

ESPAÑOL

➔ blea a pesar de la oposición de su presidenta, la asambleísta demócrata de Arletta, Luz Rivas.

Ese comité tiene ahora un nuevo presidente: el asambleísta demócrata de Culver City Isaac Bryan, de quien muchos esperan que sea más receptivo a los proyectos de ley de producción de viviendas. Lo mismo ocurre con la Asamblea en su conjunto. El nuevo presidente demócrata, Robert Rivas de Salinas (sin relación con Luz Rivas), ha señalado que quiere que la Legislatura haga más que "recortar las esquinas" en la política de vivienda.

¿Qué necesita protección?

En los últimos años, los legisladores estatales han aprobado una serie de proyectos de ley que despojan a los gobiernos locales de su capacidad para retrasar proyectos de vivienda. Actualmente, en la mayor parte de California, un desarrollador interesado en construir la mayoría de las formas de viviendas asequibles o unidades de vivienda accesorias no necesita realizar un análisis ambiental extenso, presentarse a reuniones públicas o ganarse a funcionarios electos escépticos.

Pero cualquier autoridad que los gobiernos locales hayan perdido, la Comisión Costera la ha conservado. Eso coloca a la Zona Costera, que en gran parte no está desarrollada pero que también incluye partes importantes de comunidades costeras urbanizadas, incluidas Santa Mónica, Venice, Long Beach, San Diego y Santa Cruz, en un universo regulatorio separado del resto del estado.

Y con razón, dicen la comisión y sus defensores.

"El aumento del nivel del mar es una grave amenaza a lo largo de la costa y, en particular, en las zonas urbanizadas", dijo Joel Reynolds, director occidental del Consejo de Defensa de los Recursos Naturales, una organización sin fines de lucro de defensa legal ambiental. "La Legislatura estaba muy consciente del hecho de que el alcance de la (Ley de Costas) iba a cubrir áreas desarrolladas además de áreas no desarrolladas. Creo que los argumentos a favor de eso no han hecho más que fortalecerse".

En 1972, los votantes, preocupados porque el desarrollo invasivo estaba cortando el acceso a la costa para todos los californianos e indignados por el derrame de petróleo de Santa Bárbara en 1969, aprobaron una iniciativa para crear la Comisión Costera de California. Su lema fue "Salven nuestra costa", una determinación de evitar que las costas de California se convirtieran en una versión de Miami Beach en la costa oeste.

En unos pocos años, la Legislatura convirtió a la comisión en una agencia permanente con amplia autoridad para proteger los recursos costeros del estado. Entre ellos se incluyen la variedad natural, como humedales, estuarios, arroyos y los acantilados calcáreos propensos a la erosión del estado, pero también beneficios centrados en el ser humano, como acceso público, alojamiento barato, vistas al mar, diversidad social y cultural y estética.

Los defensores de la vivienda argumentan que la ley debería aplicarse con menos rigidez en lugares donde ya existe un desarrollo denso.

"Un proyecto de 10 unidades de ingresos mixtos en Venice Beach simplemente no tiene la importancia ambiental que tiene el derrame de petróleo de Santa Bárbara", dijo Louis Mirante, cabildero del Concejo del Área de la Bahía, que copatrocinó el proyecto de ley de bonificación de densidad de Álvarez. "La Ley de Costas es tan dudosa en materia de vivienda que daña el medio ambiente".

El argumento medioambiental a favor de más construcciones costeras es el siguiente: más apartamentos en el centro de Santa Cruz o Santa Mónica permitirán que más personas vivan más cerca de los centros de empleo del estado sin la necesidad de largos desplazamientos y expansión con aire acondicionado.

Esa visión representa una ruptura con el tipo de ambientalismo que dio origen a la Ley de Costas, en la que restringir el desarrollo y democratizar el proceso de planificación se consideraba la mejor manera de proteger la Tierra. A medida que la preocupación pública por el cambio climático ha eclipsado ese impulso conservacionista, ha surgido una fisura dentro de la coalición demócrata nacional y de California entre los escépticos del desarrollo y una nueva coalición de partidarios liberales de la "construcción de bebés".

"La comisión tiene músculos muy fuertes para detener las cosas, porque esa es la mayor parte de su trabajo. Pero su fuerza para ayudar a que las cosas

sucedan es básicamente inexistente", dijo Will Moore, director de políticas de Circulate San Diego, una organización sin fines de lucro que defiende el transporte y la vivienda y que también copatrocinó el proyecto de ley de Álvarez. Como resultado, los comisionados "nos protegen de muchas cosas malas", afirmó. "Pero la vivienda es algo bueno".

Enfatizó que la ley de bono de densidad, por ejemplo, sólo aplica en lugares ya zonificados para vivienda multifamiliar: "Nadie va a salir a construir un rascacielos en la laguna".

Élites costeras

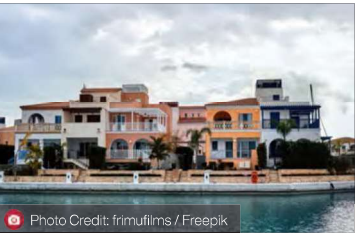
Poco menos de 1 millón de personas viven en la zona costera de California, según un análisis proporcionado a CalMatters por Nicholas Depsky, consultor de investigación sobre el cambio climático del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo.

Esa fracción de la población del estado (menos del 2.5%) no representa al estado en su conjunto. Aproximadamente dos tercios de esos habitantes costeros son blancos no hispanos, según el análisis de Depsky. Eso haría que la zona costera sea aproximadamente dos veces más blanca que la población de California.

También es un enclave de relativa riqueza. Un artículo de investigación de la Facultad de Derecho de la UCLA de 2011 encontró que los vecindarios justo dentro de la zona costera tenían densidades de población más bajas y menos niños que los que estaban fuera de ella. Las casas en sí eran un 20% más caras, incluso después de que los investigadores agregaron controles estadísticos para la distancia de una casa a la playa.

Los investigadores atribuyeron la diferencia a la introducción de la Ley de Costas y su esquema regulatorio más estricto sobre viviendas nuevas, que "desencadenó efectos tanto de oferta como de demanda que, en términos netos, han aburguesado el área".

Los miembros de la Comisión Costera y su personal responden regularmente que nunca han rechazado una propuesta de proyecto de vivienda asequible. De



hecho, incluso si el objetivo de la comisión fuera rechazar proyectos de vivienda (lo cual, según la comisión, no es el caso), rara vez tiene la oportunidad de hacerlo.

En la mayoría de las ciudades que salpican la costa, la aplicación de las normas se ha delegado a las autoridades locales a través de planes de desarrollo aprobados por la comisión. El público puede apelar los proyectos aprobados por esas autoridades locales ante la propia Comisión Costera, pero sólo en áreas designadas, especialmente cerca de la costa y otras vías fluviales protegidas.

Esas apelaciones son relativamente raras.

De los 1261 permisos de desarrollo costero emitidos por los gobiernos locales el año pasado, sólo 48 fueron apelados, según datos de la comisión. En aproximadamente dos tercios de esos casos, la comisión remitió el asunto al gobierno local y se negó a revisar el proyecto. La Comisión sólo denegó dos de los proyectos tras aceptar sus recursos.

Los críticos de la Comisión argumentan que mirar únicamente el número de apelaciones ignora todas las viviendas que se redujeron, desaceleraron o cargaron con costos más altos a medida que avanzaban a través del proceso regulatorio. También señalan un universo hipotético de desarrollos que se habrían propuesto en un régimen regulatorio más favorable al

desarrollo pero que no lo fueron por temor a la Ley de Costas.

"Sospecho que muchos proyectos no se proponen sabiendo que habrá una demora adicional y un riesgo adicional de apelación", dijo Nolan Gray, director de investigación de YIMBY, una organización pro-desarrollo de California. "Solo vemos los proyectos en los que el desarrollador dice: ¡YOLO!"

Una propuesta de desarrollo de condominios, Pisani Place, en el vecindario Venice de Los Ángeles, es un ejemplo reciente de un proyecto de vivienda que no fue negado rotundamente por la Comisión Costera, pero que de todos modos murió ante su escrutinio regulatorio.

A pesar de haber sido aprobado por la ciudad de Los Ángeles, la Comisión Costera estuvo en desacuerdo con los diseños y los beneficios generales del proyecto. El proyecto incluía unidades asequibles, pero tenían la mitad del tamaño de los condominios a precio de mercado y estaban ubicadas parcialmente debajo de la acera.

El personal de la Comisión señaló que el proyecto generó preocupaciones sobre la "distribución equitativa de los beneficios ambientales", que sus diversas bonificaciones de densidad no eran "las menos impactantes sobre los recursos costeros" y que el edificio propuesto "no encajaba con las estructuras circundantes porque no respetaba la altura o masa predominante de las residencias existentes".

En lugar de rediseñar el proyecto bajo la dirección de la Comisión Costera, los desarrolladores retiraron su solicitud este mes.

¿Un término medio en la costa?

Robin Rudisill, cofundador de Citizens Preserving Venice, quien apeló el proyecto, dijo que el desarrollador nunca presentó un caso convincente de que el uso de la ley estatal de bonificación de densidad por parte del proyecto fuera consistente con la Ley de Costas. Ella culpó a Los Ángeles por aprobar el proyecto de todos modos.

"Si la ciudad hubiera hecho su trabajo, este pobre desarrollador habría entendido las regulaciones correctas en el camino y tal vez podría haber hecho modificaciones que hubieran hecho que las cosas funcionaran", dijo.

La ley actual requiere que la Ley de Costas y la ley estatal de bonificación por densidad se "armonicen para lograr el objetivo de aumentar la oferta de viviendas asequibles en la zona costera y al mismo tiempo proteger los recursos costeros y el acceso costero".

No siempre es fácil decir lo que eso significa en la práctica, especialmente cuando los dos estatutos a menudo parecen exigir resultados opuestos. Rudisill dijo que conoce un término medio "razonable" cuando lo ve, señalando un puñado de proyectos de bonificación de densidad que se encuentran en proceso de planificación para Venice.

"Están recibiendo muchas unidades adicionales. Están adquiriendo altura extra y, ya sabes, algunas variaciones y espacios abiertos, patios y todo", dijo. "Pero no están pidiendo el máximo. No se están volviendo codiciosos".

El actual sistema regulatorio permite un debate matizado, afirmó Rudisill. "Puede que sean necesarias algunas reuniones intensas, escuchar a la comunidad y comprender realmente el impacto", dijo. "Por eso es una decisión discrecional".

Desde fuera, ese debate matizado –que los proyectos de ley que se están considerando este año eliminarían o limitarían severamente– puede parecerse mucho a un regateo.

En Santa Cruz, en octubre pasado se apeló ante la Comisión Costera un proyecto de bonificación de densidad propuesto a lo largo del paseo del río San Lorenzo. La comisión rechazó la apelación, permitiendo que el proyecto avanzara, después de que el desarrollador aceptara gastar cientos de miles de dólares en viviendas asequibles y construir una serie de senderos de acceso público a través de la propiedad.

Eximir ese proyecto de la Ley de Costas significaba "entonces no tendríamos ninguno de estos debates sobre el 'carácter comunitario'", dijo Lee Butler, director de planificación de la ciudad. "Pero también podríamos ser vulnerables al escenario en el que veamos que se utiliza una bonificación de densidad para impedir el acceso público".

CONDADO DE SANTA CLARA
OFICINA DE VIVIENDAS CON APOYO (Office of Supportive Housing)
AVISO DE PERIODO DE REVISIÓN Y COMENTARIOS DEL PÚBLICO
PLAN DE ACCIÓN ANUAL PARA EL AÑO FISCAL (FY) 2024-2025

[Programas Community Development Block Grant \(CDBG\) y Home Investment Partnerships \(HOME\)](#)

La Oficina de Viviendas con Apoyo (Office of Supportive Housing) del Condado de Santa Clara ha completado un borrador del Plan de Acción Anual para el año fiscal 2024-2025 (Annual Action Plan o AAP), que cubre el periodo del 1 de julio de 2024 al 30 de junio de 2025. El borrador del AAP es el quinto de cinco incrementos anuales del Plan Consolidado quinquenal 2020-2025, que fue adoptado por la Junta de Supervisores el 2 de junio de 2020.

El borrador del AAP establece metas y estrategias para el uso de recursos de viviendas, tantos federales como estatales, y locales para la asistencia de viviendas para personas con ingresos extremadamente bajos, muy bajos y bajos, como también establece otras necesidades de desarrollo comunitario, como proyectos de construcción, y servicios públicos.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (U.S. Department of Housing & Urban Development) requiere la preparación y adopción del AAP cada año para que el condado pueda solicitar y administrar fondos federales de ayuda de vivienda para los programas CDBG y HOME. El condado de Santa Clara administra el programa CDBG para las áreas no incorporadas del condado y las ciudades de Campbell, Los Altos, Los Altos Hills, Los Gatos, Monte Sereno, Morgan Hill, y Saratoga. El consorcio HOME del condado incluye las ciudades de Cupertino, Gilroy, y Palo Alto.

Este aviso sirve para informar al público sobre una audiencia pública programada y la oportunidad de comentarios públicos sobre el borrador del Plan AAP.

PERIODO DE REVISIÓN PÚBLICA Y COMENTARIOS: El Condado de Santa Clara realizará una audiencia pública del Comité Asesor de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCDAC) el 5 de abril de 2024. El borrador del AAP para el año fiscal 2024-2025 estará disponible para revisión pública durante 30 días a partir del 5 de abril de 2024, y concluirá en la audiencia pública que se realizará el martes, 7 de mayo de 2024, en la reunión de la Junta de Supervisores del condado. Los comentarios escritos sobre el AAP se recibirán hasta el 7 de mayo de 2024. Estos comentarios se pueden enviar a la atención de Katrina Anderson: Office of Supportive Housing, 150 West Tasman Drive, San Jose, CA 95134 o a través de correo electrónico a Katrina.Anderson@hshscgov.org. Personas que quieran asistir a la audiencia pública tendrán la oportunidad de compartir comentarios escritos u orales y sugerencias sobre el borrador del AAP. Estos comentarios se incluirán en el AAP que se presentará al HUD.

De conformidad con las Leyes de Derechos de Discapacitados y la Ley Brown (American with Disabilities Act and The Brown Act), personas que requieran adaptaciones para estas reuniones deben ponerse en contacto con la oficina del Clerk of the Board del condado 24 horas antes de la junta al (408) 299-5001 o boardoperations@cob.sccgov.org.

Se pueden solicitar copias del borrador del AAP 1- enviando un correo electrónico a Katrina.Anderson@hshscgov.org; 2- llamando al (408) 918-8626; o 3- visitando el sitio web: <https://osh.sccgov.org/housing-community-development/urban-county-program>. Para obtener más información, póngase en contacto con Katrina Anderson llamando al (408) 918-8626.