Sesión informativa
Implementación del Elemento de Vivienda

8 de octubre de 2026 | Sala de Conferencias del Departamento de Policía de Shafter



¿Qué es el Elemento de Vivienda?





Parte del Plan General de la Ciudad

Aborda las necesidades de vivienda de los residentes actuales y del crecimiento futuro

La ley estatal exige actualizaciones cada 8 años

Shafter aprobó su Elemento de Vivienda y completó la certificación estatal en 2024

¿Por qué estamos actualizando el Elemento de Vivienda y rezonificando terrenos?

El Elemento de Vivienda aprobado compromete a la Ciudad (Programas 1.1.1 a 1.1.3) a garantizar que haya suficiente terreno zonificado para viviendas futuras, tal como lo exige la ley estatal.

En 2024, la Ciudad aprobó el Elemento de Vivienda, en el que se identificaron sitios potenciales adecuados para la rezonificación antes de la fecha límite estatal de marzo de 2027.

Durante el proceso de rezonificación, la Ciudad determinó que algunos sitios no estarían listos para marzo de 2027.

Por lo tanto, la Ciudad está considerando sitios alternativos que cuentan con el apoyo de los propietarios.



El Elemento de Vivienda fue aprobado y se identificaron los terrenos (2024)

Rezonificación en curso (2024-2026)

Finalización de los terrenos para la rezonificación (octubre de 2026)

Marzo de 2027 fecha límite

Planificación para el crecimiento potencial
(Asignación Regional de Necesidades de Vivienda / RHNA)

Total	Ingresos Superiores a los Moderados	Moderados Ingresos	Bajos Ingresos	Muy bajos Ingresos
3,294	1,581	604	431	678

La Ciudad debe realizar la zonificación de suficiente terreno para cumplir con su RHNA. Ya hay suficiente terreno destinado a cubrir todo el RHNA de Ingresos Superiores a los Moderados mencionado anteriormente, así como una parte del RHNA de ingresos bajos (348 de 1,109 unidades).

La Ciudad debe rezonificar terrenos adicionales para cumplir con el RHNA restante para hogares de menores ingresos (761 unidades). Esto se logra mediante la rezonificación para vivienda multifamiliar.

Cubiertos:

- Proyectos aprobados
- Planes específicos
- Parcelas zonificadas para viviendas unifamiliares

Se requiere rezonificación parcialmente cubierta

- Proyectos aprobados
- Parcelas zonificadas para viviendas multifamiliares

¿Cómo se identificaron los sitios para una posible rezonificación?

La selección se basó en los comentarios de la comunidad, la planificación previa y la coordinación con los propietarios. La ciudad identificó 12 parcelas en todo el centro de Shafter para cumplir con el RHNA restante y permitir viviendas a precio de mercado y usos comerciales compatibles.

La comunidad y la opinión de los asesores

El GPAC y el EJWG identificaron los sitios y aportaron información para la planificación general

Trabajo de planificación y análisis previos

El trabajo de planificación previo ayudó a orientar la selección de sitios

Coordinación de propietarios

La Ciudad confirmó el interés de los propietarios y la idoneidad de los sitios para la rezonificación

Emplazamientos propuestos para la rezonificación

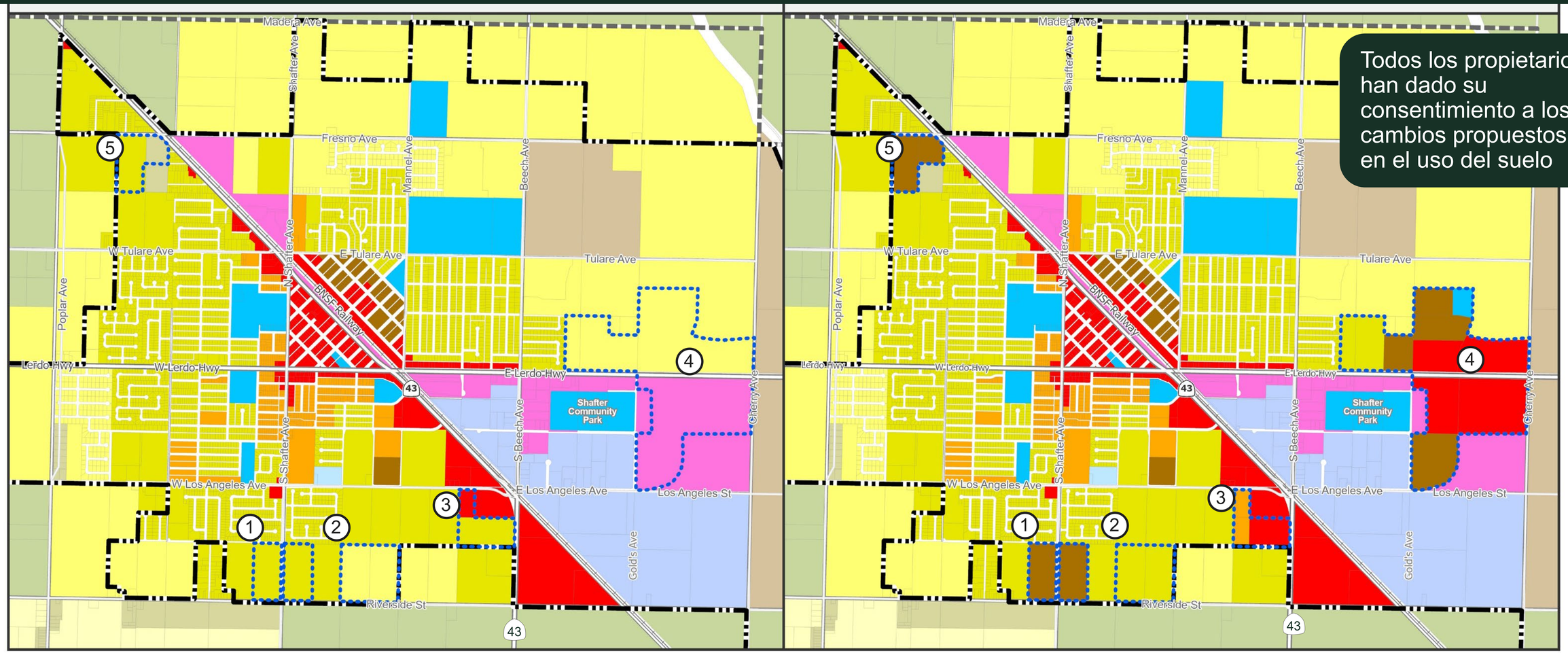
GPAC = Comité Asesor del Plan General

EJWG = Grupo de Trabajo de Justicia Ambiental

NOTA: todas las parcelas están vacantes o se utilizan para usos agrícolas y ya están designadas para el desarrollo urbano.

Plan General actual

Plan General propuesto



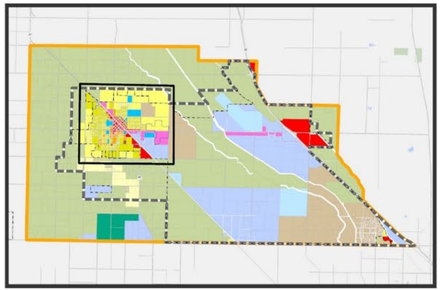
Todos los propietarios han dado su consentimiento a los cambios propuestos en el uso del suelo

Usos del Suelo del Plan General

- RR, Residencial Rural
- RC, Comunidad Rural
- VLDR, Residencial de Muy Baja Densidad
- LDR, Residencial de Baja Densidad
- MDR, Residencial de Densidad Media
- MHDR, Residencial de Densidad Media-Alta
- AOS, Agricultura - Espacio Abierto
- SP, Plan Específico
- CPO, Comercial - Oficina Profesional
- BP, Parque Empresarial
- I, Industrial
- PS, Parques y Escuelas
- CF, Instalaciones Comunitarias
- CROW, Canal - Derecho de Paso
- Áreas de Cambio Propuestas

Límites

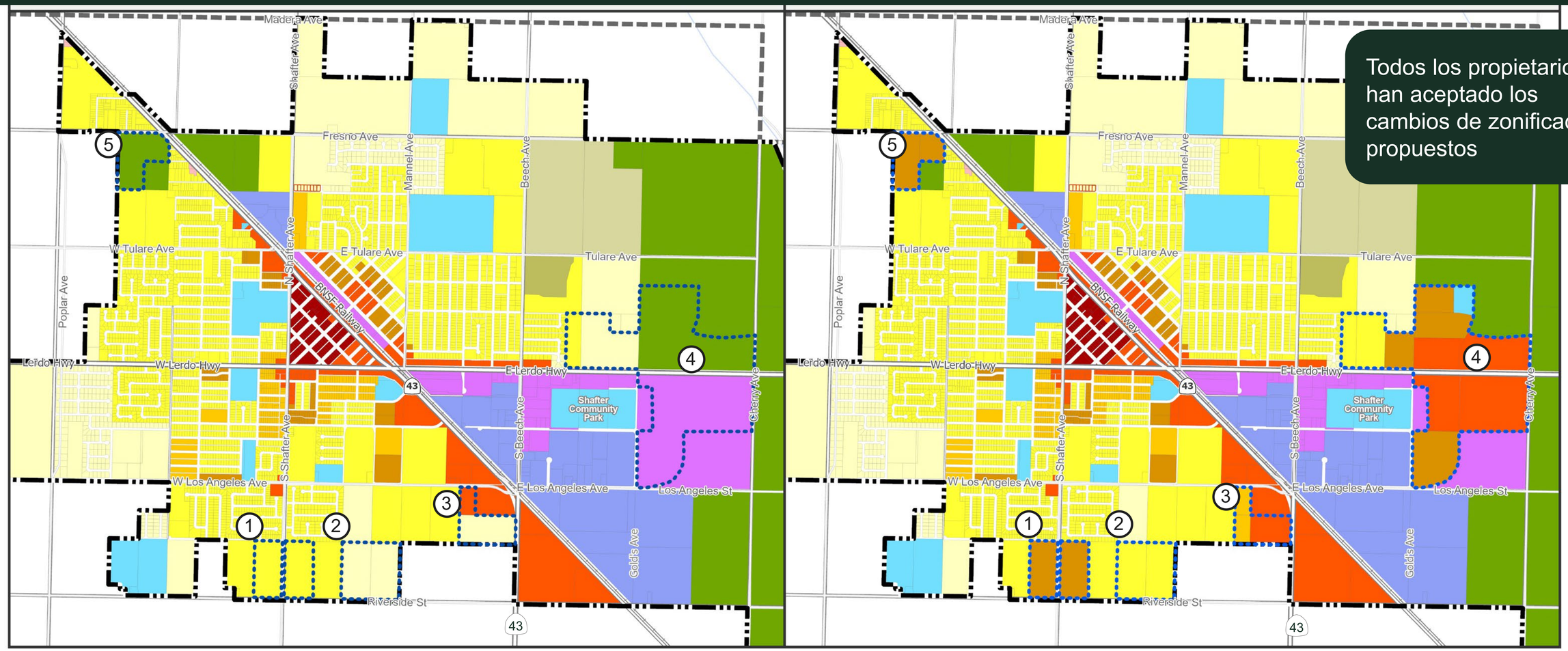
- Ciudad de Shafter
- Esfera de Influencia
- Límite del Plan General



Zonificación Actual

Zonificación Propuesta

Todos los propietarios han aceptado los cambios de zonificación propuestos

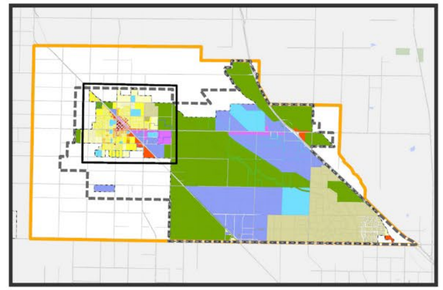


Zonificación

- A, Agrícola
- E, Finca Residencial
- RE, Residencial en Lotes Grandes
- R-1, Residencial de Baja Densidad
- R-2, Residencial de Densidad Media
- R-3, Residencial de Densidad Media-Alta
- NC, Comercio de Barrio
- GC, Comercio General
- DC, Comercio del Centro
- BP, Parque Empresarial
- I, Industrial
- CF, Instalaciones Comunitarias
- PU, Desarrollo de Conjunto Planificado
- SP, Plan Específico
- Áreas de Cambio Propuestas

Límites

- Ciudad de Shafter
- Esfera de Influencia
- Límite del Plan General



¿Por qué estamos rezonificando para viviendas multifamiliares?

Ya hay suficiente terreno zonificado para viviendas unifamiliares en Shafter.

Construir más viviendas en la misma propiedad distribuye los costos del terreno y de desarrollo entre más unidades, lo que permite que los proyectos multifamiliares ofrezcan precios o rentas más bajos que una vivienda unifamiliar.

Por lo tanto, las casas adosadas, los dúplex y los departamentos suelen ser más accesibles.

Para marzo de 2027, la Ciudad debe rezonificar suficiente terreno para permitir el desarrollo potencial de casi 800 viviendas multifamiliares.



Los costos compartidos en los desarrollos multifamiliares pueden traducirse en precios o rentas más bajos para personas que están iniciando su carrera profesional y familias jóvenes

¿Qué es la «Vivienda Asequible»?

Vivienda que se alquila o vende a precios accesibles para los hogares con ingresos inferiores al 80 % del ingreso mediano anual del condado

Aproximadamente el 50 % de los hogares de Shafter ganan menos de este ingreso

INGRESOS BAJOS = HASTA $78,000

$2,000 de renta
o $250,000 de hipoteca

costo máximo asequible de vivienda

INGRESOS MUY BAJOS = HASTA $49,000

$1,200 de renta
o $175,000 de hipoteca

costo máximo asequible de vivienda

LO QUE REALMENTE CUESTA EL MERCADO EN SHAFTER — AGOSTO DE 2026

$450,000
Precio mediano de viviendas unifamiliares

$2,500
Renta mensual promedio para la mayoría de las unidades

$1,200
Renta mensual para un número limitado de unidades multifamiliares

¿Significa la rezonificación que se deben construir viviendas asequibles?

No, la responsabilidad de la Ciudad es establecer políticas y zonificaciones que faciliten el desarrollo de viviendas asequibles.

La zonificación multifamiliar permite densidades y tipos de vivienda que ayudan a reducir los costos de desarrollo.

La rezonificación multifamiliar no exige a los propietarios que construyan viviendas ni que las hagan asequibles.

Los propietarios y los desarrolladores deciden si, cuándo y cómo llevar a cabo el desarrollo.



Los propietarios deciden si construyen

Ejemplos de viviendas asequibles construidas

EJEMPLOS: CASITAS, HOGARES PARA PERSONAS MAYORES Y DEPARTAMENTOS

Departamentos para personas mayores Park Place

BAKERSFIELD, 80 VIVIENDAS EN TOTAL

79 viviendas con restricciones de ingresos más una vivienda del administrador. Departamentos para personas mayores en un terreno de 2.99 acres, inaugurados en 2000.

Residences at West Columbus

BAKERSFIELD, 56 VIVIENDAS EN TOTAL

56 viviendas con restricciones de ingresos en 3.47 acres, incluidas 20 para jóvenes en edad de transición. Departamentos de tres pisos inaugurados en 2013.

Pioneer Cottages

BAKERSFIELD, 37 VIVIENDAS EN TOTAL

36 departamentos de una recámara para alquiler y una vivienda del administrador en 2.37 acres. Edificios de cuatro viviendas de una sola planta inaugurados en 2022.

Departamentos Parkside

DELANO, 40 VIVIENDAS EN TOTAL

39 viviendas de alquiler restringido y una vivienda del administrador. Departamentos de dos pisos inaugurados en 2022, con rentas para hogares que ganan entre el 50 % y el 60 % del Ingreso Medio del Área.

Benton Park Cottages

BAKERSFIELD, 25 VIVIENDAS EN TOTAL

24 viviendas de alquiler restringido y una vivienda del administrador en 2.84 acres. Dúplex y edificios de cuatro viviendas de un solo piso inaugurados en 2023.

Park Place Apartamentos

2250 R STREET, BAKERSFIELD

80 viviendas
con restricciones de ingresos hasta 2055

2.99 acres
edificios de dos pisos

2000
inauguración





80 unidades
32 a un 60 % del AMI
47 al 80 % del AMI
1 vivienda del administrador

1 y 2 recámaras
Sesenta y cuatro de 1 recámara y dieciséis unidades de 2 recámaras

departamentos
~26 viviendas por acre

Residences at West Columbus

500 W COLUMBUS ST, BAKERSFIELD

56 viviendas
con restricciones de ingresos hasta 2067

3.47 acres
edificios de tres pisos

2013
inauguración





20 unidades
edad
jóvenes en edad de transición

36 unidades
50 % del ingreso medio del área (AMI) + vivienda del administrador

departamentos
~16 viviendas por acre

Pioneer Cottages

3141 PIONEER DRIVE, BAKERSFIELD

37 viviendas
con restricciones de ingresos hasta 2077

2.37 acres
edificios de un piso

2022
inauguración





37 unidades
2/3 al 50 % del AMI
1/3 al 60 % del AMI
1 vivienda del administrador

1 recámara
treinta y seis de 1 recámara
y uno de 3 recámaras

edificios de cuatro viviendas
~15.5 viviendas por acre

Apartamentos Parkside

214 1ST AVENUE, DELANO

40 viviendas
con restricciones de ingresos hasta 2077

2 acres
edificios de dos pisos

2022
inauguración





40 unidades
22 a un 50 % del AMI
17 al 60 % del AMI
1 vivienda del administrador

1 - 3 recámaras
Diecinueve de 1 recámara,
Diez de 2 recámaras,
Once unidades de 3 recámaras

departamentos
~20 viviendas por acre

Benton Park Cottages

500 HUGHES LANE, BAKERSFIELD

25 viviendas
con restricciones de ingresos hasta 2078

2.84 acres
edificios de un piso

2023
inauguración





25 unidades
3/4 a 50 % del AMI
1/4 al 60 % del AMI
1 vivienda del administrador

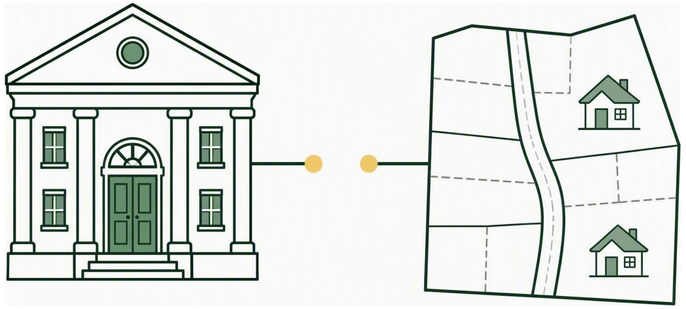
1 y 3 recámaras
dieciséis de 1 recámara
y
nueve de 3 recámaras

dúplex y cuádruplex
~9 viviendas por acre

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

Cumplir con el cronograma permite a la Ciudad mantenerse en cumplimiento con la ley y conservar su autoridad local para tomar decisiones.Si la rezonificación no se completa para marzo de 2027, la Ciudad podría enfrentar:

- Pérdida del acceso a los fondos estatales
- Medidas estatales de aplicación de la ley o impugnaciones legales o multas
- Pérdida del control local sobre algunos proyectos
- Un requisito continuo para cumplir con los requisitos normativos



Posible pérdida del control local sobre el uso del suelo y de los fondos

Próximos pasos y cómo compartir su opinión

FECHAS CLAVE

30 de septiembre – 14 de octubre: Revisión pública de las modificaciones al uso del suelo, la zonificación y el Elemento de Vivienda.

6 de octubre: Sesión informativa conjunta de la Comisión de Planeación y el Concejo Municipal

8 de octubre: Sesión comunitaria abierta al público en Sala de Conferencias del Departamento de Policía

A mediados de octubre: Presentación formal de las revisiones del Elemento de Vivienda ante el HCD

Principios de 2027: Audiencias de aprobación/cumplimiento

CÓMO COMPARTIR SU OPINIÓN

Visite **www.myinput.com/planshafter** para ver los mapas preliminares, la zonificación y las actualizaciones del programa de vivienda

Envíe sus comentarios y preguntas por correo electrónico a **myinput@planshafter.com**

Visite la página web del proyecto

PlanShafter.com

