Rezonificación propuesta para cumplir con la ley estatal de vivienda

Shafter está cumpliendo los compromisos de su Elemento de Vivienda 2023–2031 aprobado. La Ciudad colaboró con propietarios para formular la propuesta, cumplir los requisitos estatales de vivienda y reducir la cantidad de terreno que deberá rezonificarse en comparación con el compromiso original.

¿Qué se propone?

Revisiones específicas del Plan General, incluidos el Elemento de Vivienda y el plan de uso del suelo, además de cambios de zonificación en 12 parcelas del centro de Shafter. Los cambios crearían capacidad para viviendas multifamiliares y usos comerciales compatibles. Los sitios están vacantes o tienen usos agrícolas y ya están previstos para desarrollo urbano.

¿Qué es el Elemento de Vivienda?

El Elemento de Vivienda es la parte del Plan General de Shafter que aborda las necesidades de vivienda actuales y futuras. La ciudad adoptó y obtuvo la certificación estatal para su Plan de Vivienda 2023-2031. Completar la rezonificación mantiene a la Ciudad en cumplimiento.

¿Es un requisito nuevo?

No. La ciudad adoptó un Elemento de Vivienda en 2024 que identifica programas para crear suficiente capacidad de zonificación para futuras viviendas de conformidad con la ley estatal de vivienda.

¿Por qué se rezonifica para viviendas multifamiliares?

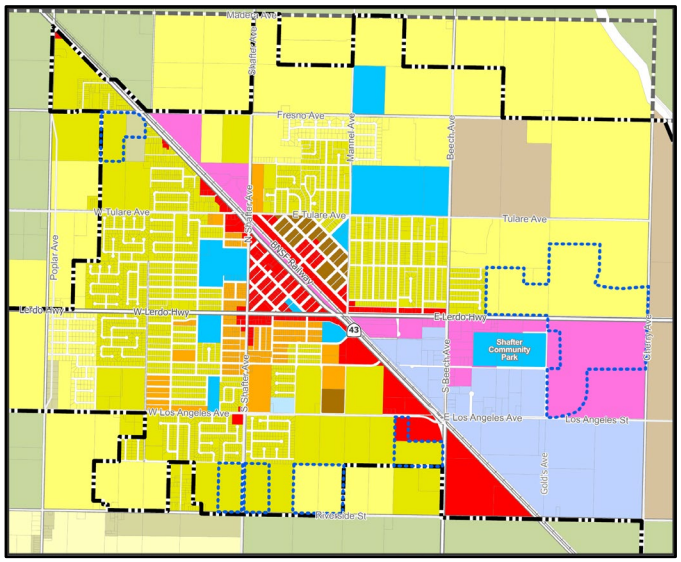
Shafter tiene suficiente terreno zonificado para viviendas unifamiliares, pero la ley estatal exige que la Ciudad amplíe la zonificación multifamiliar antes de marzo de 2027. Las casas adosadas, los dúplex y los departamentos suelen ser más asequibles para personas al inicio de su carrera y familias jóvenes que desean permanecer en Shafter o mudarse a la ciudad. También pueden beneficiar a adultos mayores que buscan viviendas más pequeñas, asequibles y de menor mantenimiento para permanecer en la comunidad a medida que cambian sus necesidades.

¿Qué superficie de terreno se propone modificar?

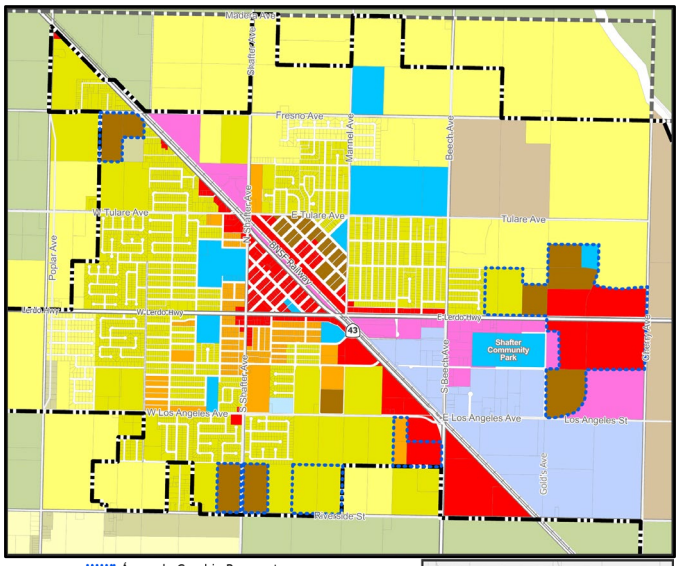
Los cambios propuestos afectan a 12 parcelas en los alrededores del centro de Shafter. Estas propiedades se encuentran actualmente vacías o se utilizan para la agricultura, ya están contempladas en el Plan General para el desarrollo urbano y cuentan con propietarios interesados en futuros proyectos de construcción. En conjunto, estos cambios permitirían alcanzar la capacidad de zonificación requerida por la ley estatal, a la vez que posibilitarían la construcción de viviendas a precio de mercado y usos comerciales compatibles como parte del desarrollo futuro.

Si se aprueban, estas propiedades podrían albergar 1,800 viviendas adicionales y 1.6 millones de pies cuadrados de usos comerciales, y reducir en aproximadamente 3.1 millones de pies cuadrados el potencial industrial permitido actualmente.

USO ACTUAL DEL SUELO DEL PLAN GENERAL



USO PROPUESTO DEL SUELO DEL PLAN GENERAL



Mapas y materiales preliminares: www.myinput.com/planshafter

Rezonificación propuesta para cumplir con la ley estatal de vivienda

Shafter CALIFORNIA

¿Cómo se seleccionaron los sitios propuestos?

Los sitios propuestos se seleccionaron con base en los comentarios de la comunidad, la planificación previa y la coordinación con los propietarios. Las recomendaciones del Comité Asesor del Plan General ayudaron a identificar áreas que podrían admitir futuras viviendas. También se consideraron los comentarios del Grupo de Trabajo de Justicia Ambiental como parte del proceso más amplio de planificación del uso del suelo. Luego, la Ciudad colaboró directamente con los propietarios interesados para confirmar cuáles sitios eran adecuados para la rezonificación.

Qué es la 'vivienda asequible'?

Estas viviendas se alquilan o venden a precios que pueden pagar los hogares que ganan menos del 80 por ciento del ingreso medio del Condado. En Shafter, los hogares que ganan menos de $78,000 (ingresos bajos) pueden pagar como máximo aproximadamente $2,000 de alquiler mensual o una hipoteca de $250,000. Los hogares que ganan menos de $49,000 (ingresos muy bajos) pueden pagar aproximadamente $1,200 de alquiler mensual.

En agosto de 2026, el mercado de vivienda de Shafter seguía fuera del alcance de la mayoría de los hogares de menores ingresos: el precio medio de venta de una vivienda unifamiliar era de aproximadamente $450,000 y los alquileres anunciados, principalmente de viviendas unifamiliares, promediaban unos $2,500 al mes. Aunque algunas viviendas multifamiliares se alquilan por cerca de $1,200 al mes, estas opciones son limitadas.

¿La rezonificación exige construir vivienda asequible?

No. La función de la ciudad es establecer políticas y zonificación que faciliten la construcción de viviendas asequibles, permitiendo densidades y tipos de vivienda que reduzcan los costos de desarrollo. Sin embargo, la rezonificación no obliga a construir viviendas asequibles (ni ningún tipo de vivienda); en última instancia, los propietarios y promotores inmobiliarios deciden si, cuándo y cómo llevar a cabo el desarrollo.

¿Cómo influye la zonificación multifamiliar en la asequibilidad?

Al permitir la construcción de varias viviendas, como casas adosadas, dúplex y apartamentos, en el mismo terreno, se comparten los costos del terreno, la construcción, los servicios públicos, el estacionamiento y otras mejoras. Esto reduce el costo total del desarrollo y permite ofrecer cada vivienda a precios o alquileres más bajos que una vivienda unifamiliar típica.

¿Qué sucede si la Ciudad no completa la rezonificación antes de marzo de 2027?

Incumplir el plazo de marzo de 2027 para la rezonificación podría tener graves consecuencias. Shafter podría perder el acceso a ciertos fondos estatales, quedar sujeto a la aplicación de la ley estatal o a demandas legales, y tener menos control local sobre algunos proyectos de vivienda, incluso a través de las disposiciones estatales de "Remedio para el Constructor". Cumplir con el cronograma ayuda a la ciudad a mantener el cumplimiento y conservar la autoridad para tomar decisiones a nivel local.

¿Cómo puedo obtener más información y participar?

MÁS INFORMACIÓN

Visite el sitio web para consultar mapas y materiales.

www.myinput.com/planshafter

PARTICIPE

La Ciudad desea conocer su opinión antes de enviar las actualizaciones preliminares a HCD para revisión oficial. Se publicarán para revisión pública a finales de septiembre. Envíe comentarios o preguntas a myinput@planshafter.com o asista a una reunión pública de octubre.

FECHAS CLAVE

30 DE SEPTIEMBRE	Revisión pública: Elemento de Vivienda y zonificación
6 DE OCTUBRE	Sesión informativa conjunta de la Comisión de Planificación y el Ayuntamiento: a las 5 p.m. en la Sala del Pleno, 336 Pacific Ave
8 DE OCTUBRE	Sesión abierta al público: a las 6 p.m. en la Sala de Conferencias del Departamento de Policía de Shafter, 201 Central Valley Hwy
14 DE OCTUBRE	Cierra el período de revisión pública a las 5:00 p.m.
INICIOS 2027	Audiencias de aprobación