

Preguntas Frecuentes



1. ¿Cuál es el propósito del ejercicio de alternativas?

Las alternativas exploran diferentes futuros posibles para el desarrollo físico y la conservación de San Mateo. La Ciudad está planificando ahora de manera proactiva cumplir con los requisitos de la ley estatal de vivienda, identificar soluciones a los problemas de tráfico y asequibilidad de la vivienda y prepararse para el crecimiento proyectado de población y empleo en la región y localmente. La Ciudad también está considerando escenarios alternativos futuros a través de la lente de la equidad, la inclusión, la sostenibilidad y el abordaje del cambio climático. El proceso de evaluar las alternativas y crear una alternativa preferida servirá como base del mapa de uso del suelo del Plan General, la lista de futuras mejoras de transporte y otras políticas importantes en el Plan General.

2. ¿Cuál es el proceso para crear las alternativas de uso del suelo? ¿Cómo se seleccionará el escenario de uso de suelo preferido?

A continuación, se muestra un resumen de los pasos utilizados para crear las alternativas de uso del suelo y, en última instancia, un escenario preferido de uso del suelo:

A. Elegir áreas de estudio. Durante el verano y el otoño de 2019, se pidió a los miembros de la comunidad de San Mateo que brindaran información en talleres, reuniones y en línea para ayudar a identificar las áreas de la ciudad que se deben estudiar primero para el crecimiento potencial o la preservación durante los próximos 20 años. **Las áreas de estudio son aquellas áreas que tienen el potencial de experimentar cambios en el uso del suelo durante los próximos 20 años.** Ejemplos de áreas de estudio potenciales incluyen áreas cercanas al tránsito; áreas donde los edificios actuales están envejecidos, vacíos o sin mantenimiento; o áreas donde las personas han expresado interés en considerar la remodelación de la propiedad a través del proceso de Actualización del Plan General.

B. Crear una variedad de alternativas para cada área de estudio. En el invierno de 2019, los miembros de la comunidad compartieron sus ideas sobre los diferentes tipos y rangos de desarrollo que deberían ocurrir en cada área de estudio. Utilizando los comentarios del público recopilados en persona y en línea, y las aportaciones del Subcomité del Plan General (GPS), la Comisión de Planificación y la gama de alternativas, la Ciudad y los consultores del proyecto prepararon tres borradores de alternativas de transporte y uso del suelo. Estos borradores de alternativas consideran diferentes ubicaciones e intensidades de desarrollo que podrían ocurrir durante los próximos 20 años para cada área de estudio identificada.

Las tres alternativas reflejan proyectos recientemente construidos y aprobados y no proponen cambios a propiedades residenciales unifamiliares, estén o no ubicadas dentro de un área de estudio.

C. Evaluar y comparar alternativas. Cuando las alternativas de uso del suelo hayan sido revisadas, examinadas y finalizadas a través de una serie de reuniones públicas, el personal y los consultores de la Ciudad compararán los diferentes resultados de estos escenarios alternativos. La evaluación considerará cosas como:

- Beneficios potenciales para la comunidad;
- Cantidad de desarrollo que se permitiría;
- Impactos de circulación/tráfico;
- Carácter general;
- Impactos en los servicios públicos;
- Salud pública;
- Capital;
- Sostenibilidad del medio ambiente;
- Salud fiscal de la ciudad;
- Viabilidad del desarrollo; y
- Leyes/regulaciones estatales aplicables.

D. Seleccionar una alternativa preferida para estudio adicional. Los resultados de la evaluación de alternativas se compartirán con los miembros de la comunidad y las personas que toman decisiones para recopilar información como parte de la elección de una alternativa preferida para cada área de estudio. Esto incluirá una consideración cuidadosa de los beneficios relativos, las compensaciones y los impactos potenciales de cada alternativa. Es probable que la alternativa preferida se cree mezclando y combinando diferentes alternativas en cada área de estudio.

E. Refinar la alternativa preferida para convertirse en el mapa actualizado del Plan General de Uso del Suelo. La alternativa preferida será la combinación de las alternativas preferidas individuales para cada área de estudio y se convertirá en la base para los mapas de uso y circulación del suelo en el Borrador del Plan General antes de someterse a un análisis adicional en el Borrador del Informe de Impacto Ambiental.

3. ¿Anticipan las alternativas preliminares que cada parcela en cada área de estudio será remodelada?

No. Este Plan General contempla el año 2040. Es muy poco probable que todas las parcelas dentro de las áreas de estudio se reconstruyan (lo que significa que los edificios o estacionamientos existentes serán reemplazados por edificios más nuevos) durante los próximos 20 años. Aunque cada parcela dentro de cada área de estudio está coloreada, la cantidad de crecimiento neto de nuevos empleos y crecimiento de viviendas proyectada para cada área de estudio no requiere ni asume que cada parcela sería reconstruida. Las parcelas con más probabilidades de que se vuelan a desarrollar tendrían una o más de las siguientes cualidades:

- Están dentro de $\frac{1}{4}$ de milla del servicio de tránsito.
- Aquellas en las que sus propietarios o desarrolladores han expresado interés en remodelar sus propiedades.
- Tienen estructuras con un valor menor en comparación con el valor del terreno.
- Tienen una cantidad significativa de estacionamiento en superficie. Muchas áreas comerciales tienen estacionamientos de gran superficie con más espacios de estacionamiento de los que se utilizan actualmente. Si estos sitios se reconstruyeran, se proporcionaría estacionamiento para cumplir con los requisitos de la Ciudad.
- Están destinadas para el desarrollo de viviendas en el futuro según el Elemento de Vivienda de la Ciudad.

4. ¿Qué es la Asignación de Necesidades de Vivienda Regional de San Mateo (RHNA), también conocida como “participación justa de la vivienda”? ¿Lo cumplirán los sitios identificados en el borrador de las alternativas?

La ley estatal requiere que cada jurisdicción de California planifique su “parte justa” de la necesidad de vivienda regional para los hogares de todos los niveles de ingresos. Cada ciudad y condado recibe una Asignación de Necesidades de Vivienda Regional (RHNA, dicho “ri-na”), que es el número total de unidades de vivienda que la jurisdicción debe acomodar en un ciclo de planificación de ocho años. Las jurisdicciones están legalmente obligadas a garantizar que haya suficientes sitios divididos en zonas para viviendas que sean asequibles para los ingresos muy bajos, bajos, moderados y superiores a los moderados.

Se espera que el RHNA del sexto ciclo de San Mateo sea de aproximadamente 7,081 unidades, distribuidas entre cuatro categorías de ingresos que van desde Ingresos muy bajos hasta Ingresos por encima de los moderados. Se espera que ABAG finalice el RHNA de la ciudad a fines de 2021. En comparación con el RHNA del sexto ciclo, la asignación del quinto ciclo de San Mateo fue de 3,100 unidades. Las asignaciones preliminares en todo el Área de la Bahía son altas en parte porque la asignación general de la región de HCD es más del doble de la asignación del último Ciclo del Elemento de Vivienda a la región. Aunque la asignación de RHNA no es un requisito directo para construir unidades, la legislatura estatal ha promulgado requisitos cada vez más estrictos en las localidades para garantizar que estén haciendo todo lo posible para que se construyan viviendas y para eliminar las barreras comunes a la construcción de viviendas.

Trabajando bajo este supuesto, los tres borradores de alternativas se han desarrollado para incluir suficientes sitios de vivienda a fin de cumplir con los números anticipados del sexto ciclo de RHNA de la ciudad. Sin embargo, el Plan General se extiende más allá del sexto ciclo, y las proyecciones de ABAG se utilizaron para estimar los sitios de vivienda necesarios para cumplir con los ciclos futuros de RHNA hasta 2040. Suponiendo ciclos de RHNA continuos de 8 años, y que el ciclo de vida esperado del Plan General es hasta 2040, el Plan General actualizado debe designar suficiente terreno residencial para acomodar el futuro 7º Ciclo (enero de 2031 a enero de 2039) y principios del 8º Ciclo (enero de 2039 a enero de 2047).

Aunque se desconoce la escala de las asignaciones de viviendas futuras, la Ciudad puede confiar en las proyecciones de ABAG, las asignaciones pasadas y otras herramientas de pronóstico para estimar las asignaciones futuras. Si el RHNA del 7º ciclo está en la misma proporción que el número de hogares existente que el RHNA del 6º ciclo, requeriría de 8,000 a 8,500 nuevas unidades, por un mínimo de aproximadamente 15,000 nuevas unidades durante el 6º y el 7º ciclo combinados. Esto no incluye ninguna “reserva” adicional para los dos ciclos de RHNA, ni capacidad adicional para el octavo ciclo de RHNA. Es necesario una reserva para garantizar que si los sitios descritos en el inventario de sitios de oportunidades de vivienda se desarrollan sin vivienda, o se desarrollan con menos de la cantidad total de viviendas declaradas en el inventario, haya capacidad restante para garantizar un suministro continuo de sitios para el RHNA completo durante los ocho años del ciclo del elemento de vivienda. HCD recomienda una reserva de al menos el 15% -30%, pero muchas jurisdicciones proporcionan una reserva de hasta el 50%. Si la Ciudad no designa sitios residenciales adecuados para cumplir con los futuros RHNA como parte de la Actualización del Plan General, el próximo Elemento de Vivienda, dentro de ocho años, deberá incluir un proceso para identificar y rezonificar sitios adicionales para acomodar los futuros RHNA.

Visite <https://www.cityofsanmateo.org/HousingElement2023> para obtener más información sobre la Actualización del Elemento de Vivienda de la Ciudad.

5. ¿Por qué tenemos que planificar el crecimiento futuro?

Aunque la ciudad está en gran parte "construida", la ley de California requiere que las ciudades planifiquen viviendas para adaptarse a una variedad de hogares y niveles de ingresos. La Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía (ABAG) proyecta que entre 2020 y 2040, se estima que el número de residentes en San Mateo crecerá entre 25,000 y 28,000.¹

Si bien estas son estimaciones, la Ciudad de San Mateo puede asumir razonablemente que continuaremos creciendo y que necesitaremos zonificar ese crecimiento para cumplir con nuestras obligaciones legales con el Estado. La Actualización del Plan General brinda la oportunidad de sentar las bases para el crecimiento futuro que es lógico, ordenado y logra la visión de la comunidad de San Mateo como un lugar que es "vibrante, habitable, diverso y saludable".

6. ¿Cómo acomodaremos todo este nuevo desarrollo en San Mateo?

La ciudad de San Mateo está en gran parte "construida", lo que significa que hay relativamente pocas parcelas vacías dentro de los límites de la ciudad. Para acomodar las cifras de RHNA del estado y el crecimiento laboral proyectado, algunas áreas limitadas de la ciudad deberán reurbanizarse con mayor intensidad. Esto podría lograrse mediante mayores densidades y/o mayores alturas de construcción. Consulte la Pregunta 3 para obtener una descripción de los sitios que la Ciudad prevé que es más probable que se vuelvan a desarrollar.

7. ¿Qué pasa con el crecimiento de la vivienda y el empleo fuera de las áreas de estudio?

Además del crecimiento dentro de las Áreas de Estudio bajo un mapa de uso de suelo del Plan General actualizado, el Plan General anticipará y permitirá un crecimiento continuo fuera de las Áreas de Estudio según las regulaciones existentes.

8. ¿Qué altura tendrán los edificios en cada alternativa? ¿Cómo reflejan las alternativas de uso del suelo la Medida Y, la restricción aprobada por los votantes sobre la altura de los edificios?

Las alternativas se basan en las opiniones de la comunidad recopiladas durante los últimos meses y consideran posibles cambios en el uso del suelo que reflejan un rango de alturas y densidades permitidas para todo tipo de desarrollo. Las alternativas no asumen ni proponen edificios o proyectos de desarrollo específicos, y no se han tomado decisiones sobre las alturas futuras de las parcelas individuales.

El rango de categorías de uso del suelo utilizadas en las alternativas mantendría los límites de altura existentes en algunas áreas, pero las alternativas exploran designaciones de uso del suelo (es decir, residencial medio, residencial alto, uso mixto medio, uso mixto alto, oficina medio y oficina alto) que permitiría edificios con seis o más pisos en sitios limitados a lo largo de las áreas de estudio, particularmente en las Áreas de Estudio 3 y 4 cerca de las estaciones de Caltrain.

En noviembre de 2020, los votantes de San Mateo aprobaron la Medida Y, que amplió los límites aprobados por los votantes para las nuevas alturas y densidades de edificios residenciales. El 19 de enero de 2021, el Concejo Municipal proporcionó instrucciones para seguir adelante con el proceso público para revisar el Borrador de Alternativas de Circulación y Uso del Suelo a pesar de que algunos elementos de las Alternativas B y C no están alineados con la Medida

¹ [Las proyecciones son de 2010 de la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía \(ABAG\).](#)

Y. En caso de que la comunidad y los tomadores de decisiones seleccionen un escenario de uso de suelo preferido que considere alturas y densidades por encima de lo permitido por la Medida Y, la Ciudad debería pedir a los votantes que aprueben estos cambios para implementar esos componentes antes de la expiración de la Medida Y en 2030.

9. ¿Qué es el desarrollo de uso mixto?

El desarrollo de uso mixto puede significar cosas diferentes. Una combinación de usos residenciales, de oficinas y/o minoristas podría ubicarse dentro de un solo edificio, a menudo llamado "uso mixto vertical". O bien, una combinación de edificios residenciales, de oficinas y/o comerciales podría ubicarse dentro de una cuadra completa o en un sitio grande, a menudo llamado "uso mixto horizontal". Es muy probable que el uso mixto vertical ocurra en el centro y en algunos sitios cercanos al tránsito. Sin embargo, la comunidad podría considerar si el uso mixto horizontal es apropiado para sitios grandes como el centro comercial Bridgepointe y el corredor El Camino Real.

10. ¿Podrán las escuelas locales adaptarse al crecimiento proyectado?

La Ciudad está colaborando con el personal del distrito escolar para compartir información y coordinar las necesidades de vivienda del personal escolar y los cambios en la inscripción de estudiantes a medida que crece la población de la ciudad. En la siguiente fase del proceso de evaluación de alternativas, la Ciudad trabajará con los distritos escolares locales para analizar la generación de estudiantes en cada alternativa, lo que ayudará a identificar la demanda futura de escuelas. La Ciudad continuará colaborando con los distritos escolares locales a lo largo de la Actualización del Plan General para apoyar escuelas sólidas en San Mateo.

11. ¿Dónde se necesitan nuevos parques para atender a los residentes actuales y futuros?

El Plan General 2030 actual tiene la meta de proporcionar 6 acres de parques comunitarios/vecinales por cada 1,000 personas. Aunque los terrenos del parque público de la Ciudad no cumplen actualmente con este objetivo, será importante que el desarrollo futuro no agrave aún más la deficiencia existente.

Un obstáculo para proporcionar zonas verdes adicionales es la falta de terrenos baldíos que puedan albergar grandes parques nuevos. Algunas de las áreas de estudio, como el Área de estudio 10 en Bridgepointe, tienen grandes parcelas que pueden permitir la agrupación de edificios, dejando un espacio sustancial para un nuevo parque o un nuevo espacio abierto de propiedad privada que sea accesible al público. Esta idea está representada por la P verde en estas áreas de estudio en algunas de las alternativas.

Para áreas como el Área de Estudio 4, el Centro o el Área de Estudio 1, a lo largo de El Camino Real, donde la mayoría de las parcelas son pequeñas, la Actualización del Plan General explorará estrategias potenciales para generar nuevos espacios abiertos, parques, plazas y otras instalaciones recreativas de mantenimiento privado. Parte de esta conversación será examinar qué incentivos, si los hay, deberían ofrecerse a los desarrolladores para generar beneficios para la comunidad, como parques y espacios abiertos.

12. ¿Las alternativas consideran cambios en los vecindarios unifamiliares existentes?

Las áreas de estudio que se muestran en el borrador de las alternativas no incluyen propiedades con una residencia existente en una propiedad unifamiliar zonificada (es decir, R1).

Sin embargo, el borrador de alternativas anticipa que algunos propietarios de viviendas unifamiliares agregarían Unidades de Vivienda Accesorio (ADU) dentro de sus propiedades según lo permitido por la ley estatal existente y el código municipal.

Las ADU (también conocidas como casitas para abuelos o unidades para suegros) están diseñadas para la vida independiente y son más pequeñas que la unidad de vivienda unifamiliar principal. La cantidad de ADU permitidas en San Mateo se duplicó en 2018 y nuevamente en 2019. Con base en esta tendencia y los cambios recientes en la ley estatal que han expandido la cantidad y el tipo de propiedades donde se deben permitir las ADU, las alternativas preliminares anticipan un repunte en la construcción de ADU en muchos vecindarios durante los próximos años, incluso en vecindarios unifamiliares.

Los propietarios de viviendas interesados en agregar una ADU pueden obtener más información en: <https://www.cityofsanmateo.org/3907/Accessory-Dwelling-Unit-ADU>

13. ¿Han considerado las alternativas el desplazamiento? ¿Qué pasará con los inquilinos existentes y las pequeñas empresas si cambia la designación del uso del suelo?

En esta etapa, estamos creando alternativas de uso y circulación del suelo que deberán ser evaluadas. Las consideraciones de equidad, como el desplazamiento, serán un componente importante de la evaluación para explorar la manera en que las diferentes alternativas podrían afectar a los residentes y negocios actuales y futuros en San Mateo.

Tras la selección de la alternativa preferida, la comunidad participará en una discusión de políticas sólida sobre una variedad de temas. Como parte de esta discusión, la Ciudad pedirá a la comunidad comentarios sobre las estrategias para abordar y mitigar el desplazamiento, que podrían incorporarse en la Actualización del Plan General.

14. ¿Cómo afecta cada alternativa los recursos históricos y culturales?

Las alternativas aún no han sido evaluadas por impactos potenciales sobre recursos específicos. Como parte del Informe de Impacto Ambiental del Plan General (EIR), cualquier cambio de uso del suelo propuesto que pudiera afectar un recurso histórico o cultural estaría sujeto a los requisitos de la Ordenanza de Preservación Histórica de la Ciudad y las directrices de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) (Directrices CEQA del Estado, sección 15064.5).

Además, el Plan General ofrece orientación sobre la protección y preservación de los recursos históricos y culturales. Para obtener más información, consulte el folleto de la Ciudad sobre recursos históricos: www.cityofsanmateo.org/DocumentCenter/View/64534/Historic-Resources-Info-Handout

15. ¿Cuál es el estado del proyecto de separación de grados de Caltrain? ¿Se tiene en cuenta en estas alternativas?

En octubre de 2019, Caltrain adoptó una visión de servicio a largo plazo (<https://caltrain2040.org/wp-content/uploads/Caltrain-Business-Plan-Final-Service-Vision.pdf>) para aumentar el número de usuarios de Caltrain durante los próximos 20 años. Si la Visión de servicio a largo plazo se implementara por completo, se cuadruplicaría

el número de pasajeros de Caltrain, que transporta a muchos viajeros a medida que incorpora otra autopista 101². La expansión del servicio de Caltrain requeriría que los 42 cruces a nivel sean cruces a nivel completamente separados. De los 42 cruces a nivel, diez están ubicados dentro de la ciudad de San Mateo.

La ciudad de San Mateo ha logrado un progreso significativo en el Proyecto de separación de grados de la 25th Avenue (https://www.caltrain.com/projectsplans/Projects/Caltrain_Capital_Program/25th_Avenue_Grade_Separation.html), que incluye tres nuevos cruces separados a nivel y una estación Hillsdale Caltrain actualizada. La ciudad completó recientemente el nuevo paso elevado de East 28th Ave. en marzo de 2021. Actualmente se están realizando mejoras futuras para E. 25th Ave. y 31st Ave. El proyecto recibió fondos de la Autoridad de Transporte del Condado de San Mateo, la Autoridad del Tren de Alta Velocidad de California, Caltrans y la Ciudad de San Mateo. Dado el costo significativo de los proyectos de separación de grados, se desconoce cómo y cuándo se financiaría la separación de grados de los nueve cruces restantes en San Mateo. La ubicación de los nueve cruces a nivel se identifica en el tablero de circulación.

16. ¿Cómo incorporan las alternativas de uso del suelo los requisitos de estacionamiento de la Ciudad? ¿Cuántos estacionamientos proporcionará cada alternativa?

Todos los proyectos de desarrollo futuros serán responsables de proporcionar estacionamiento de acuerdo con los estándares de estacionamiento adoptados por la Ciudad, que están contenidos en el código de zonificación. Si bien las alternativas de uso del suelo describen el uso permitido para una parcela determinada, los requisitos de estacionamiento se basan en los usos específicos de un desarrollo propuesto. Una vez que el solicitante de un proyecto presenta una solicitud para un proyecto propuesto en un sitio específico, la propuesta del proyecto se analizará para verificar su coherencia con los requisitos del código aplicable, incluidos los requisitos de estacionamiento.

No se prevé que los estándares de estacionamiento específicos cambien como parte de la Actualización del Plan General, pero el Plan General establecerá una guía sobre cosas como permitir y dónde permitir o alentar el estacionamiento compartido y/o reducir los estándares de estacionamiento si se cumplen ciertas condiciones. Luego de la adopción del Plan General, la Ciudad actualizará el Código de Zonificación para que sea consistente con el Plan General actualizado, que puede incluir cambios en los estándares de estacionamiento.

17. ¿Qué mejoras de circulación acompañarán los desarrollos futuros?

Las alternativas de circulación exploran formas de mejorar la red de peatones y bicicletas, el servicio de tránsito y la circulación de vehículos. Muchas de las recomendaciones provienen de documentos existentes, como el Plan Maestro para Peatones, el Plan Maestro para Bicicletas y el Plan de Calles Sostenibles. Estas mejoras incluyen cerrar las brechas en las aceras, expandir los carriles para bicicletas, conexiones de transporte, técnicas para calmar el tráfico y mucho más.

Para obtener información sobre los documentos mencionados, consulte el sitio web de la ciudad en: <https://www.cityofsanmateo.org/2125/Parking-and-Transportation>