

¿Qué es un elemento de vivienda?

El elemento de vivienda es un plan para garantizar que se brinde vivienda decente, segura y accesible a todos los residentes de Fairfield durante los próximos ocho años. Todas las ciudades y condados de California deben actualizar su elemento de vivienda cada ocho años.

FAIRFIELD

ADELANTE

2050



¿Qué contiene?

La ley estatal define los temas específicos que deben cubrirse, entre ellos:

- Un resumen de las características de población y vivienda que contribuyen a las necesidades de vivienda presente y futura en Fairfield.
- Un análisis de cualquier obstáculo para la producción de viviendas accesibles en la comunidad
- Una evaluación del Elemento de Vivienda existente.
- Un inventario de sitios para acomodar la necesidad de vivienda identificada de Fairfield.
- Programas para promover oportunidades de vivienda para todos los residentes de Fairfield.
- Metas, objetivos y políticas, definiendo la posición de la comunidad en varios temas de vivienda y estableciendo objetivos medibles para satisfacer las necesidades de vivienda.
- Un plan de acción, identificando los pasos específicos que la comunidad tomará para implementar sus políticas de vivienda. Una vez completado, el elemento de vivienda debe enviarse al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) del Estado para su certificación.

¿Cómo encaja el elemento de vivienda con la actualización del Plan General (Fairfield Forward 2050)?

El Elemento de Vivienda es uno de los siete elementos requeridos del Plan General. El esfuerzo del Plan General de Fairfield, llamado Fairfield Forward 2050, cubre un período más largo que el Elemento de Vivienda y probablemente identificará oportunidades adicionales para crear más vecindarios de uso mixto y desarrollar nuevas viviendas más allá del plazo de ocho años del Elemento de Vivienda. La Actualización del Plan General está ocurriendo simultáneamente con el Elemento de Vivienda y será consistente con sus políticas y acciones.

Tabla 1. Asignación final de jurisdicción del condado de solano por nivel de ingresos

Jurisdicción	Nivel de Accesibilidad				Total
	Muy bajo	Bajo	Moderado	Aproximadamente moderada	
Ciudad de Benicia	212	127	123	288	750
Ciudad de Dixon	113	62	62	179	416
Ciudad de Fairfield	792	464	539	1,274	3,069
Ciudad de Rio Vista	79	41	50	157	327
Ciudad de Suisun	160	95	98	267	620
Ciudad de Vacaville	677	404	409	1,105	2,595
Ciudad de Vallejo	690	369	495	1,346	2,900
Condado de Solano no incorporado	80	50	56	129	315
Total	2,803	1,612	1,832	4,745	10,992

¿Qué es un RHNA? ¿Cuánta vivienda tiene que planificar Fairfield?

La ley del estado de California reconoce que los gobiernos locales juegan un papel vital en el desarrollo de viviendas accesibles. En 1969, el estado exigió que todas las ciudades, pueblos y condados de California planificaran las necesidades de vivienda de nuestros residentes, independientemente de sus ingresos.

Este requisito estatal se llama Asignación Regional de Necesidades de Vivienda, o RHNA. El proceso de RHNA determina cuántas viviendas nuevas y la accesibilidad de esas viviendas debe planificar cada gobierno local en su elemento de vivienda cada ocho años. Esta actualización actual del elemento de vivienda cubre el sexto ciclo de RHNA y los planes para las necesidades de vivienda de 2023 a 2031.

Para el sexto ciclo de RHNA, las siete ciudades incorporadas y el condado de Solano no incorporado optaron por formar una entidad sub-regional. Designaron al Consejo de Coordinación del Condado de la Ciudad (4Cs) para que sirviera como el organismo representativo y asignara la cantidad de unidades de vivienda por categoría de ingresos para cada jurisdicción. El número de unidades en los niveles de accesibilidad se muestran en la Tabla 1.

¿Se requiere que las ciudades y los condados construyan nuevas viviendas?

El Estado no requiere que las ciudades y los condados construyan las viviendas necesarias para satisfacer las necesidades de la comunidad. Sin embargo, requiere que cada comunidad políticas y programas para apoyar el desarrollo de viviendas, así como designar terrenos adecuados con densidades apropiadas para satisfacer las necesidades de vivienda.



¿Qué es la vivienda accesible?

En general, la vivienda accesible es una vivienda que un hogar puede pagar, mientras le queda dinero para otras necesidades como alimentos, transporte y atención médica. Eso significa que lo que se considera “accesible” depende de los ingresos de un hogar. El gobierno generalmente define la vivienda como accesible cuando consume no más del 30 por ciento de los ingresos de un hogar.

Las categorías de ingresos se basan en el ingreso medio del área (AMI), que es el ingreso familiar medio para un área geográfica. Los límites de ingresos se utilizan para determinar la elegibilidad para muchos programas de asistencia de vivienda estatales y federales.

El AMI (por su siglas en inglés) del condado de Solano para una familia de cuatro es de \$99,300. La accesibilidad se muestra a continuación:

RHN categorías	Extremamente bajo (<30% AMI)	Muy bajo (30-50% AMI)	Bajo (50-80% AMI)	Moderado (80-120% AMI)	Aproximadamente moderada (<20% AMI)
Ingresos	Menos que \$29,150	\$29,150 a \$48,550	\$48,551 a \$77,600	\$77,601 a \$119,150	Sobre \$119,150

¿Cómo se eligieron los sitios de vivienda?

El inventario de sitios de vivienda incluye proyectos que ya están aprobados para desarrollo/en construcción (llamados sitios de “tubería”) y sitios que están vacíos y sub-utilizados (donde el valor del terreno vale más que el edificio, o donde el edificio solo ocupa una pequeña parte). Parte del terreno que están divididos en zonas para permitir la vivienda. Muchos de estos sitios de oportunidad se encuentran en el corazón de Fairfield y en las áreas específicas del plan de la estación de tren en Central Fairfield, áreas donde se planean importantes inversiones de la Ciudad y nuevos desarrollos en varios niveles de ingresos.

También se requiere que los elementos de vivienda planifiquen la inclusión afirmativamente mediante una mayor vivienda justa. Según la ley estatal, las ciudades no pueden perpetuar patrones históricos de segregación racial al planificar viviendas futuras. En cambio, los elementos de vivienda deben fomentar activamente comunidades más integradas e inclusivas, y planificar el crecimiento de viviendas accesibles en vecindarios con más recursos.

El estado tiene ciertos requisitos para los sitios de viviendas de bajos ingresos, incluido el tamaño de la parcela, la densidad permitida (los sitios deben permitir 30 unidades de vivienda por acre en general, lo que se conoce como “densidad predeterminada”) y la ubicación lejos de las áreas de riesgo ambiental, entre otros criterios. Como resultado, el inventario de sitios identifica sitios para volver a zonificar, para distribuir geográficamente viviendas accesibles y promover afirmativamente una vivienda justa.

¿Qué medidas tomará la Ciudad para abordar la accesibilidad, la falta de vivienda y aumentar los diferentes tipos de viviendas?

El Plan de Acción de Vivienda de la Ciudad describe las metas, políticas, programas y acciones que la Ciudad tomará para satisfacer sus necesidades de vivienda. Los programas incluyen:

- Estrategia de vivienda accesible, que incluye acciones para aumentar la financiación para vivienda accesible y propiedad de vivienda
- Incentivos de desarrollo, asistencia y simplificación, incluidas acciones para promover la consolidación de lotes pequeños y de relleno, estándares de diseño y apoyo para tipos de vivienda más diversos, y simplificación de permisos para viviendas accesibles
- Estrategias de preservación y Accesibilidad de viviendas a largo plazo para unidades que reciben ciertas fuentes de financiación
- Préstamos de rehabilitación
- Incentivos para Unidades de Vivienda Accesorias (ADU)
- Cambios al código de Zonificación para facilitar el desarrollo de viviendas, particularmente en áreas de recursos moderados, y para promover tipos de unidades más pequeñas que sean más accesibles por diseño
- Vivienda para necesidades especiales, incluso para personas con discapacidades, adultos mayores, trabajadores agrícolas y personal militar
- Apoyo continuo de atención y cambios de zonificación para promover el desarrollo de tipos de vivienda que apoyen a las personas sin hogar
- Oportunidades de conservación y eficiencia energética
- Promover afirmativamente las acciones de vivienda justa, incluso a través de los programas descritos anteriormente, y en asociación con los defensores de la vivienda justa del norte de California.



¿Cuál es la línea de tiempo?

Las jurisdicciones del Área de la Bahía deben certificar sus Elementos de Vivienda antes del 31 de enero de 2023, con un período de gracia de 120 días para su aprobación.

El borrador del Elemento de Vivienda se publicó el 22 de agosto de 2022. Después del período de revisión pública de 30 días (que finaliza el 22 de septiembre de 2022), la Ciudad abordará los comentarios y enviará el Elemento de Vivienda a Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD). HCD luego tendrá 90 días para proporcionar comentarios. Se realizará una revisión pública adicional después de que la Ciudad aborde los comentarios del HCD, así como durante las reuniones de tomadores de decisiones para adoptar el Elemento en el invierno de 2022 y la primavera de 2023.

La fecha límite exigida por el estado para el elemento de vivienda es fundamental, de lo contrario, la ciudad puede perder los fondos y el control del uso de la tierra. Si bien el elemento de vivienda se completará en el invierno de 2022 o la primavera de 2023, los aportes de la comunidad relacionados con la vivienda después de este período se incorporarán a la actualización del Plan General.

¿Cómo puedo dar entrada?

Para leer el borrador del Elemento y enviar comentarios, visite www.fairfieldforward.com/housing-element. Envíe sus comentarios y preguntas por correo electrónico a la planificadora asociada Jessie Hernández a jhernandez@fairfield.ca.gov antes del 22 de septiembre de 2022.

