para 2026, se eliminará la tasa por solicitud de adaptación razonable. • Se trabajará con el GGRC para garantizar que los residentes de San Rafael conozcan los recursos de vivienda para personas con discapacidades de desarrollo, y para aumentar los recursos de vivienda en el futuro. • Se logrará el 100 % de cumplimiento de todas las leyes estatales en materia de accesibilidad.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario, Divisiones de Construcción y Vivienda
Recursos	Tiempo del personal, subvenciones
Políticas pertinentes	4.17 Unidades accesibles

Programa 34: Centros de Atención Residencial y Hogares Grupales Sin Licencia
Se facilitará el desarrollo de centros de atención residencial grandes y pequeños y hogares grupales sin licencia en San Rafael.

De acuerdo con la ley estatal, la normativa de zonificación de la ciudad distingue entre centros de atención residencial "grandes", que atienden a siete o más clientes, y centros de atención residencial "pequeños", que atienden a seis o menos clientes. Ambos tipos de centros proporcionan atención médica las 24 horas del día a personas que necesitan servicios personales, monitoreo o asistencia para mantener su vida diaria. Ambos tipos de centros están permitidos en todos los distritos de zonificación residencial y comercial. Los centros de gran tamaño requieren un permiso de uso a menos que sirvan a personas con discapacidades, en cuyo caso están permitidos por derecho.

El Código Municipal no aborda específicamente los hogares grupales sin licencia. La ley estatal exige que los hogares grupales operados como residencias unifamiliares que no brindan servicios sujetos a licencia se permitan en vecindarios unifamiliares, sujeto únicamente a las leyes de salud, seguridad y zonificación no discriminatorias y de aplicación general que se aplican a todas las residencias unifamiliares. Esto es cierto incluso si estos hogares tienen más de seis residentes. Debido a que estos hogares no brindan servicios sujetos a licencia, deben recibir el mismo trato que otras residencias. Para aquellas instalaciones que brindan servicios sujetos a licencia, la ley estatal permite cierta discreción para instalaciones con siete o más residentes, siempre que los requisitos no limiten el desarrollo.

Este programa recomienda enmiendas al Código Municipal para garantizar la coherencia con la ley estatal para hogares grupales sin licencia e instalaciones de atención residencial con licencia. Los cambios específicos se indican en el cronograma a continuación.

Acciones específicas y cronograma	<ul style="list-style-type: none"> • Para 2024, se añadirán definiciones de “hogar grupal, sin licencia” y “hogar grupal, con licencia (por ejemplo, centros de atención residencial)” al código de zonificación. Las definiciones deben garantizar que los hogares grupales sin licencia en zonas unifamiliares reciban el mismo trato que otros usos unifamiliares. • Para 2025, se modificará el Código Municipal para eliminar la distinción entre las regulaciones para los centros de atención con licencia que atienden a personas con discapacidades y otros centros de atención con licencia. • Para 2027, se adoptarán normativas objetivas para grandes instalaciones de atención residencial y un proceso de aprobación por derecho para zonas de mayor densidad (incluidas las zonas de uso mixto) para que la obtención de permisos para estas instalaciones se acelere en distritos de zonificación de mayor densidad.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario
Recursos	Tiempo del personal
Políticas pertinentes	4.18 Centros de atención residencial

Programa 35: Viviendas Asequibles para Familias Numerosas
Incentivos creativos que den lugar a un mayor porcentaje de apartamentos de tres o más habitaciones en los desarrollos de viviendas asequibles.

En relación con otras ciudades del condado de Marin, San Rafael tiene un alto porcentaje de familias de bajos ingresos con cinco o más personas ("hogares grandes"). Los datos del HUD indican que el 57 % de los hogares grandes de San Rafael ganan menos del 50 % de la renta promedio de la zona. Algunas de estas familias viven en condiciones de hacinamiento en apartamentos de alquiler. La mayoría de los apartamentos de la ciudad son de una o dos habitaciones. Cuando existen, los apartamentos de tres habitaciones suelen ser inasequibles. Este programa pretende aumentar la producción de apartamentos asequibles de tres habitaciones.

Acciones específicas y cronograma	<p>Se desarrollarán al menos 150 apartamentos de tres habitaciones que sean asequibles para los hogares de bajos y muy bajos ingresos (aproximadamente el 10 % de la RHNA de bajos ingresos):</p> <ul style="list-style-type: none"> • En 2024, se investigarán incentivos para unidades de alquiler asequibles de tres habitaciones en nuevas construcciones. Por ejemplo: <ul style="list-style-type: none"> ○ Permitir una bonificación de densidad más allá de la ofrecida por el Estado para proyectos en los que el 15 % de las unidades asequibles tengan tres habitaciones o más. ○ Ofrecer la opción de calcular el requisito de vivienda de inclusión en función del número de habitaciones en lugar del número de unidades. <p>Se adoptará uno o más incentivos para enero de 2025, según los resultados de la evaluación.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se expresará la preferencia por las unidades de vivienda diseñadas para familias más numerosas (que incluyan servicios para familias, como guarderías en el lugar) al considerar las propuestas de proyectos que sean 100 % asequibles. Los Avisos de disponibilidad de fondos de la ciudad de 2021 y 2023 para el Fondo Fiduciario para la Vivienda Asequible identificaron específicamente la provisión de unidades para familias numerosas como una consideración de puntuación.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario
Recursos	Subvenciones estatales y federales, tasas locales para la vivienda, medidas de bonos, privados
Políticas pertinentes	4.16 Viviendas para grupos con necesidades especiales

Programa 36: Revisión de las Tasas de Urbanización y de las Políticas de Exención/Devolución

Se revisará y actualizará periódicamente el calendario de tasas principales para reflejar los costos de prestación de servicios de la ciudad y reducir las cargas de las tasas para los proyectos de viviendas asequibles, siempre que sea posible.

San Rafael actualiza su lista de tasas principales aproximadamente cada tres años. Las tasas se ajustan en función del índice de precios al consumo, los datos de valoración de edificios, los costos de las infraestructuras y otros factores que afectan al costo de los servicios. Las tasas de impacto, que cubren servicios como los parques, las escuelas y el transporte, representan una parte especialmente importante de las tasas totales. Estas tasas son esenciales para cubrir los costos de las infraestructuras, pero también pueden ser una limitación financiera para el desarrollo. La ciudad adoptó una política de exención de tasas (Resolución 11025) en 2016, que aclara su posición sobre la exención de tasas para viviendas asequibles. La política permite la exención de las tasas de planificación y construcción, pero las restringe para las tasas de impacto debido a la falta de fuentes de financiación alternativas. La ley estatal previene a la ciudad de cobrar tasas de impacto en la mayoría de las ADU.

Acciones específicas y cronograma	Se evaluarán los costos y beneficios de las exenciones de tasas, los aplazamientos de tasas y otras estrategias para reducir los costos de los permisos para las viviendas asequibles. Se desarrollará una política de tasas revisada en 2025.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario, Finanzas, Administrador de la Ciudad
Recursos	Tiempo del personal
Políticas pertinentes	4.10 Tasas de urbanización

Programa 37: Seguimiento de los Foros de Promotores

En respuesta a los comentarios recibidos durante los pasados foros de promotores y de la comunidad, se ofrecerán actualizaciones de los cambios realizados para reducir los costos, los retrasos y otras barreras para el desarrollo de viviendas. Se medirá el éxito de estos cambios.

En 2018-2020, la ciudad convocó reuniones y talleres para evaluar sus procedimientos de desarrollo, procesos de aprobación, tasas y regulaciones. Estas reuniones se dirigieron principalmente a los sectores de desarrollo, vivienda y bienes raíces, pero también incluyeron vecindarios, grupos cívicos y el público. Estas reuniones con la comunidad de promotores condujeron a la revisión de la ordenanza de Zonificación Inclusiva, el procedimiento de Revisión de Diseño y el proceso de aprobación de proyectos.

Acciones específicas y cronograma	<ul style="list-style-type: none"> • Para 2025, se publicarán métricas específicas que muestren los impactos de los cambios realizados en respuesta a los comentarios recibidos de los foros de desarrolladores y se ofrecerá una actualización al Ayuntamiento y al público. Esto incluye cambios en la cantidad de permisos de construcción emitidos y el plazo entre la autorización y la construcción. Se evaluará de forma recurrente, al menos cada tres años. • Se participará en futuros foros y talleres interjurisdiccionales con promotores.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario, Desarrollo Económico
Recursos	Tiempo del personal
Políticas pertinentes	2.6 Asociaciones comunitarias, 4.9 Revisión eficiente de proyectos

Programa 38: Incentivos para la Consolidación de Lotes

Se desarrollarán herramientas para facilitar la consolidación de lotes pequeños en sitios más grandes y urbanizables, especialmente en el centro de San Rafael, inclusive un proceso de fusión voluntaria que permita combinar dos parcelas en una sola, de acuerdo con la Ley de Mapas de Subdivisión.

Los patrones de parcela y propiedad existentes son una limitación para el desarrollo multifamiliar y de uso mixto en el centro de San Rafael. Aunque la zonificación puede apoyar el desarrollo de alta densidad, algunos terrenos del centro son menores de ½ acre (el punto de referencia utilizado por el Estado para identificar un terreno adecuado para la vivienda). Algunos de los terrenos identificados en este elemento están formados por múltiples parcelas contiguas de distinta propiedad. En ausencia de una agencia de reurbanización, no existe ningún mecanismo para agrupar estos terrenos en parcelas de desarrollo más viables. Por ello, la ciudad debe buscar estrategias para fomentar la agrupación de terrenos. Una de esas estrategias es un proceso de fusión voluntaria, que podría incluir incentivos para los propietarios.

Acciones específicas y cronograma	<ul style="list-style-type: none"> • Para 2026, se facilitarán los esfuerzos de consolidación de lotes al agilizar y reducir el costo de las fusiones, trabajar para crear acuerdos de aparcamiento compartido u oportunidades de reducción de aparcamiento, y desarrollar incentivos para la consolidación. Se considerará la posibilidad de aplicar tasas reducidas a las fusiones que den lugar a la construcción de viviendas asequibles. • En 2027, se llevarán a cabo actividades de divulgación y educación para los propietarios, corredores, promotores, empresas, organizaciones empresariales y otras partes interesadas para identificar oportunidades de consolidación de lotes. Se incluirán esfuerzos específicos para los sitios de viviendas del centro F-21 (la cuadra dividida por Ritter Street) y F-39 (1532-1560 4th), ya que ambos sitios tienen múltiples propietarios y un alto potencial de reutilización. • Según corresponda, se establecerá una red para conectar a los propietarios interesados con posibles promotores, se anunciarán las oportunidades de consolidación de lotes y se convocará a los propietarios adyacentes para discutir el potencial de desarrollo del sitio. Esto podría incluir la convocatoria de un foro de promotores del centro.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario, Desarrollo Económico, Administrador de la Ciudad
Recursos	Tiempo del personal
Políticas pertinentes	2.6 Asociaciones comunitarias

Programa 39: Incentivos para la Vivienda Asequible

Se implementarán programas estatales y locales de bonificación de densidad, que incluyan concesiones de altura adicional y exenciones de las normas de desarrollo para proyectos con viviendas asequibles.

La sección 65915-65918 del Código de Gobierno de California establece los requisitos para conceder bonificaciones de densidad a los proyectos que incluyan unidades de vivienda asequible con restricciones de escritura. El importe de bonificación depende del porcentaje de unidades del proyecto que sean asequibles, así como del nivel de asequibilidad. La ley de bonificación de densidad también exige a la ciudad que otorgue concesiones y exenciones a los proyectos cuando el proyecto reconfigurado (con unidades adicionales) no pueda acogerse a las normas de zonificación existentes. Estas concesiones y exenciones suelen incluir el aumento de la altura, la reducción del retranqueo y la reducción del aparcamiento, entre otras cosas.

San Rafael tiene un largo historial de uso de bonificaciones de altura locales como forma de incentivar la vivienda asequible y otros beneficios para la comunidad. El Plan preciso del centro de la ciudad permite hasta dos pisos de altura adicional para los proyectos que cumplan los requisitos, mientras que el Plan general de la ciudad permite de uno a dos pisos de altura adicional en varios lugares. Los cambios en la ley estatal en 2020 (AB 2345) han hecho que las bonificaciones de densidad del Estado sean más generosas, hasta el punto de que la mayoría de los proyectos multifamiliares y de uso mixto están aprovechando esas bonificaciones.

Este programa apoya la continuación de las bonificaciones de densidad, así como los esfuerzos futuros para desarrollar bonificaciones locales que complementen las requeridas por el Estado. Las bonificaciones locales pueden crear una mayor previsibilidad para los propietarios y la comunidad, y ayudar a facilitar tipos de vivienda y servicios que reflejen las necesidades de la comunidad.

<p>Acciones específicas y cronograma</p>	<p>Se incrementará el uso de las bonificaciones de densidad para producir viviendas asequibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Para 2024, se desarrollará y publicará en el sitio web una guía de instrucciones para que los promotores calculen las bonificaciones de densidad en el área del Plan preciso del centro. Dado que el Plan preciso no regula la densidad ni la proporción de superficie de suelo, las bonificaciones se calculan en función de la envolvente edificatoria permitida en un solar determinado (normalmente definida por la altura del edificio, los retranqueos y los escalones). Se explicará esto de manera gráfica mediante estudios de casos o ejemplos hipotéticos. • Para 2024, se prepararán y publicarán en el sitio web preguntas frecuentes e información adicional para el público sobre cómo funcionan las bonificaciones de densidad, qué bonificaciones exige la ley estatal y cómo se otorgan las concesiones y exenciones.
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> Se notificará a los desarrolladores que tienen derecho a bonificaciones e incentivos de densidad durante las reuniones previas al desarrollo y las consultas iniciales.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario, División de Planificación
Recursos	Tiempo del personal
Políticas pertinentes	4.7 Beneficios para la comunidad, 4.11 Incentivos para la vivienda asequible

Programa 40: Prioridad de Agua y Alcantarillado

Se establecerán procedimientos por escrito para que los proyectos con viviendas asequibles tengan prioridad para las conexiones de agua y alcantarillado en caso de futuras limitaciones del servicio.

Acciones específicas y cronograma	<ul style="list-style-type: none"> En 2023, se proporcionará una copia electrónica del Elemento de Vivienda a Marin Municipal Water, al Distrito Sanitario del Valle de Las Gallinas, al Distrito Sanitario de San Rafael y a la Agencia Sanitaria de Marin Central en el momento de su adopción, tal y como exige el Código de Gobierno 65589.7. En 2024, se adoptará una resolución de política que recomiende que las viviendas asequibles para los hogares de bajos y muy bajos ingresos o, posiblemente, todos los proyectos residenciales reciban prioridad para las nuevas conexiones de agua y alcantarillado si hay límites en las nuevas conexiones de agua y alcantarillado en el futuro. Al menos una vez al año, se contactará con el Distrito Sanitario del Valle de Las Gallinas y el Distrito Sanitario de San Rafael para identificar el estado de sus programas de mejoras capitales y abordar de manera proactiva cualquier problema relacionado con las mejoras planificadas y los proyectos de reemplazo, especialmente en lo que se refiere a los Sitios de Oportunidad de Vivienda.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario, Obras Públicas
Recursos	Tiempo del personal
Políticas pertinentes	4.15 Vivienda e infraestructura

Programa 41: Agilización de la Aprobación de Desarrollos

Se implementarán medidas para agilizar el proceso de aprobación de desarrollos y reducir el tiempo requerido entre la propuesta y la autorización de un proyecto.

En 2019, el personal de la ciudad convocó una serie de talleres con las comunidades locales de bienes raíces y de desarrollo para identificar las posibles barreras para el desarrollo de viviendas en San Rafael. La longitud de tiempo y el número de estudios requeridos para la autorización del proyecto se mencionaron con frecuencia como un obstáculo. Como resultado, la ciudad se comprometió a reducir los costos de desarrollo y a agilizar la aprobación del mismo, inclusive el proceso de presolicitud, la CEQA, los estudios técnicos y la revisión del diseño.

- a. **CEQA.** El uso de las exenciones de la CEQA (15332) puede reducir significativamente los costos de tramitación para los promotores/solicitantes y eliminar los pasos prescritos por la CEQA que pueden alargar el tiempo de aprobación de los proyectos en varios meses. Varios proyectos se han beneficiado recientemente de esta exención, que puede utilizarse porque los proyectos se incluyeron en las hipótesis de desarrollo del Plan general y están sujetos a medidas de mitigación que ya se han prescrito a través de ese proceso. La ciudad también garantizará que las determinaciones de la CEQA se realicen de manera consistente con PRC 21080.1 y 21080.2.
- b. **Estudios técnicos.** La ciudad requiere estudios técnicos de apoyo con muchas solicitudes de nuevos desarrollos, inclusive informes geotécnicos, informes de recursos biológicos, estudios de tráfico y aparcamiento, análisis históricos e informes de drenaje. Estos requisitos pueden añadir miles de dólares al costo de la urbanización. Aunque algunos de estos estudios son esenciales para la seguridad del proyecto y la calidad ambiental, otros pueden incluir información que puede abordarse de forma más eficaz mediante análisis acumulativos de toda la zona que abarquen múltiples proyectos potenciales al mismo tiempo. Un ejemplo es el estudio de los recursos históricos de toda la zona realizado en el marco del Plan preciso del centro de la ciudad, o un estudio de tráfico de toda la zona que tenga en cuenta el desarrollo potencial total en múltiples lugares. En este último caso, puede utilizarse un análisis de tráfico local específico para cada lugar cuando se proponga un proyecto, en lugar de modelar la red regional. La intención es reducir el número de estudios técnicos para proyectos que ya están cubiertos por el Plan general u otros análisis del plan.
- c. **Revisión del diseño.** La ciudad ha modificado recientemente la secuencia de las reuniones de la Junta de Revisión del Diseño y de la Comisión de Planificación para que las cuestiones clave sean consideradas primero por la Comisión de Planificación en lugar de en una reunión preliminar de la Junta de Revisión del Diseño. En 2022, el Ayuntamiento adoptó una revisión simplificada para ciertos tipos de proyectos residenciales multifamiliares. Los miembros designados de la Junta de Revisión de Diseño y la Comisión de Planificación revisarán los proyectos multifamiliares de 10 unidades o menos al mismo tiempo durante la audiencia pública del proyecto. Este proceso elimina al menos una fecha de audiencia y ahorra aproximadamente de 3 a 4 meses en el proceso de revisión. Este cambio se ha adoptado como un piloto que podría extenderse a otros proyectos más grandes si tiene éxito.

- d. **Aprobación por derecho de los proyectos que reúnan las condiciones necesarias en los sitios "heredados" del Plan de Vivienda.** La ley estatal requiere que la ciudad permita la aprobación "por derecho" a los proyectos que cumplen con ciertos criterios cuando se proponen en sitios de este Elemento de Vivienda que se heredaron del Elemento de Vivienda 2015-2023. Para calificar, el proyecto debe apartar al menos el 20 % de las unidades como asequibles. Varios sitios en este elemento califican. Ya se ha creado una vía para la aprobación por derecho en el área del Plan preciso del centro y se está estableciendo actualmente para los distritos de zonificación multifamiliar.

Además de las medidas enumeradas anteriormente, la ciudad ha adoptado un proceso de aprobación "por derecho" para las viviendas multifamiliares (capítulo 14.16.245) que cumplen criterios específicos. Los proyectos residenciales que reúnan los requisitos deben: a) cumplir una lista de normas de planificación objetiva; b) alcanzar niveles específicos de vivienda asequible; y c) estar sujetos a un compromiso de contratación específico (mano de obra cualificada y formada) y a los requisitos salariales vigentes.

Véase también el Programa 25 sobre Normas objetivas de desarrollo y diseño

<p>Acciones específicas y cronograma</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Para 2024, se evaluará una superposición “por derecho” para viviendas 100 % asequibles en zonas donde hoy no está permitido “por derecho”. Se adoptará la superposición si se determina que es viable. • Se permitirá la revisión informal de los proyectos por parte del Comité de Coordinación del Desarrollo. • Se seguirá reduciendo o se eliminará la tasa por discutir los planes conceptuales con el personal antes de una solicitud formal. Se permitirán los comentarios verbales del personal en lugar de un informe escrito. • Se seguirán buscando exenciones categóricas y otras exenciones de la CEQA para proyectos de relleno urbano de tamaño pequeño y mediano que sean coherentes con el Plan general de San Rafael. • Se asegurará que las determinaciones de la CEQA se realicen dentro de los 30 días posteriores a que una solicitud se considere completa, según lo exige la ley estatal. Se adherirá a las disposiciones de la Ley de Simplificación de Permisos en lo que se refiere a CEQA. • Cuando sea apropiado, harán a cabo análisis acumulativos de toda el área que cubran múltiples proyectos potenciales a la vez, en lugar de requerir estudios técnicos individuales. • Para 2025, se evaluará la eficacia de los cambios recientes en la Revisión del Diseño. • Tras la finalización de las normas objetivas de diseño y desarrollo (ODDS) para viviendas multifamiliares y de uso mixto en 2023 (ver Programa 25), se eliminará el requisito de Permiso de Uso Administrativo para viviendas multifamiliares en los distritos de zonificación de uso comercial general y comercial de los barrios. Esto incluye viviendas de transición y de apoyo, que ya están permitidas por derecho y deben tratarse de la misma manera que otros usos residenciales según GC 65651. Aún sería necesaria una “lista de verificación” para verificar el cumplimiento de las ODDS. • Para 2027, se evaluarán los requisitos actuales de mejora relacionados con el soterramiento de las líneas eléctricas aéreas para garantizar que estos requisitos no supongan una carga excesiva para los proyectos pequeños. Se identificarán e implementarán posibles formas de reducir o aplazar estos costos o exigirlos solo dentro de los distritos de soterramiento. • Se darán a conocer los sitios "heredados" del Elemento de Vivienda como oportunidades (véase el Programa 23: Seguimiento y Comercialización de los Sitios de Oportunidad de Vivienda).
--	---

Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario
Recursos	Tiempo del personal, financiación de la subvención SB2
Políticas pertinentes	4.9 Revisión eficiente de proyectos

Programa 42: Revisiones de los Mapas y el Texto de Zonificación

Completar las revisiones estratégicas de la Ordenanza de Zonificación de San Rafael para lograr mejor los objetivos del Elemento de Vivienda.

Este programa abarca una serie de enmiendas al Título 14 del Código Municipal (zonificación) para facilitar el logro de los objetivos de la RHNA e implementar otras metas y políticas de vivienda establecidas por este elemento. A continuación, se ofrece una revisión de cada medida:

- Llevar a cabo una futura modificación del Plan general y del texto de zonificación para aumentar las densidades comerciales de los barrios a 43.5 unidades por acre.**
 La mayoría de los distritos de zonificación comercial de San Rafael (GC, O, C/O, R/O, FBWC) permiten el desarrollo residencial hasta una densidad de una unidad por cada 1,000 pies cuadrados de superficie de lote (equivalente a 43.5 unidades por acre). La excepción es la zona NC, que solo permite una unidad por cada 1,800 pies cuadrados (24.2 unidades por acre). Algunas de las zonas NC contienen centros comerciales vecinales antiguos con altas tasas de vacantes o usos que ya no sirven a los vecindarios adyacentes. La densidad de 24 unidades por acre es baja y puede desincentivar la construcción de viviendas en estos centros. Esta acción aumentaría la densidad a una unidad por cada 1,000 pies cuadrados, similar a las demás zonas de uso mixto de la ciudad. Si bien esta acción no es necesaria para cumplir con la RHNA, ampliaría la gama de opciones de vivienda en la ciudad, especialmente en vecindarios de altos recursos.
- Aumentar las alturas de construcción permitidas en la zona GC para usos residenciales/mixtos.** El límite de altura de los edificios existente en el distrito de zonificación Comercial General es de 36 pies, lo que corresponde aproximadamente a una construcción de tres pisos. La densidad permitida es de 43.5 unidades por acre. En un formato de uso mixto, el límite de altura existente solo permite construir dos pisos de viviendas sobre la planta baja comercial y dificulta el aparcamiento en podio. Aumentar el límite de altura facilitaría la construcción de cuatro pisos en su distrito de zonificación al eliminar un impedimento de zonificación. Esta acción también requerirá la modificación del Elemento de Uso del Suelo del Plan general, que incluye un mapa que muestra los límites de altura de toda la ciudad. La modificación de la zonificación limitaría el aumento de altura a los proyectos que incluyan viviendas.
- Modificación de los retranqueos, la altura y la cobertura del lote en el distrito de zonificación O.** Una serie de sitios de oportunidad de vivienda se encuentran en el distrito de zonificación de oficinas ("O"). Esta zona tiene un requisito de retranqueo frontal de 20 pies y un requisito de retranqueo trasero de 20 pies. Los retranqueos laterales varían de 6 a 10 pies. Los demás distritos de zonificación comercial no exigen retranqueos. El distrito de zonificación de oficinas también tiene una cobertura máxima del lote del 40 %. Los demás distritos de zonificación comercial no tienen límites de cobertura de lotes. Las normas O se diseñaron para parques de oficinas suburbanos con grandes aparcamientos y

retranqueos ajardinados. Esta modificación de la zonificación establecería excepciones a las normas para los proyectos residenciales multifamiliares, lo que incluye la reducción de los retranqueos, una mayor cobertura de la parcela y una mayor altura de los edificios.

- **Permitir centros de transición de fácil acceso en zonas de uso mixto.** Esta acción es un mandato de la ley estatal (AB 101). Los LBNC son refugios de fácil acceso, enriquecidos con servicios temporales, que ayudan a las personas y familias sin hogar a obtener rápidamente un refugio permanente. La ley estatal exige ahora a las jurisdicciones locales que permitan los LBNC como uso permitido en ciertos distritos de zonificación, siempre que cumplan con criterios específicos. Estos criterios incluyen características tales como permitir mascotas, proporcionar privacidad, dar a los residentes la capacidad de almacenar posesiones, el uso de un sistema de entrada coordinado, y proporcionar acceso a viviendas permanentes. Deben permitirse por derecho en los distritos de uso mixto y de zonificación no residencial en los que se permite la vivienda multifamiliar.
- **Considerar el uso de la FAR en lugar de la densidad en las zonas comerciales fuera del centro de la ciudad.** La ciudad explorará el uso potencial de la relación de área de piso (FAR) o la altura en lugar de la densidad como métrica para regular el desarrollo residencial en los distritos de zonificación comercial fuera del centro de San Rafael. El uso de la FAR o de la altura en lugar de la densidad permitiría una mezcla más diversa de tamaños de vivienda, inclusive unidades más pequeñas que tienden a estar desincentivadas por un estándar de densidad.
- **Modificar las normas de zonificación de los distritos residenciales de densidad media (MR) y de alta densidad (HR).** El propósito de estas enmiendas es permitir un nuevo desarrollo en estos distritos que esté alineado con todo el rango de densidad para las categorías del Plan general residencial de densidad media y alta. En la actualidad existen múltiples distritos de zonificación en cada una de estas categorías del Plan general. Algunos de estos distritos de zonificación tienen densidades máximas que son considerablemente inferiores a las categorías del Plan general correspondientes. Por ejemplo, el distrito HR-1.8 permite un máximo de 24.2 unidades por acre, mientras que la categoría de residencia de alta densidad del Plan general permite hasta 43.5 unidades por acre. De acuerdo con la ley SB 330, la ciudad debería permitir el desarrollo en los rangos de densidad más altos del Plan general en estos distritos.

Las enmiendas a los distritos multifamiliares también deberían abordar el límite máximo de cobertura de lotes relativamente bajo en el distrito con HR-1 y el alto requisito de espacio abierto privado en los distritos con MR. Esto incluiría aumentar la cobertura del lote con HR-1 del 60 % al 70 % y reducir el requisito de espacio abierto del distrito con MR de 200 pies cuadrados por vivienda a 100 o 150 pies cuadrados por vivienda, similar a las zonas con HR.

- **Permitir que las viviendas para seis empleados o menos se traten como uso residencial según lo exige la ley estatal.** La ciudad modificará su código de zonificación para cumplir con la sección 17021.5 del Código de Salud y Seguridad de California. La sección 17021.5 requiere que las viviendas para seis empleados o menos se traten como una estructura unifamiliar y se permitan de la misma manera que otras viviendas del mismo tipo en la misma zona. En caso de que la ciudad cree un distrito de zonificación agrícola en

el futuro, las disposiciones para este distrito deberán cumplir con la sección 17021.6 del Código de Salud y Seguridad de California para viviendas para trabajadores agrícolas, que requiere que se traten las viviendas para empleados de hasta 12 unidades o 36 camas de la misma manera que otros usos agrícolas.

Acciones específicas y cronograma	Se completarán los cambios de zonificación recomendados que faciliten la gama completa de densidades del Plan general y se abordarán las acciones específicas en la lista con viñetas anterior. Esos cambios necesarios para cumplir con la ley estatal deberán completarse a más tardar a finales de 2024. Otros cambios deberían completarse en 2025 y 2026.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario, División de Planificación
Recursos	Tiempo del personal
Políticas pertinentes	4.8 Zonas adecuadas

Programa 43: Revisiones de las Normas de Aparcamiento

Se completará una evaluación de los estándares de aparcamiento residencial fuera de la calle para reducir el aparcamiento como un gasto de desarrollo de vivienda. Esto debería incluir la eliminación de los estándares mínimos de aparcamiento dentro de media milla de las estaciones SMART y los corredores de autobuses de alta frecuencia.¹

El aparcamiento es un costo de desarrollo significativo y puede añadirse al costo de vivienda. San Rafael ha modificado sus normas de aparcamiento a lo largo del tiempo para asegurarse de que apoyan otros objetivos de la ciudad, como aumentar el uso del transporte público y la posibilidad de caminar, y hacer que las viviendas sean más asequibles. Gran parte del centro de San Rafael cuenta con un distrito de aparcamiento que proporciona aparcamiento compartido para múltiples usuarios en lugar de lotes individuales en cada parcela. El propósito de este programa es identificar más estrategias para gestionar la demanda de aparcamiento residencial, evitar el aparcamiento "excesivo" o sin uso, y "desvincular" el aparcamiento del costo de alquilar o poseer una vivienda.

Acciones específicas y cronograma	<ul style="list-style-type: none"> • Para 2023, se modificará el código de zonificación para cumplir con los requisitos estatales. • Se convocará a una o más reuniones con la Autoridad de Transporte de Marin y Marin Transit para identificar mejoras en el transporte público en la zona del Canal, el centro y Northgate. • Se continuarán ofreciendo reducciones de aparcamiento para proyectos residenciales y mixtos que incorporen aparcamiento para bicicletas, bicicletas eléctricas y ascensores de aparcamiento. Se ampliará esta asignación para eliminar los requisitos de permisos de uso relacionados y agregar otras medidas de gestión de la demanda de transporte, como aparcamiento compartido y pases de tránsito.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario
Recursos	Tiempo del personal
Políticas pertinentes	2.8 Opción de vivienda y transporte justos, 4.8 Zonas adecuadas

¹ Tránsito con servicio de autobús al menos cada 15 minutos durante la hora pico.

Programa 44: Seguimiento de Proyectos de Desarrollo Aprobados

Se convocarán reuniones programadas periódicamente con desarrolladores residenciales después de la autorización del proyecto para identificar cualquier problema que afecte los cronogramas del proyecto y las acciones que la ciudad puede realizar para abordar las limitaciones regulatorias o de permisos.

Los desarrolladores de viviendas en el Área de la Bahía enfrentan muchos desafíos, incluido el alto costo de la construcción y los materiales, la escasez de mano de obra, altas tasas de interés y financiamiento limitado, cambios en las condiciones del mercado y problemas residuales asociados con la pandemia de COVID-19, como retrasos en la cadena de suministro. Como resultado, puede haber retrasos entre el momento en que se otorga el derecho a un proyecto y el momento en que realmente se construye. Si bien las limitaciones no gubernamentales están fuera del control de la ciudad, San Rafael se compromete a trabajar en colaboración con la comunidad de desarrollo local para abordar problemas que puedan afectar los cronogramas de construcción. Esto incluiría trabajar con desarrolladores para brindar asistencia técnica en solicitudes de financiamiento; resolver posibles problemas de suministro de agua, alcantarillado y energía; facilitar la extensión de los derechos según corresponda en caso de que se retrase la construcción; y modificar los derechos previamente otorgados según sea necesario para que los proyectos sean económicamente viables.

Acciones específicas y cronograma	<ul style="list-style-type: none"> • Se comunicará con los desarrolladores de proyectos residenciales aprobados con 25 unidades o más al menos una vez cada seis meses durante el período entre el derecho y la emisión de permisos de construcción. El propósito de estas llamadas o reuniones es hablar sobre el estado del proyecto y cualquier problema asociado con los permisos o los cronogramas de construcción. • Se notificará a los desarrolladores al menos seis meses antes del vencimiento de los derechos de planificación para informarles sobre el proceso de solicitud de una extensión. • Se trabajará con solicitantes de proyectos aprobados para respaldar las solicitudes de financiamiento y brindar asistencia técnica en temas que podrían afectar los cronogramas de construcción. • Se participará en el proceso de consulta tribal que pueda ser necesario para proyectos de construcción individuales. • Se asegurará la ejecución oportuna de los Acuerdos de Desarrollo. • Se coordinarán las mejoras de la infraestructura del sitio con las actividades de Obras Públicas, incluida la facilitación de nivelación y otros permisos de preparación del sitio.
Departamentos/divisiones responsables principales	Desarrollo Comunitario, Obras Públicas
Recursos	Tiempo del personal
Políticas pertinentes	4.9 Revisión eficiente de proyectos, 4.15 Vivienda e infraestructura

6.5 Objetivos cuantificados y matriz de la promoción positiva de la vivienda justa (AFFH)

6.5.1 Resumen de los objetivos cuantificados

Los objetivos cuantificados para 2023-2031 se resumen en la Tabla 6-1 a continuación.

Tabla 6-1: Objetivos cuantificados para Nuevas Construcciones, Rehabilitación y Preservación

	Extremadamente bajo	Muy bajo	Bajo	Moderado	Por encima de moderado	Total
Nuevas construcciones	429	428	492	521	1350	3220
Asistencia para rehabilitación	40 ⁽¹⁾			--	--	40
Preservación de las Viviendas en Riesgo	1659			--	--	1659
Sin pérdida neta de unidades de viviendas de alquiler	Inspeccionar un promedio de 1,578/año ⁽²⁾					11,778 ⁽³⁾

Notas:

(1) Ver el Programa 15 (Programa de Préstamos para la Rehabilitación de Viviendas); (2) Ver el Programa 12 (Programa de Inspección Periódica de Viviendas): la cifra supone que todas las unidades de alquiler en edificios con tres o más unidades se inspeccionan una vez cada cinco años. Hay 7,891 unidades de alquiler en edificios con tres o más unidades; (3) Ver el Programa 29. El objetivo es que no haya pérdida neta de unidades de alquiler durante el período de planificación. Los datos del censo de 2021 muestran 11,778 unidades de alquiler en San Rafael.

6.5.2 Matriz de acción de la promoción positiva de la vivienda justa

La siguiente tabla resume las acciones de implementación de la ciudad para promover la vivienda justa. Las acciones de vivienda justa se agrupan en cinco temas:

- Alcance y cumplimiento de la vivienda justa
- Movilidad de vivienda a través de mayores opciones en tipos y ubicaciones de vivienda
- Nuevas oportunidades en áreas de altos recursos
- Estrategias basadas en el lugar para mejoras vecinales
- Protección al inquilino y antidesplazamiento

Varias acciones de vivienda justa en la tabla reflejan iniciativas de la ciudad que no están indicadas explícitamente en el Elemento de Vivienda pero que apoyan el objetivo de promover afirmativamente la vivienda justa. Los factores que contribuyen a cada uno de estos problemas de vivienda justa se identifican en el Apéndice A (Análisis de vivienda justa).

Tabla 6-2: Matriz de acción de la AFFH para 2023-2031

ID	Programa	Compromiso(s) específico(s)	Cronograma	Selección geográfica	Métricas
ALCANCE Y CUMPLIMIENTO DE LA VIVIENDA JUSTA					
5	Información y Participación del Público	<ul style="list-style-type: none"> Habrà asistencia a más de 6 eventos comunitarios. Se actualizarà el folleto de servicios en inglés/español. Se publicarán materiales en más de 10 lugares públicos y se distribuirán a organizaciones comunitarias. 	Anualmente	Toda la ciudad (incluidas bibliotecas, centros recreativos, ayuntamiento, eventos comunitarios), prioridad en áreas con mayores necesidades de vivienda	Las consultas sobre vivienda justa aumentarán un 20 %.
		<ul style="list-style-type: none"> Habrà dos talleres de vivienda justa con FHANC. Habrà alcance de la vivienda justa para más de 10 grupos. Se modificarà el aviso de derechos del inquilino. Se presentará "Vivienda 101" durante la reunión del personal de CDD. Se pondrá a disposición en línea la información ampliada sobre vivienda justa. 	2023-2024	Toda la ciudad	
6	Administración del Programa de Vivienda Justa	Se destinarán fondos de la CDBG a la administración de un programa de vivienda justa que incluya el asesoramiento, la investigación de quejas, la asistencia técnica y la aplicación de la ley.	En curso	Toda la ciudad	
7	Marketing Positivo de las Oportunidades de Vivienda	<ul style="list-style-type: none"> Se exigirá a los solicitantes del Fondo Fiduciario que presenten un plan de marketing de acción afirmativa. 	En curso	Toda la ciudad	Por cada oportunidad de vivienda de BMR, al menos el 30 % del alcance se producirá

ID	Programa	Compromiso(s) específico(s)	Cronograma	Selección geográfica	Métricas
		<ul style="list-style-type: none"> Se exigirá a los adjudicatarios que proporcionen datos demográficos del proyecto y planes de marketing afirmativo como parte de los informes anuales. 			en áreas fuera del condado de Marin.
		Se identificará un contratista para administrar el programa de alquiler de BMR con experiencia en marketing afirmativo.	2023	Toda la ciudad	
8	Desarrollo de Capacidades y Participación de la Comunidad Latina	<ul style="list-style-type: none"> Se completará una serie de seis reuniones de desarrollo de capacidades en materia de vivienda. Se desarrollarán estrategias para mantener el impulso y la comunicación. Se incorporará lo que el personal de la ciudad aprenda en las políticas y prácticas de la ciudad. 	2023-2024	Vecindario del Canal y la comunidad latina	<p>Se alcanzará a 20 líderes comunitarios a través de talleres.</p> <p>Se aumentará el número de consultas/diálogos de inquilinos con el Ayuntamiento y el personal de la ciudad en un 20 %.</p>
PROTECCIÓN AL INQUILINO Y ANTIDESPLAZAMIENTO					
10	Causa Justa para el Desalojo	Se celebrarán reuniones con las organizaciones de defensa de los inquilinos para conocer los problemas y las carencias. Se mantendrá un canal de comunicación abierto.	Anualmente/en curso	Toda la ciudad	Se adoptarán o modificarán las estrategias de protección de inquilinos.
		Se revisará y modificará la normativa según sea necesario para garantizar que se consigan los resultados deseados.	Cada tres años, próximamente en 2023-2024	Toda la ciudad	

ID	Programa	Compromiso(s) específico(s)	Cronograma	Selección geográfica	Métricas
		Se trabajará con los propietarios para brindar apoyo a los inquilinos en casos de desalojos "sin culpa".	En curso	Toda la ciudad, especialmente en el área de censo de la Zona de Oportunidad	Todos los inquilinos elegibles recibirán el aviso requerido y asistencia para la reubicación
		<ul style="list-style-type: none"> Se desarrollarán procesos internos y se capacitará al personal para implementar la Ordenanza de asistencia para reubicación en Zonas de Oportunidad Se evaluarán y regularán las prácticas de compra Se considerará ampliar la asistencia para reubicación de Zonas de Oportunidad a otras áreas de censo de bajos ingresos 	2023-2024	Área de censo 1122.01, otras áreas de censo de bajos ingresos con grandes poblaciones de inquilinos	<p>Todos los inquilinos elegibles recibirán el aviso requerido y asistencia para la reubicación</p> <p>La ciudad establecerá regulaciones para acuerdos de compra entre propietarios e inquilinos</p>
		Se evaluarán las políticas de asistencia para reubicación, incluso para garantizar que los montos de los pagos coincidan con el costo de vida	Cada tres años	Toda la ciudad	Todos los inquilinos elegibles recibirán los montos de pago requeridos que coinciden con el costo de vida
11	Medidas de Protección de los Inquilinos	Se convocará a las partes interesadas para que proporcionen opiniones, revisen las medidas existentes y proporcionen recomendaciones al Ayuntamiento	Se comenzará la divulgación en 2023 Se adoptarán/ modificarán estrategias en 2024	Toda la ciudad, con énfasis en áreas como el Canal donde el riesgo de desplazamiento es alto	Se adoptarán o modificarán las estrategias de protección de inquilinos.
12	Programa de Inspección Periódica de Viviendas	Se inspeccionará cada unidad de alquiler en San Rafael al menos una vez cada cinco años (se aplica a los edificios con tres unidades o más)	Cada cinco años	Toda la ciudad	Todas las unidades de alquiler se inspeccionarán en busca de edificios con tres o más unidades

ID	Programa	Compromiso(s) específico(s)	Cronograma	Selección geográfica	Métricas
		Se aumentará la frecuencia de las inspecciones de las propiedades que tengan más de una infracción reportada y verificada en un año para el 10 % de las unidades e incumplimiento extendido	2024	Toda la ciudad	Todas las propiedades con más de una infracción verificada e incumplimiento prolongado para el 10 % de las unidades se inspeccionarán al menos cada dos años
13	Programa de Aplicación del Código	Se responderá en un plazo de dos días hábiles tras recibir una queja de un propietario o inquilino. Si es necesario, se deberá programar una visita al lugar en un plazo de dos días hábiles.	A partir de 2023	Toda la ciudad	<ul style="list-style-type: none"> El 90 % de todas las infracciones que no requieren permiso se corregirán en un plazo de 30 días El 90 % de todas las infracciones que requieren permiso se corregirán en un plazo de 6 meses
		<ul style="list-style-type: none"> Se mantendrá en la División de Aplicación del Código personal que hable español, y se seguirán apoyando los esfuerzos del personal existente para aprender español Se publicará información en inglés y español en bibliotecas y otros lugares públicos, especialmente en las áreas censales de más bajos ingresos de la ciudad, sobre cómo comunicarse con Aplicación del Código y conocer los servicios que proporcionan 	En curso 2024	Vecindario Canal	Se aumentarán las consultas/el contacto con los residentes del Canal a 20 por semana; el 90 % de los encuestados calificará el servicio como bueno o excelente

ID	Programa	Compromiso(s) específico(s)	Cronograma	Selección geográfica	Métricas
		<ul style="list-style-type: none"> Se pondrán a prueba horarios semanales de visita sin cita previa en el Canal para que los inquilinos puedan acceder fácilmente a los funcionarios encargados de la aplicación del código en persona a fin de preguntar sobre posibles infracciones Se realizarán encuestas de satisfacción en tiempo real 			
16	Financiación de Viviendas Asequibles	Se apoyará la solicitud local para el financiamiento piloto de preservación de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda del Área de la Bahía de la ABAG	2023	Toda la ciudad, con énfasis en áreas como el Canal donde el riesgo de desplazamiento es alto	Al menos 10 unidades se preservarán a través del financiamiento piloto de preservación de BAHFA
30	Preservación de las Viviendas en Riesgo	<ul style="list-style-type: none"> Se supervisarán los posibles vencimientos de asequibilidad y se contactará a los propietarios de propiedades sin ánimo de lucro para abordar cualquier pérdida futura de financiamiento que pueda poner en riesgo estas unidades Se investigarán formas de asegurar la asequibilidad continua de las unidades BMR en desarrollos a precio de mercado. Se monitoreará el estado de los parques de casas móviles. En caso de venta, se alertará a los socios sin ánimo de lucro que puedan estar interesados en la compra. 	En curso 2024	Toda la ciudad	Se preservará el 100 % de las unidades de alquiler en riesgo Se preservará el 100 % de las unidades del parque de casas móviles

ID	Programa	Compromiso(s) específico(s)	Cronograma	Selección geográfica	Métricas
NUEVAS OPORTUNIDADES EN ÁREAS DE ALTOS RECURSOS					
16	Financiación de Viviendas Asequibles	<ul style="list-style-type: none"> Para 2031, se emitirán al menos cuatro NOFA del Fondo Fiduciario para la Vivienda Asequible por un total de al menos 6 millones de dólares Trabajar con organizaciones comunitarias, el condado de Marin, la filantropía y otras jurisdicciones para identificar y buscar fondos para viviendas asequibles 	En curso	Toda la ciudad	<p>Para 2031, se contribuirá a la financiación local de al menos 150 unidades de vivienda para los hogares de bajos ingresos</p> <p>Para 2031, se asegurarán subvenciones por un total de al menos \$500,000 para servicios relacionados con la vivienda</p>
18	Designación de Ciudad Pro-Vivienda	Se solicitará la designación de Ciudad Pro-Vivienda del HCD y los beneficios financieros asociados	2023	Toda la ciudad	
17	Requisitos de Vivienda Asequible para el Desarrollo Residencial y Comercial	<ul style="list-style-type: none"> Se adoptarán tasas de vinculación comercial actualizadas que se alineen con otras jurisdicciones del condado Se evaluará el éxito de los cambios de política para los proyectos residenciales y se propondrán los ajustes necesarios 	2023 2024	Toda la ciudad	Para 2031, se producirán al menos 320 unidades BMR (10 % de la RHNA) a través de la inclusión de unidades asequibles en proyectos a precio de mercado
19	Plan Estratégico de Derechos Aéreos	<ul style="list-style-type: none"> Se preparará un Plan estratégico de derechos aéreos del centro de la ciudad que dé prioridad a la vivienda para los hogares con ingresos extremadamente bajos y necesidades especiales, y se colaborará con organizaciones sin ánimo de lucro y promotores de viviendas asequibles 	2029	Centro	Se iniciarán dos proyectos de Derechos Aéreos (100 unidades)

ID	Programa	Compromiso(s) específico(s)	Cronograma	Selección geográfica	Métricas
27	Divisiones de lotes y Dúplex	<ul style="list-style-type: none"> Se actualizará el sitio web con información sobre SB9 Se proporcionarán preguntas frecuentes ampliadas/guía práctica y hojas informativas para explicar la SB 9 y se identificarán varios escenarios para agregar unidades de vivienda Se incluirá una hoja informativa sobre vivienda justa en las solicitudes SB9 	2023 2024 2024	Vecindarios unifamiliares	Se crearán 25 nuevas unidades a través de aplicaciones de SB 9
28	Viviendas en Propiedades Institucionales y Religiosas	<ul style="list-style-type: none"> Se llevarán a cabo actividades de divulgación en escuelas, universidades e instituciones religiosas Se brindará soporte técnico a aquellos propietarios que estén interesados en desarrollar viviendas 	2024	Toda la ciudad	Para 2031, se desarrollarán al menos 100 viviendas multifamiliares en propiedades de instituciones
36	Revisión de las Tasas de Urbanización y de las Políticas de Exención/Devolución	Se revisará y actualizará el calendario de tasas principales para reducir las cargas de las tasas para los proyectos de viviendas asequibles, siempre que sea posible	2025	Toda la ciudad	Se lograrán los objetivos de la RHNA para viviendas por debajo del precio del mercado
39	Incentivos para la Vivienda Asequible	Se implementarán programas estatales y locales de bonificación de densidad, que incluyan concesiones de altura adicional y exenciones de las normas de desarrollo para proyectos con viviendas asequibles	2024	Toda la ciudad	Se lograrán los objetivos de la RHNA para viviendas por debajo del precio del mercado

ID	Programa	Compromiso(s) específico(s)	Cronograma	Selección geográfica	Métricas
38	Incentivos para la Consolidación de Lotes	Se desarrollarán herramientas para facilitar la consolidación de lotes pequeños en sitios más grandes y urbanizables, inclusive un proceso de fusión voluntaria que permita combinar dos parcelas en una sola	2026-2027	Toda la ciudad, especialmente en el centro de San Rafael	Se crearán 500 unidades en lotes consolidados
41	Agilización de la Aprobación de Desarrollos	Se implementarán medidas para agilizar el proceso de aprobación del desarrollo	2024-2025	Toda la ciudad	Se reducirá el tiempo necesario entre la propuesta del proyecto y la concesión del proyecto entre 60 y 90 días
40	Prioridad de Agua y Alcantarillado	Se adoptará una resolución de política que recomiende que las viviendas asequibles para los hogares de bajos y muy bajos ingresos o, posiblemente, todos los proyectos residenciales reciban prioridad para las nuevas conexiones de agua y alcantarillado en caso de futuras limitaciones del servicio	2024	Toda la ciudad	Se lograrán objetivos de RHNA (3220 unidades)
42	Revisiones de los Mapas y el Texto de Zonificación	Se completarán los cambios de zonificación recomendados que faciliten el rango completo de densidades del Plan general	2024-2026	Toda la ciudad	
43	Revisiones de las Normas de Aparcamiento	Se completará una evaluación de los estándares de aparcamiento residencial fuera de la calle para reducir el aparcamiento como un gasto de desarrollo de vivienda	2023	Toda la ciudad, especialmente dentro de media milla de las estaciones SMART y corredores de autobuses de alta frecuencia	

ID	Programa	Compromiso(s) específico(s)	Cronograma	Selección geográfica	Métricas
44	Seguimiento de Proyectos de Desarrollo Aprobados	Se contactará a los desarrolladores de proyectos aprobados al menos una vez cada seis meses entre la obtención del derecho y la emisión del permiso de construcción para analizar el estado/cronograma del proyecto y cualquier posible limitación que pueda abordarse	2023-2031	Toda la ciudad, especialmente en los sitios de proyectos de tuberías indicados en las Tablas 4-2 y 4-3	Se finalizarán todas las unidades en proceso de desarrollo existente (1,952 unidades para 2031)
ESTRATEGIAS BASADAS EN EL LUGAR PARA MEJORAS VECINALES					
2	Recursos de Vivienda para Personas con Ingresos Extremadamente Bajos	<p>Se investigarán las mejores prácticas y desarrollará una estrategia para crear viviendas provisionales con un fuerte componente de servicios para ayudar a las personas a dar pasos hacia una vivienda estable (en progreso)</p> <p>Se identificará el terreno para el proyecto piloto de viviendas provisionales, que se completará con subvenciones del Estado en colaboración con los socios de la comunidad</p> <p>Se instalarán viviendas provisionales</p>	<p>2023</p> <p>2024</p>	<p>Áreas con altas concentraciones de personas sin hogar, que incluyen, entre otras:</p> <p>Centro (Ayuntamiento) “Anchor outs” de Albert Park que viven en el puerto Gerstle Park Lot cerca del paso subterráneo 101/580 Bellam y áreas de espacios abiertos.</p>	<p>En el año 1 del piloto operativo de vivienda provisional (2024-25), se alojará al 50 % de los residentes en viviendas de apoyo permanente</p> <p>En el año 2 del piloto operativo de vivienda provisional (2025-26), se alojará a un 25 % adicional de los residentes en viviendas de apoyo permanente (75 % en total)</p>
15	Aumento de la Equidad en el Mantenimiento de la Vivienda: Programa de Préstamos para la Rehabilitación de Viviendas	Se destinarán fondos de la CDBG para proporcionar préstamos para mejoras de propiedades y asistencia técnica a propietarios de viviendas de muy bajos ingresos	Anualmente	Toda la ciudad	Se ayudará a 40 hogares para 2031

ID	Programa	Compromiso(s) específico(s)	Cronograma	Selección geográfica	Métricas
21	Plan preciso para el sureste de San Rafael	Se adoptarán el plan completo, el marco regulador y el documento medioambiental	2027	Sureste de San Rafael	Se creará capacidad de vivienda para al menos 250 unidades adicionales
N/A	<i>Acción para la AFFH: Enlace de salud mental</i>	<i>Se continuará financiando un puesto de enlace de salud mental dentro del Departamento de Policía de San Rafael</i>	<i>En curso</i>	<i>Áreas con altas concentraciones de personas sin hogar, que incluyen, entre otras: Centro (Ayuntamiento) "Anchor outs" de Albert Park viviendo en el puerto Gerstle Park Lote cerca del paso subterráneo 101/580 Bellam y áreas de espacios abiertos.</i>	<i>Se conectará a las personas sin hogar con servicios de salud mental y vivienda, incluido el Sistema de Entrada Coordinada en todo el condado.</i>
N/A	<i>Acción para la AFFH: Programa SAFE</i>	<i>Se lanzará el piloto del Equipo de Respuesta Alternativa, también conocido como Equipo SAFE (Asistencia Especializada para Todos), un equipo móvil de dos personas compuesto por un Especialista en Intervención de Crisis y un Técnico en Emergencias Médicas. Están vinculados al sistema de respuesta de emergencia y complementarán la respuesta de los bomberos y la policía a las llamadas de servicio.</i>	<i>Lanzamiento en primavera de 2023, piloto de tres años</i>	<i>Toda la ciudad</i>	<i>Se conectará a los miembros vulnerables de la comunidad, especialmente aquellos con antecedentes de salud mental y aquellos sin hogar, con los mejores servicios de apoyo disponibles</i>

ID	Programa	Compromiso(s) específico(s)	Cronograma	Selección geográfica	Métricas
N/A	Acción para la AFFH: Asistencia para pequeñas empresas	Se trabajará con el Departamento de Desarrollo Económico o la Cámara de Comercio para evitar el desplazamiento de pequeñas empresas en proyectos de uso mixto	En curso	Toda la ciudad	El 100 % de las pequeñas empresas impactadas por proyectos de uso mixto serán incorporadas o reubicadas con éxito
N/A	Acción para la AFFH: Mejoras en la iluminación del vecindario	Se mejorará la iluminación del Vecindario Canal en base a los comentarios de la comunidad (Obras Públicas)	2023-2024	Vecindario Canal	Se evaluarán y abordarán mejores condiciones de iluminación en 42 postes existentes que no tienen iluminación.
N/A	Acción para la AFFH: Brecha digital	<ul style="list-style-type: none"> Red wifi pública del Vecindario Canal; se trabajará con el condado como parte de Digital Marin para abordar la equidad/brecha digital. Habrà subvención de fondos para infraestructura de banda ancha dedicada al Canal. Habrà acceso lingüístico en toda la ciudad; estrategia de participación en comunicaciones híbridas. 	2023-2024	Vecindario Canal; toda la ciudad	Se establecerá acceso wifi para los residentes del Canal; se solicitarán subvenciones a la PUC para un estudio de factibilidad de infraestructura de banda ancha en el Canal; se contratará personal de participación comunitaria para el Plan Estratégico de Comunicaciones.

N/A = Estas son estrategias no relacionadas con la vivienda que está implementando la ciudad para lograr resultados más equitativos y justos. Se indican aquí porque complementan y promueven los principios de AFFH y facilitan la vivienda justa en toda la ciudad.

ID	Programa	Compromiso(s) específico(s)	Cronograma	Selección geográfica	Métricas
N/A	Acción para la AFFH: Mejoras al plan maestro del parque	Se desarrollará un Plan maestro de parques y recreación para toda la ciudad que incorpore la justicia ambiental y la equidad social como elementos clave en la operación y la planificación de la red de parques y recreación de San Rafael.	2023	Toda la ciudad	<ul style="list-style-type: none"> Se desarrollará una guía para desarrollar aún más parques y programas recreativos para todas las edades, habilidades y actividades. Se creará y mantendrá financiación y se establecerán prioridades para el futuro.
N/A	Acción para la AFFH: Estudio de resiliencia y aumento del nivel del mar	Se llevará a cabo un estudio de viabilidad para la protección de la infraestructura física, híbrida y basada en la naturaleza del Distrito del Canal. Se desarrollará capacidad en las organizaciones comunitarias. Se involucrará y educará a los residentes y jóvenes en el estudio para que conozcan y den su opinión sobre el estudio, y elijan las opciones a seguir.	2024	Vecindario Canal	<ul style="list-style-type: none"> Se establecerá un equipo de planificación de adaptación basado en la comunidad con la ciudad y el condado. Se desarrollará al menos una opción/un proyecto para un mayor desarrollo y se buscará financiamiento para su implementación. Se codificarán los comentarios y las opciones de los residentes en las políticas y documentos de adaptación, vecindad y planificación del uso del suelo de la ciudad de San Rafael.
N/A	Acción para la AFFH: Implementación del Plan de transporte basado en el Canal	Puente para peatones y ciclistas/cruce del Canal hasta Third Street; alivio del tráfico y mejora de los cruces de peatones y bicicletas; mejoras y mantenimiento de las paradas de autobuses de tránsito; servicio de tránsito ampliado; transporte a las escuelas	2027	Vecindario Canal	<ul style="list-style-type: none"> Se asegurará la financiación y se completarán estudios de viabilidad Se implementarán proyectos de cruces de construcción rápida y programas para aliviar el tráfico Se implementarán mejoras en las paradas de autobús en Medway/Mil y Kerner/Larkspur

ID	Programa	Compromiso(s) específico(s)	Cronograma	Selección geográfica	Métricas
					<ul style="list-style-type: none"> • <i>Se agilizará el proceso de mantenimiento</i> • <i>Se realizará una encuesta centrada en el número de usuarios de las carreteras 35 y 23x</i> • <i>Se asegurará la financiación y agregará un recorrido matutino adicional a la ruta 645</i>

ID	Programa	Compromiso(s) específico(s)	Cronograma	Selección geográfica	Métricas
MOVILIDAD DE VIVIENDA A TRAVÉS DE MAYORES OPCIONES EN TIPOS Y UBICACIONES DE VIVIENDA					
2	Recursos de Vivienda para Personas con Ingresos Extremadamente Bajos	Se identificará el sitio para el proyecto piloto de vivienda provisional y se instalarán unidades de vivienda provisionales	Se identificarán sitios en 2023; se instalarán unidades en 2024	Toda la ciudad	Habrán 20 nuevas unidades de vivienda provisionales para hogares ELI
3	Financiación y Recursos para Prevenir y Reducir la Falta de Vivienda	Se buscará activamente financiación para estrategias que prevengan la falta de vivienda y ayuden a los residentes de San Rafael que se encuentran sin hogar a conseguir un lugar donde vivir y acceder a los servicios	En curso	Toda la ciudad	Para 2031, se procurará al menos un millón de dólares de financiación
26	Unidades de Vivienda Accesorias (ADU)	<ul style="list-style-type: none"> Se proporcionarán más recursos sobre las ADU en el sitio web de la ciudad Se desarrollarán incentivos como la exención de tasas o la reducción de impuestos para los propietarios que acepten alquilar sus ADU a hogares de bajos ingresos que cumplan los requisitos Se procurará la financiación de la subvención para ayudar a los propietarios de viviendas a añadir ADU con una restricción de la escritura que limita la ocupación a un inquilino de bajos ingresos 	2024	Toda la ciudad, especialmente en los vecindarios unifamiliares	<p>Se crearán o legalizarán al menos 25 ADU al año hasta 2031 o 200 durante el período de planificación</p> <p>Habrán 70 ADU asequibles por diseño para hogares de bajos ingresos</p>
31	Monitoreo del Estado de las Unidades BMR	<ul style="list-style-type: none"> Se dará continuidad al acuerdo con la Autoridad de Vivienda de Marin para el monitoreo de las unidades de propiedad BMR En 2023, se identificará un proveedor de servicios para monitorear las unidades de alquiler BMR 	En curso	Toda la ciudad	Todos los inquilinos y propietarios calificarán como hogares de ingresos bajos o moderados. Todos los propietarios cobrarán alquileres adecuados por las unidades BMR.

ID	Programa	Compromiso(s) específico(s)	Cronograma	Selección geográfica	Métricas
		<ul style="list-style-type: none"> Se harán reuniones con los proveedores de servicios al menos cada 6 meses para actualizar el portafolio de BMR 			
32	Recursos de Vivienda para Adultos Mayores	<ul style="list-style-type: none"> Se modificarán las disposiciones relativas a la vivienda asequible para tratar la vivienda asistida como de uso residencial y no como de uso comercial, de modo que puedan aplicarse los requisitos de vivienda asequible de la ciudad Se trabajará con el sector sin ánimo de lucro para aumentar la cantidad de unidades de vivienda para personas mayores permanentemente asequibles e instalaciones de vida asistida asequibles 	2024 2031	Toda la ciudad	Se aumentarán las unidades de vivienda para adultos mayores en un 20 por ciento
33	Viviendas Adaptables y Accesibles	<ul style="list-style-type: none"> Se adoptará una Ordenanza de Diseño Universal que aumente el número de unidades adaptables o accesibles para las personas con discapacidad Se realizará una enmienda a los requisitos de vivienda asequible de la ciudad para que requiera que las unidades de vivienda asequible cumplan con el diseño universal Se considerará la posibilidad de exigir que un porcentaje de las unidades de las nuevas urbanizaciones sean adaptables para las personas con discapacidad. 	2024	Toda la ciudad	Se aumentarán las unidades accesibles en un 10 por ciento El 100 % de las nuevas viviendas asequibles cumplirán con el diseño universal

ID	Programa	Compromiso(s) específico(s)	Cronograma	Selección geográfica	Métricas
		<ul style="list-style-type: none"> Se implementarán adaptaciones razonables (capítulo 14.26). Se logrará el 100 % de cumplimiento de todas las leyes estatales en materia de accesibilidad Se eliminará la tasa de \$964 por una solicitud de adaptación razonable 	2025		
34	Centros de atención residencial	<ul style="list-style-type: none"> Se agregarán definiciones de hogares grupales con y sin licencia que cumplan con los estándares estatales al Código Municipal Se eliminará la distinción del Código entre centros de atención para personas con discapacidad y otros centros de atención Se adoptarán normas objetivas para permitir la revisión ministerial en distritos de zonificación de mayor densidad 	2024 2025 2027	Distritos de zonificación de mayor densidad	Se reducirá el tiempo necesario para la aprobación en un 50 % para los centros de atención residencial
35	Viviendas Asequibles para Familias Numerosas	<ul style="list-style-type: none"> Se desarrollarán umbrales para exigir unidades de alquiler asequibles de tres dormitorios en construcciones nuevas para ciertos tipos de proyectos. Al considerar propuestas de proyectos que sean 100 % asequibles, se expresará preferencia por una combinación de unidades de vivienda que incluyan unidades diseñadas para familias más numerosas. 	2024	Toda la ciudad	Se desarrollarán al menos 150 apartamentos de tres habitaciones que sean asequibles para los hogares de bajos y muy bajos ingresos (aproximadamente el 10 % de la RHNA de bajos ingresos)

Esta página está en blanco intencionalmente