

# ESTACIÓN 2



## EXPANDIENDO LAS OPCIONES DE VIVIENDA: CRECIENDO NUESTROS VECINDARIOS PARA SATISFACER NUESTRAS NECESIDADES DE VIVIENDA

Esta estación describe cómo los vecindarios pueden crecer para garantizar que las personas puedan permanecer y prosperar en la ciudad, específicamente a través de cambios en las reglas de zonificación y uso de suelo para poder agregar viviendas nuevas.

### EL RETO

En California, 1 de cada 3 hogares tiene dificultad para pagar una vivienda y otras necesidades básicas, como atención médica, educación y alimentos. Las comunidades de California deben crear planes para 2.5 millones de nuevas unidades de vivienda durante la próxima década, y la porción de San Francisco es de 82,000 unidades de vivienda nuevas.

### LA OPORTUNIDAD

Tenemos las herramientas y la experiencia para abordar esta crisis de vivienda asequible y ampliar las opciones de vivienda para todos los habitantes de San Francisco. El proyecto Expanding las Opciones de Vivienda (Proyecto de Rezonificación del Elemento de Vivienda) es una inversión generacional en nuestra ciudad. Significará más viviendas para:

- **Jóvenes**, que quieren quedarse aquí una vez que se gradúen del bachillerato o regresen después de la universidad.
- **Padres y madres**, que pueden estar activos y en su adultez intermedia ahorita, pero para quienes la jubilación y las necesidades cambiantes de vivienda no están muy lejos.
- **Adultos mayores y abuelos y abuelas**, que todavía viven en la casa unifamiliar donde criaron a sus hijos y se preocupan por subir y bajar las escaleras.
- **Maestros, socorristas, trabajadores de organizaciones sin fines de lucro, transportistas, cuidadores, trabajadores de la industria de la hospitalidad y proveedores de servicios** - que desean y merecen la posibilidad de vivir cerca de donde trabajan y ser parte de las comunidades a las que apoyan.



Photo: April Philips Design Works

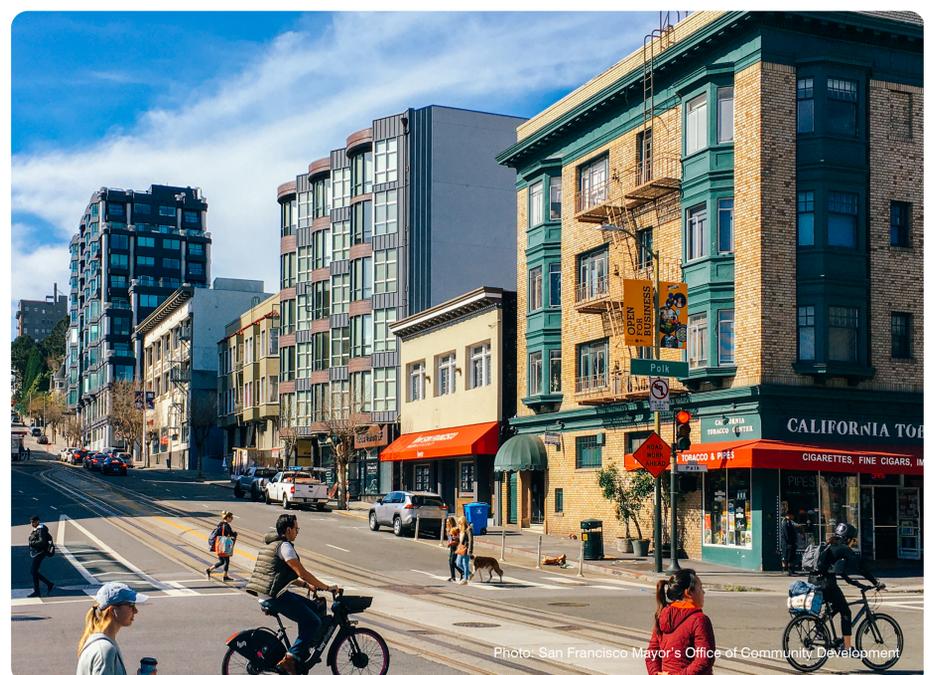


Photo: San Francisco Mayor's Office of Community Development



San Francisco  
**Planning**



Housing Element  
ZONING PROGRAM



Learn more about Expanding Housing Choice:  
<https://sfplanning.org/housing>



# Para lo que estamos trabajando

## Incrementando la diversidad de viviendas para crear comunidades más fuertes

Actualmente, muchos residentes de las áreas norte y oeste de la ciudad batallan para encontrar una vivienda que satisfaga sus necesidades, tanto en términos de espacio físico como de costo.

Las áreas donde predominan las viviendas unifamiliares son especialmente desafiantes, ya que son el tipo de vivienda más cara y pueden necesitar renovaciones costosas para satisfacer las necesidades de grupos específicos, como adultos mayores y personas con discapacidades.



## El proyecto Expandiendo las Opciones de Vivienda cambiará las reglas de zonificación y planificará para mejoras de vivienda y de servicios comunitarios, con los siguientes objetivos:

- Comenzar a revertir la segregación de la vivienda en cumplimiento de los requisitos estatales
- Fortalecer a las comunidades a través de sumar a nuevos vecinos y recursos
- Coordinar nuevos desarrollos de vivienda con inversiones en infraestructura y servicios
- Asegurar que todos los habitantes de San Francisco tengan un hogar

**Fases del proyecto:** La Directiva Ejecutiva de la alcaldesa Breed, Vivienda para Todos, ordena al Departamento de Planificación que presente una propuesta final de zonificación para que los legisladores la consideren antes de enero de 2024 para garantizar que estemos en camino de cumplir los requisitos estatales.

### FASE 1. Sentando las bases



Verano 2023

Los conceptos iniciales de zonificación se compartirán con el público para recibir comentarios.

La participación pública incluirá:

- Conversaciones comunitarias
- Casas abiertas
- Taller virtual
- Grupos de enfoque
- Talleres y recursos educativos

### FASE 2. Construcción de la estructura



Otoño 2023

Se compartirá la propuesta de zonificación revisada, respondiendo a los comentarios del público de la Fase 1.

Outreach will include:

- Conversaciones comunitarias
- Casas abiertas
- Talleres virtuales
- Grupos de enfoque

### FASE 3. Levantando el techo



Invierno - Primavera 2024

Se presentará una propuesta final de zonificación a los legisladores para su adopción.

Los miembros de la comunidad tendrán la oportunidad de brindar su opinión a lo largo del proceso de adopción.

Graphic Source: San Francisco Planning Department

## El costo alto de viviendas unifamiliares

Las viviendas unifamiliares son consistentemente el tipo de vivienda más cara en San Francisco. A principios de 2023, la mediana de precio una vivienda unifamiliar en venta es 33% más alto (\$350 000) que el precio de condominio en un edificio multifamiliar (\$1,39 millones frente a \$1,04 millones).



Continuaremos viendo viviendas unifamiliares en estos vecindarios, pero queremos diversificar los tipos de vivienda para que los residentes tengan otras opciones también.

## Podemos satisfacer mejor las necesidades de vivienda de los residentes diversificando los tipos de vivienda, incluyendo:



Casas adosadas



Apartamentos multifamiliares



Unidades de Vivienda Accesorias



Alojamientos grupales



Edificio de 4 apartamentos y 6 apartamentos



Vivienda para adultos mayores



Vivienda asequible subsidiada

Photos: Redfin, San Francisco Planning Department, Houzz, San Francisco Multiple listing Service, Cesar Rubio - US Department of Housing and Urban Development, & MITHUN



# ¿Cómo creceremos para satisfacer nuestras necesidades de vivienda?

## ¿Cuánta vivienda necesitamos?

El Estado de California nos exige que planifiquemos para **82,000 viviendas** más en San Francisco, incluidas al menos **46,000 viviendas que sean asequibles** para familias de ingresos bajos a moderados.

Ya tenemos decenas de miles de unidades aprobadas pero aún no construidas. Después de tener en cuenta estas unidades y otro crecimiento esperado, **necesitamos planificar para 36,200 unidades adicionales de vivienda asequible para todos los niveles de ingresos.**

De conformidad con el Elemento de Vivienda y la ley estatal, el proyecto Expandiendo las Opciones de Vivienda agregará capacidad para más viviendas en **vecindarios que históricamente construyeron menos vivienda debido a reglas de zonificación restrictivas.**

## Changing Zoning Laws

El proyecto Expandiendo las Opciones de Vivienda asegurará que la ciudad pueda crecer de una manera más equitativa y equilibrada geográficamente a través de cambios en las leyes de zonificación. Este esfuerzo incluirá:

- Cambios a las **reglas de altura y densidad** de los edificios para acomodar más viviendas.
- Otros cambios a las reglas de zonificación, como la expansión de zonas donde se permitan tiendas minoristas y otros **usos que ofrezcan servicios comunitarios.**



### ¿Por qué cambiar la zonificación?

La **zonificación** establece las reglas sobre lo que se puede y no se puede construir en los vecindarios. Estas reglas han definido gran parte de lo que experimentamos hoy:



**Reglas más flexibles en los vecindarios del este y sur** llevaron a concentrar la mayor parte de las viviendas multifamiliares de la ciudad en estas áreas, incluyendo edificios medianos y grandes.

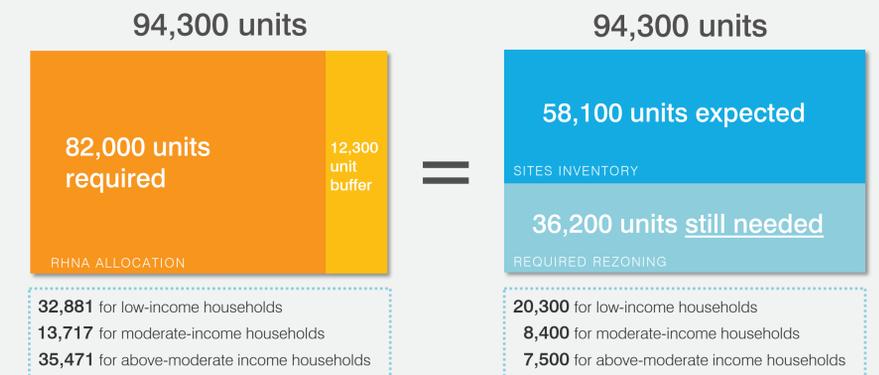


**Las reglas menos flexibles en los vecindarios del oeste y del norte** dieron como resultado el patrón predominante de viviendas unifamiliares y desarrollos de menor densidad.

- Las reglas restrictivas hacen que sea costoso y desafiante construir viviendas nuevas, en particular unidades de vivienda multifamiliares.

Photos: Mayor's Office of Housing and Community Development, San Francisco Housing Authority, Joel Engardio

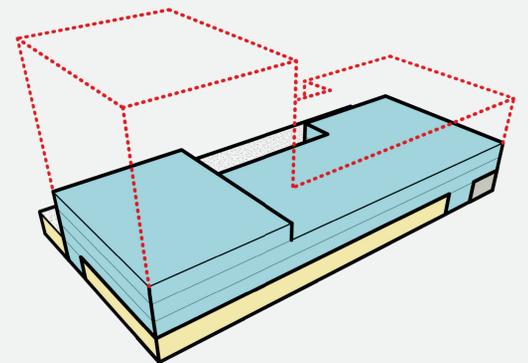
### Brecha de RHNA: cuántas unidades más necesitamos



Graphic Source: San Francisco Planning Department

### Como la zonificación moldea un edificio

- Height Limit
- Businesses Use
- Residential Use



Graphic Source: San Francisco Planning Department Housing Element 2022



Photo: Allison Albertoni - San Francisco Planning Department

### ¿Qué sucede si no cumplimos con los objetivos de zonificación exigidos por el Estado?

**Ampliar las opciones de vivienda es una acción de implementación exigida por el Estado como parte de nuestro Elemento de Vivienda.** Si no se adopta una legislación de rezonificación que cumpla con los requisitos, San Francisco correrá el riesgo de perder la certificación de nuestro Elemento de Vivienda, y podríamos enfrentarnos a:

- Pérdida de fondos estatales importantes, incluyendo fondos de transporte y vivienda asequible
- Multas y juicios
- Acciones cada vez más punitivas por parte del Estado, como la pérdida del control local de permisos de construcción (p. ej., el Estado podría asumir la responsabilidad de aprobar viviendas)



# ¿Donde vamos a crecer para satisfacer nuestras necesidades de vivienda?

## Áreas de Oportunidad para Vivienda: ¿Por qué enfocarse aquí?

Según la ley estatal, estamos obligados a planificar para un mínimo de 36,200 unidades de vivienda adicionales en las Áreas de Oportunidad para Vivienda.\* Estas áreas fueron identificadas por el Estado de California por ser vecindarios de ingresos más altos, buen acceso a empleos, escuelas públicas de buen desempeño y niveles de contaminación ambiental bajos.

San Francisco debe planificar para más viviendas en estas áreas para crear más oportunidades económicas y de vivienda para hogares de ingresos bajos y moderados.

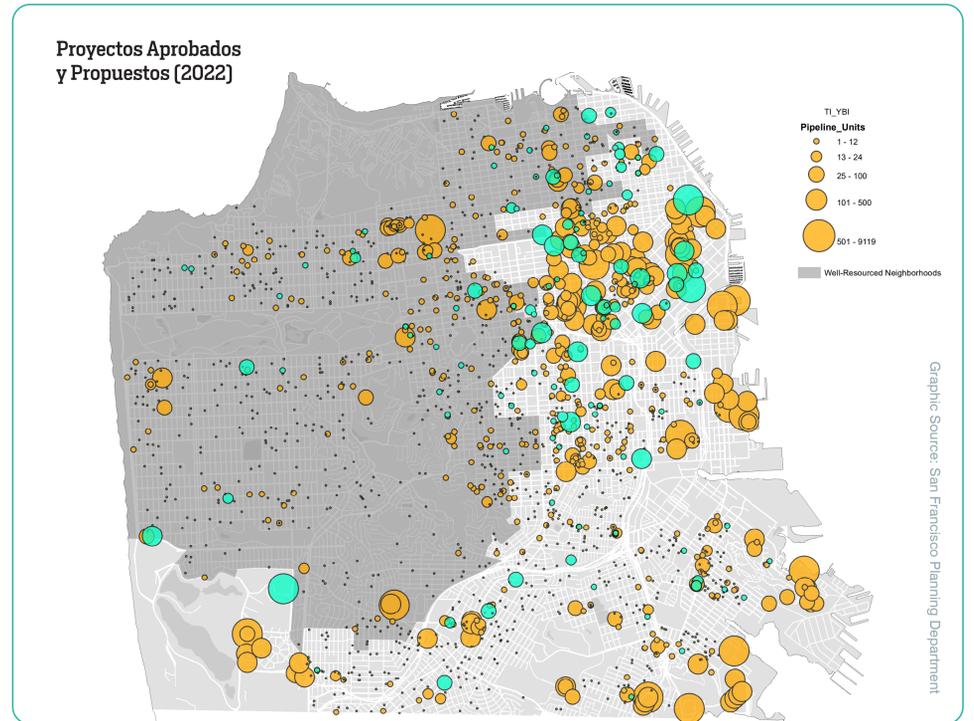
Se seguirán construyendo viviendas nuevas fuera de estas áreas; incluso después de que se complete esta rezonificación; de hecho, entre la mitad y dos tercios de las viviendas nuevas se construirán fuera de las Áreas de Oportunidad para Vivienda durante la próxima década.

Photo: San Francisco Planning Department

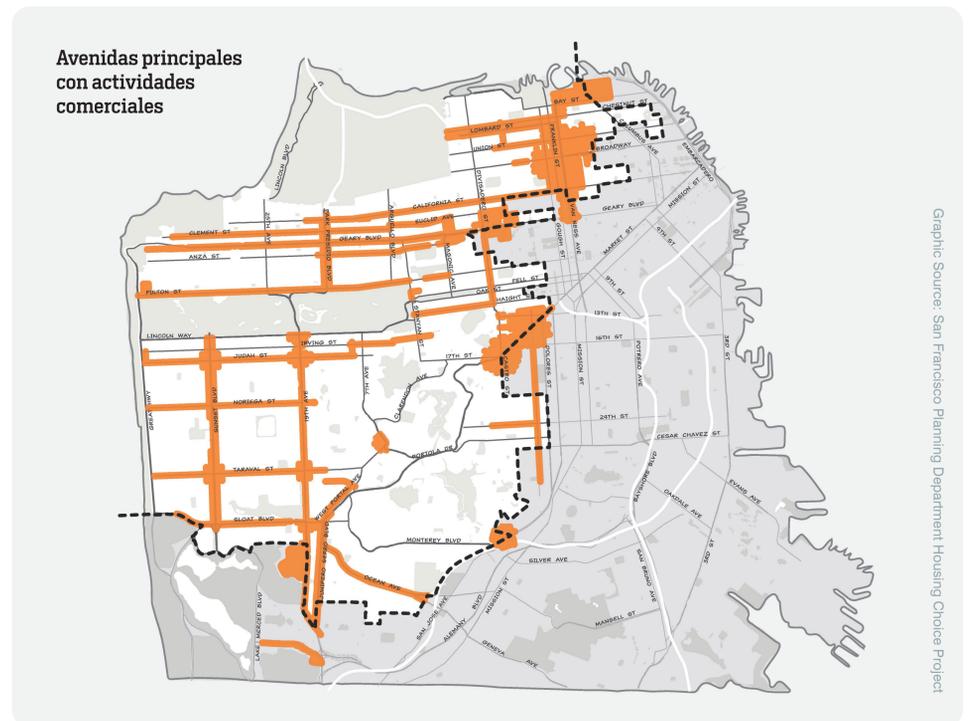
## ¿Por qué enfocarse en las principales calles y áreas de actividad económica?

El proyecto Expandiendo las Opciones de Vivienda se enfoca en las principales calles y áreas de actividad económica en las Áreas de Oportunidad para Vivienda porque:

- Cuentan con infraestructura, transporte público, negocios y servicios para apoyar a un futuro con más viviendas y a una comunidad habitable y sostenible
- Tienen más lotes sin vivienda actualmente
- Cambiar las reglas de zonificación aquí ofrece el mayor potencial para cumplir y superar las 36,200 unidades requeridas



Graphic Source: San Francisco Planning Department



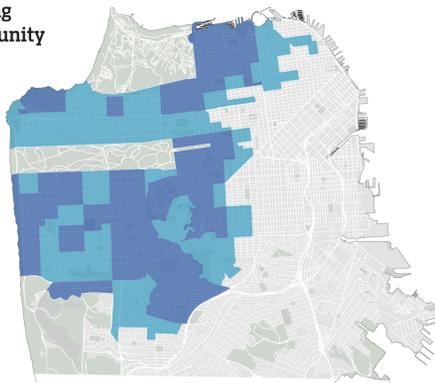
Graphic Source: San Francisco Planning Department Housing Choice Project

## Opciones de vivienda limitadas en Áreas de Oportunidad para Vivienda

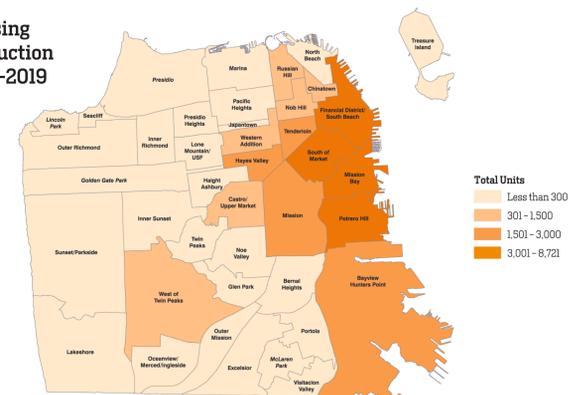
Durante las últimas dos décadas, sólo alrededor del 10 % de las unidades de vivienda nuevas se han construido en la Áreas de Oportunidad para Vivienda como las designada el estado\*, a pesar de que estas áreas comprenden más del 50 % del territorio de la ciudad..

Del mismo modo, alrededor del 10% de las unidades de vivienda asequible subsidiadas han estado en estas áreas, lo que ha generado una intensa competencia por las unidades. Por ejemplo, en Outer Sunset hay actualmente solo 45 unidades de vivienda asequible, y más de 4,100 personas que solicitaron esas unidades.

Housing Opportunity Areas



Housing Production 2015-2019



Graphic Sources: San Francisco Planning Department

\* Areas designated as "Highest Resource" and "High Resource" on the Opportunity Area Map published by CA Department of Housing and Community Development. These areas were also called "Well-Resourced Neighborhoods" in the 2022 Housing Element.



# ¿Qué cambios veré en mi vecindario?

**El cambio en los vecindarios será gradual, incluso después de que se aprueben las nuevas reglas de zonificación.**

Es probable que los vecindarios vean cambios graduales durante muchos años. El Ayuntamiento no construye viviendas directamente; las construirán desarrolladores privados y desarrolladores sin fines de lucro de viviendas asequibles.

Debido a la disponibilidad de la infraestructura existente, los impactos de la construcción se limitarán principalmente a los lotes donde habrá vivienda nueva y serán menos perceptibles que en los proyectos de vivienda e infraestructura a mayor escala.

## Apoyando a los inquilinos y negocios existentes a medida que crecen nuestros vecindarios

Sabemos que estos barrios ya son lugares diversos y activos con una combinación de usos residenciales, comerciales y culturales. A medida que se agreguen viviendas nuevas, también debemos abordar cómo estos cambios podrían afectar a los inquilinos y negocios existentes:



Incorporando y haciendo cumplir reglas para proteger contra la demolición de viviendas para renta existentes



Exigiendo protecciones para los inquilinos tanto en las propiedades rezonificadas como en la comunidad en general



Ofreciendo apoyo a las pequeñas empresas para aprovechar los programas existentes e identificar recursos adicionales



Identificando y protegiendo lugares de importancia cultural

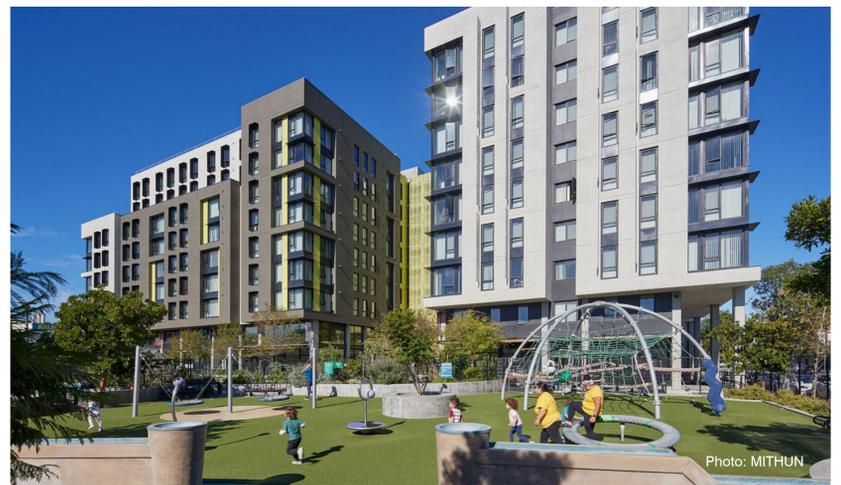


### Planeando para viviendas asequibles

El Elemento de Vivienda requiere que planeemos para más vivienda para todos los niveles de ingresos, incluyendo 46,000 unidades de vivienda asequibles para residentes de ingresos bajos y moderados. Expandiendo las Opciones de Vivienda cambiará las reglas de zonificación para hacer espacio para más viviendas, pero también necesitaremos niveles de inversión sin precedentes para la construcción de viviendas asequibles para hacer realidad nuestra visión de una ciudad más inclusiva y equitativa.

El Elemento de Vivienda establece un plan integral sobre cómo podemos colaborar entre sectores para maximizar la producción de vivienda asequible, que incluye:

- Convocar al Consejo de Liderazgo de Vivienda Asequible para desarrollar recomendaciones para ampliar el financiamiento de viviendas asequibles, con la participación de organizaciones comunitarias, filantropía y desarrolladores privados y sin fines de lucro. El informe y las recomendaciones finales serán finalizadas en el invierno de 2024.
- Establecer el objetivo de construir del 25 al 50 % de las unidades de vivienda asequible nuevas de la ciudad en las Áreas de Oportunidad para Vivienda.



# Legislación relacionada a la implementación del Elemento de Vivienda



Hacer realidad la visión del Elemento de Vivienda implica la coordinación entre los legisladores y las agencias municipales.

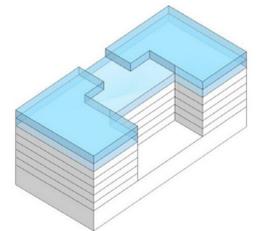
Los formuladores de políticas de la ciudad están proponiendo legislaciones para implementar acciones del Elemento de Vivienda relacionadas con la zonificación, así como otros aspectos importantes para lograr nuestros objetivos de vivienda:

- **Cambios en los Procesos de Aprobación para Agilizar la Producción de Vivienda:**
  - Vivienda para Todos (Alcaldesa, Engardio, Dorsey)
  - Simplificación de la Revisión de Permisos de Sitio (Melgar)
- **Cambios para Expandir Donde se Permite la Vivienda:**
  - Eliminación de Restricciones de Densidad en Corredores Comerciales (Alcaldía, Melgar; implementación pendiente)
  - Distrito de Uso Especial para Oportunidades de Vivienda Familiar (Melgar, Engardio)
  - Conversiones de Oficinas a Vivienda y Revitalización Económica del Centro (Alcalde, Peskin)
- **Cambios a los Requisitos de Vivienda Asequible para Impulsar la Producción:**
  - Vivienda Asequible Inclusiva (Alcalde y Peskin)

Las agencias municipales están trabajando con los legisladores para dar forma a estas propuestas. Para aquellas que coinciden con el proyecto Expandiendo las Opciones de Vivienda, el Departamento de Planificación evaluará cómo la rezonificación puede incorporar y aprovechar estas iniciativas.

## ¿Qué pasa con el Bono de Densidad del Estado y otros programas de bonos?

El programa de Bono de Densidad del Estado ofrece incentivos para el desarrollo inmobiliario, que incluyen mayor altura y densidad, para proyectos que brindan ciertos porcentajes de vivienda asequible en el mismo sitio.



Los conceptos de zonificación que se presentan aquí representan opciones de la altura de la construcción final deseada, ya incluyendo el uso del programa de Bono de Densidad del Estado y otros programas estatales o locales. Se están considerando ajustes a los programas de bonos locales como parte del proyecto Expandiendo las Opciones de Vivienda.

En otras palabras, la propuesta final de zonificación del proyecto Expandiendo las Opciones de Vivienda tomará en cuenta el programa de Bono de Densidad del Estado y otros bonos (como AB2011 y HOME-SF) con el objetivo de que **los proyectos no excedan las alturas propuestas que se muestran aquí.**

Graphic Source: San Francisco Planning Department



# Mapa de Zonificación existente y Mapa de Alturas y Volúmenes existente

## Mapa de zonificación existente

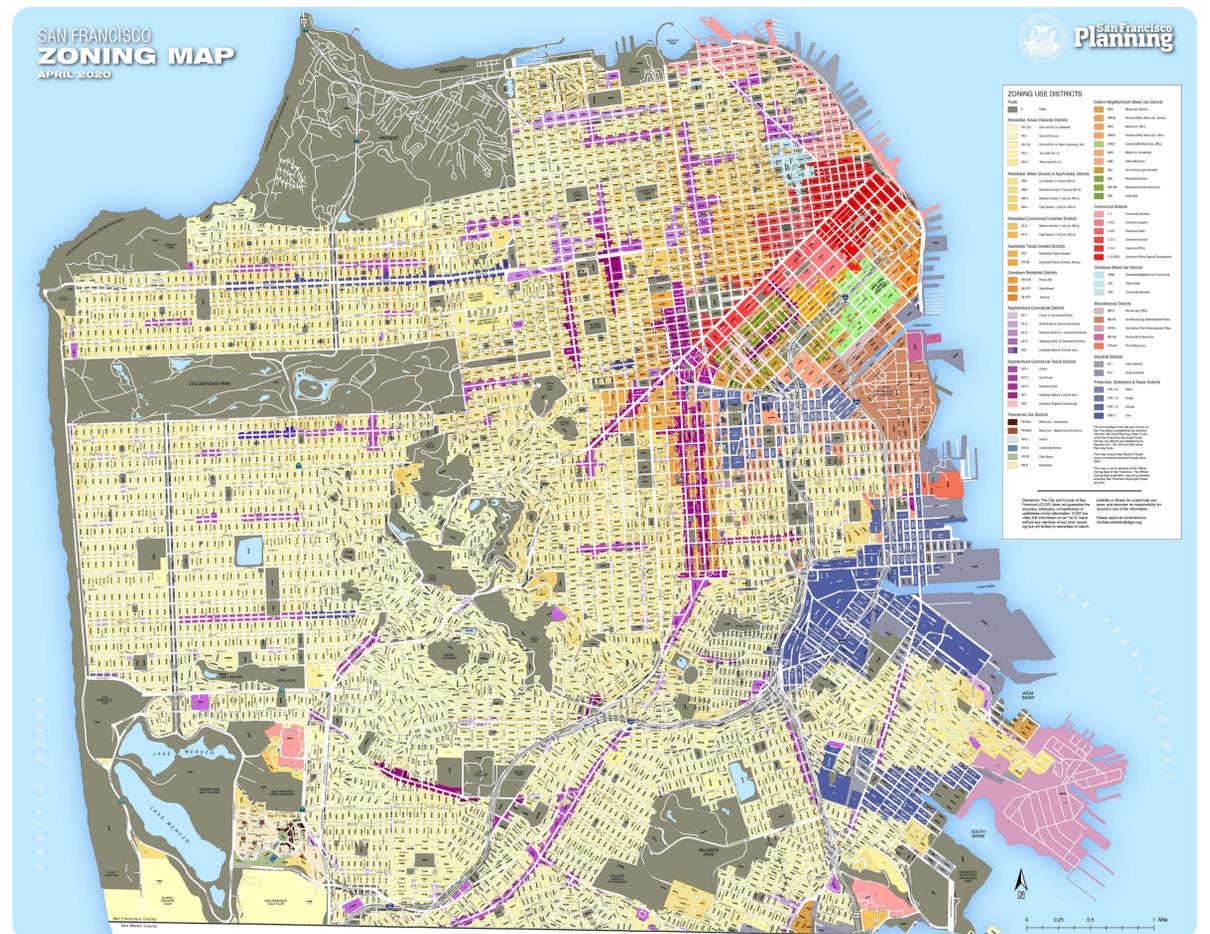
La zonificación establece las reglas de lo que podemos y no podemos construir. Estas reglas son aprobadas y actualizadas periódicamente por los legisladores, incluida la Comisión de Planificación, la Junta de Supervisores y la Alcaldesa.

Estos mapas muestran las reglas de zonificación existentes de San Francisco:

- **Mapa de Zonificación:** divide todas las propiedades en distritos de uso de suelo (por ejemplo, distritos residenciales, distritos comerciales y distritos de uso mixto)
- **Mapa de Alturas y Volúmenes:** establece límites físicos para edificios nuevos

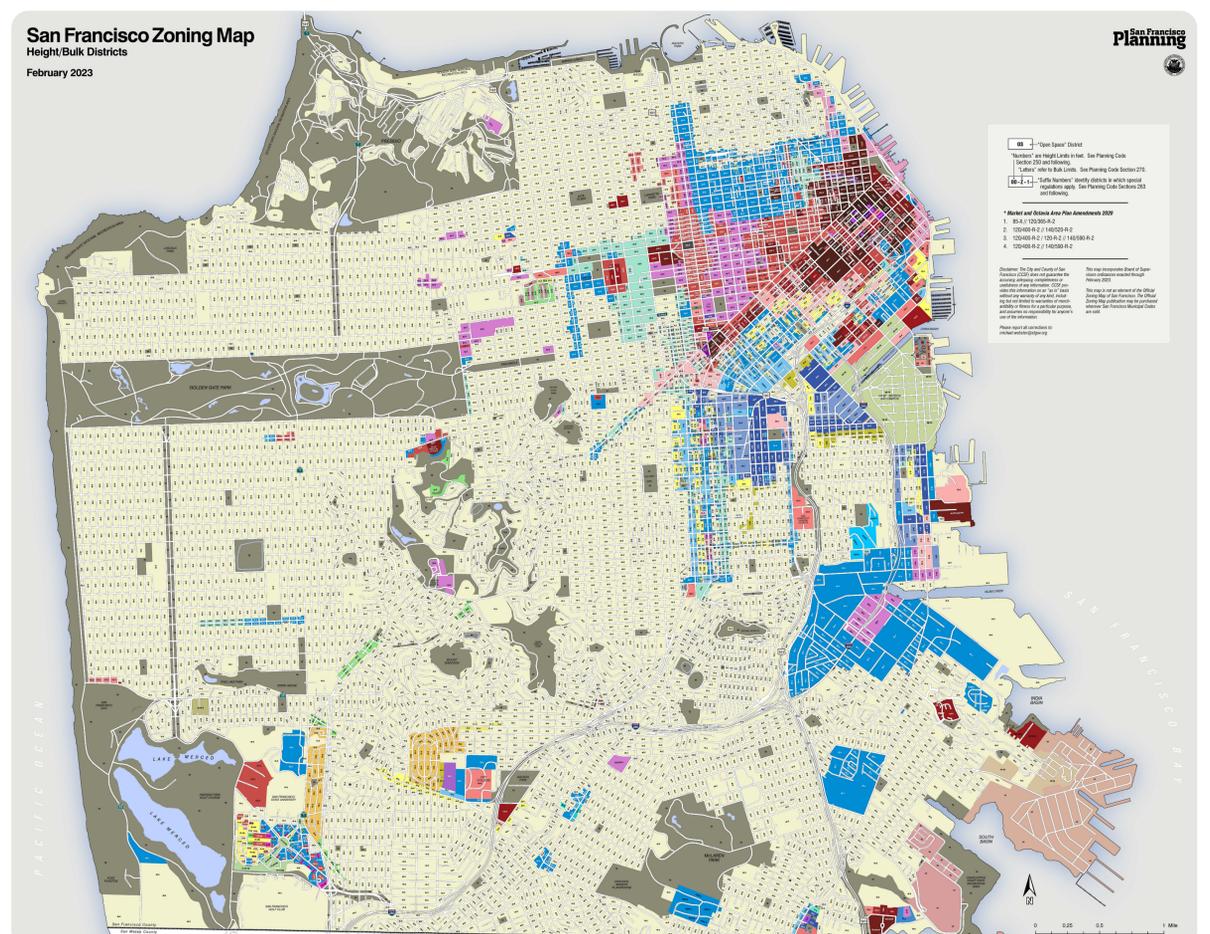
El Código de Planificación establece reglas y normas que aplican a todas las propiedades, las cuales regulan temas como usos de suelo permitidos, el diseño de edificios y las normas operativas (por ejemplo, el horario comercial). Algunas reglas solo aplican a distritos de zonificación específicos, mientras que otras aplican a toda la ciudad.

El proyecto Expandiendo las Opciones de Vivienda podría implicar modificaciones a estos tres documentos (por ejemplo, podría reclasificar los distritos de uso de varias propiedades, cambiar la altura y/o la densidad, y modificar otras normas del código).



Graphic Source: San Francisco Planning Department

## Mapa de volumen y altura existente



Graphic Source: San Francisco Planning Department



# Concepto de Zonificación 1: Calles Principales + Áreas Circundantes

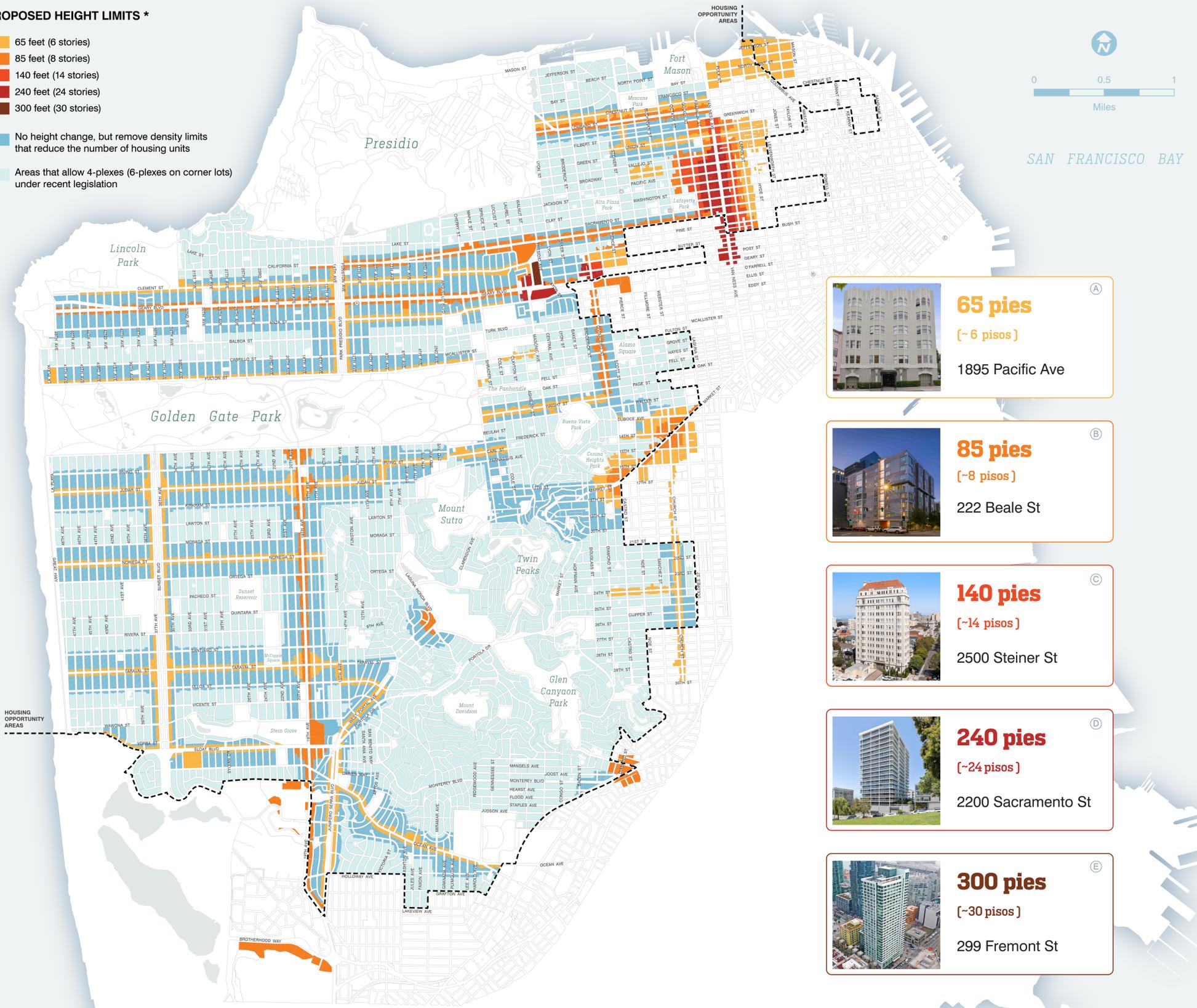
Estos Conceptos de Zonificación están diseñados para cumplir con los requisitos estatales de agregar más capacidad para vivienda nueva en Áreas de Oportunidad para Vivienda. Estas son dos variaciones entre muchos escenarios posibles y están diseñadas para ser consistentes con el Reporte de Impacto Ambiental final del Elemento de Vivienda.

El Concepto de Zonificación 1 propone aumentos de altura y aumentos de densidad a lo largo de las principales calles y áreas de actividad económica, pero menores a los del Concepto de Zonificación 2 en algunos lugares.

Dentro de un área estrecha que rodea estas calles, los lotes o edificios podrían aumentar la cantidad de unidades de vivienda (por ejemplo, se eliminarían los límites de densidad sin aumentar los límites de altura). En otros lugares, los lotes serían elegibles para la construcción de edificios de 4 unidades de vivienda de acuerdo con legislación reciente (edificios de 6 unidades de vivienda en esquinas).

**PROPOSED HEIGHT LIMITS \***

- 65 feet (6 stories)
- 85 feet (8 stories)
- 140 feet (14 stories)
- 240 feet (24 stories)
- 300 feet (30 stories)
- No height change, but remove density limits that reduce the number of housing units
- Areas that allow 4-plexes (6-plexes on corner lots) under recent legislation



**65 pies**  
[~6 pisos]

1895 Pacific Ave

**85 pies**  
[~8 pisos]

222 Beale St

**140 pies**  
[~14 pisos]

2500 Steiner St

**240 pies**  
[~24 pisos]

2200 Sacramento St

**300 pies**  
[~30 pisos]

299 Fremont St

\*Los límites de densidad también se eliminarán en áreas propuestas para cambios de altura.



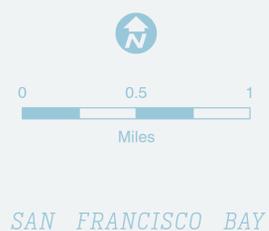
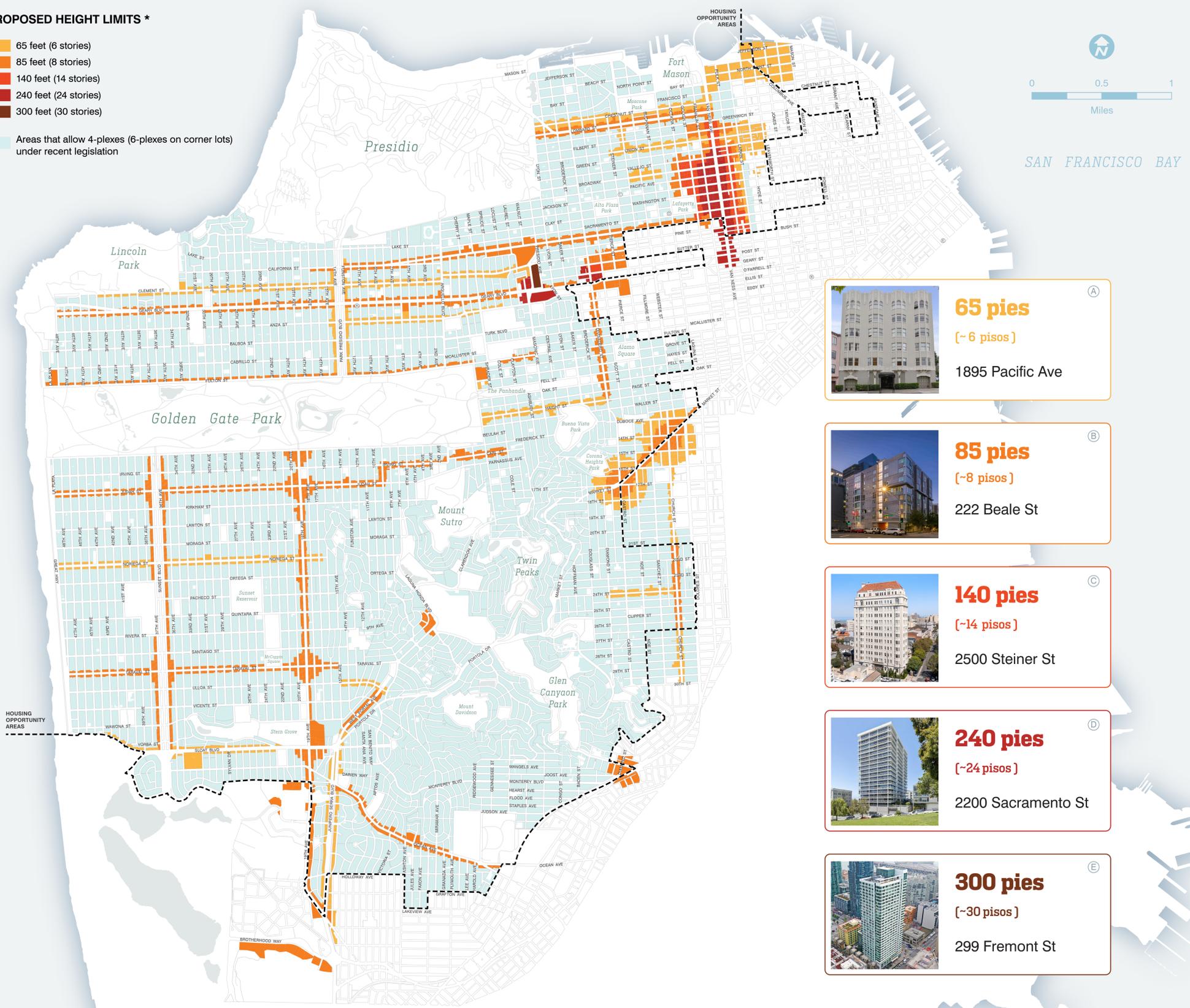
## Concepto de Zonificación 2: Calles Principales

Estos Conceptos de Zonificación están diseñados para cumplir con los requisitos estatales de agregar más capacidad para vivienda nueva en Áreas de Oportunidad para Vivienda. Estas son dos variaciones entre muchos escenarios posibles y están diseñadas para ser consistentes con el Reporte de Impacto Ambiental final del Elemento de Vivienda.

El Concepto de Zonificación 2 propone aumentos de altura más uniformes y más altos a lo largo de las principales calles y áreas de actividad económica (en comparación con el Concepto de Zonificación 1). En otros lugares, los lotes serían elegibles para la construcción de edificios de 4 unidades de vivienda de acuerdo con legislación reciente (edificios de 6 unidades de vivienda en esquinas).

**PROPOSED HEIGHT LIMITS \***

- 65 feet (6 stories)
- 85 feet (8 stories)
- 140 feet (14 stories)
- 240 feet (24 stories)
- 300 feet (30 stories)
- Areas that allow 4-plexes (6-plexes on corner lots) under recent legislation





**65 pies**  
[~6 pisos]

1895 Pacific Ave



**85 pies**  
[~8 pisos]

222 Beale St



**140 pies**  
[~14 pisos]

2500 Steiner St



**240 pies**  
[~24 pisos]

2200 Sacramento St



**300 pies**  
[~30 pisos]

299 Fremont St

\* Los límites de densidad también se eliminarían en áreas propuestas para cambios de altura



# Comparta sus comentarios sobre los Conceptos de Zonificación

Lea las preguntas a continuación y proporcione comentarios sobre los conceptos de zonificación a través de su método preferido (post-its y/o folleto de mapa).

Puede usar un post-it para proporcionar comentarios en este tablero o puede escribirlos en su Guía del Evento.



**¿Qué comentarios tiene sobre las áreas específicas propuestas para la rezonificación? ¿Hay partes de un concepto que prefiere sobre el otro concepto?**



**¿Existen otras áreas donde deberíamos planificar para más viviendas nuevas?**



**¿Alguna otra pregunta o comentario?**

