



City of Gonzales

NUMERO
TEMA
6

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO COMUNITARIO

INFORME DEL PERSONAL

PARA: Honorable Alcaldesa Orozco y Concilio de la Ciudad

FECHA: Febrero 19, 2019

DE: Matthew Sundt, Director de Desarrollo Comunitario

POR: René L. Mendez, Administrador de la Ciudad

ASUNTO: Consideración de una apelación de la decisión de la Comisión de Planificación de Gonzales de negar la aprobación de un permiso de uso condicional para construir un proyecto de apartamentos residenciales de 41 unidades conocido como "Apartamentos Del Rincon" y aprobar un ajuste de línea de lote para acomodar ambos los Apartamentos Del Rincon, y una Biblioteca de la Ciudad en el futuro

Dirección de la Propiedad: Calle Quinta – Anteriormente sitio de las 20 unidades de viviendas Gabilan Court

Numero de Parcela: 020-121-005-000

Dueño de la Propiedad: Ciudad de Gonzales

Solicitante: Asociación de Planificación y Sistemas de Mejoramiento de Viviendas de la Comunidad, Inc./CHISPA

RECOMENDACION

Se recomienda que el Concilio:

- Reciba el Informe y la presentación del personal y abra la audiencia pública notificada para recibir comentarios públicos;
- Proporcione al personal cualquier comentario o consulta sobre la propuesta de los apartamentos Del Rincón;
- Para involucrar mejor el alto nivel de interés, inquietudes y preguntas de la comunidad sobre este proyecto, dirigir al personal que trabaje con la disponibilidad del Concilio de la Ciudad y la

Comisión de Planificación para programar en un Sábado un Taller de la Comunidad y Sesión Estratégica sobre los planes de desarrollo de viviendas de la Ciudad y el desarrollo relacionado con cuestiones sobre la propiedad involucrada, APN 020-121-005-000. Para dar tiempo a la sesión, (1) continuar este asunto hasta el 1 de abril del 2019; (2) Negar la apelación; o (3) No tomar acción.

RESUMEN EJECUTIVO

La Asociación de Planificación y Sistemas de Mejoramiento de Viviendas de la Comunidad, Inc. (CHISPA) está solicitando la aprobación de un permiso de uso condicional para construir un proyecto de apartamentos asequible de 41 unidades ubicado en el antiguo emplazamiento del proyecto de vivienda Gabilan Court en la Calle Quinta. Además, es necesario un ajuste de línea de lote que reconfigure los límites de propiedad existentes para acomodar los apartamentos propuestos, separando así la propiedad de los apartamentos y la propiedad de la Ciudad que se utilizará para una futura biblioteca de la Ciudad/centro comunitario.

AUDIENCIA DE LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN

La Comisión de Planificación consideró este proyecto en su reunión especial el 23 de enero del 2019. De los cinco Comisionados, dos fueron recusados de participar. De los tres Comisionados restantes, todos votaron en contra de la Resolución de Permiso de Uso Condicional PC-2019-01, negando así la aprobación del proyecto de apartamentos Del Rincon. Por falta de movimiento, la Resolución de Ajuste de Línea de Lote PC-2019-02 también falló.

El rechazo por parte de la Comisión de Planificación del proyecto de apartamentos y el ajuste de la línea de lote fue multifacético y se basó en la congestión del tráfico en la calle Quinta, que los niños y los ancianos que cruzan la calle Quinta no serían seguros, que se debería usar otra parcela en otra parte de la comunidad, y que el proyecto debe ser rezonificado para uso público. Además, la Comisión de Planificación dirigió las inquietudes generales de desarrollo en Gonzales y que la propiedad debe usarse para un centro comunitario y para usos comerciales, en lugar de viviendas. La Comisión también recibió un extenso comentario público sobre todos los temas mencionados.

El 31 de enero del 2019, la Ciudad recibió la “Apelación de la Decisión de la Comisión de Planificación” de CHISPA y posteriormente, notificó y fijó una audiencia de apelación ante el Concilio de la Ciudad para el 19 de febrero del 2019. Según el Código de la Ciudad de Gonzales, Sección 12.40.080, en apelación, el Concilio de la Ciudad puede afirmar o revertir la acción de la Comisión, en su totalidad o en parte.

Posteriormente, la Ciudad recibió correspondencia escrita el 7 de febrero del 2019 de CHISPA solicitando que la Ciudad organizara una sesión de estudio sobre los planes de desarrollo y las opciones para el sitio del proyecto para la edificación pública y del Concilio. Independientemente de la decisión final del Concilio sobre este proyecto, el personal cree que una sesión de estudio de este tipo, que se habla más adelante, cubriría no solo la necesidad de vivienda, sino también todas las cuestiones relacionadas con este proyecto y sería un esfuerzo valioso.

ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Información General del Proyecto

Designación del Plan General: Público/Cuasi-Público

Distrito de Zonificación: Residencial de mediana densidad (Distrito R-2)

Tamaño del lote: 124,567 pies cuadrados (2.8 acres)

Usos Terrestres Circundantes:

Norte: Escuela Secundaria Gonzales

Este: Barrio residencial unifamiliar - Rincon Road
Sur: Barrio residencial unifamiliar - Fairview Drive
Oeste: Escuela Intermedia Fairview y Primaria La Gloria

La propiedad, en la cual se propone ubicar el proyecto de los apartamentos Del Rincon, actualmente es propiedad de la Ciudad y contiene una calle sin salida, una acera, bordillo y canaleta, árboles ornamentales frente a la calle Quinta, eucaliptos en el límite este, y estacionamiento en la zona delantera de la propiedad. El sitio tiene cercas de madera en los límites este y sur y eslabones de cadena en todos los límites de propiedad; el sitio permanece vacante.

Esta propiedad, propiedad de la Ciudad, fue anteriormente el sitio del proyecto de vivienda de 20 unidades de la Autoridad de Vivienda del Condado de Monterey. En el 2008, la propiedad fue desocupada por la Autoridad de Vivienda y el complejo de viviendas y los servicios públicos subterráneos fueron retirados.

Aunque el Plan General de Gonzales de 2010 (página VII-21) indica que el uso futuro previsto de la propiedad de aproximadamente tres acres sería un centro comunitario, el Concilio de la Ciudad en Septiembre del 2016 discutió el uso de Gabilan Court mediante la cual se ofrece una vivienda asequible y de precio de mercado. Las unidades podrían existir en una configuración de uso mixto, junto con una biblioteca del Condado con una sala de reuniones y un espacio grande para la comunidad.

Esta sesión de estudio de información se llevó a cabo el 19 de septiembre de 2016, después de lo cual el Concilio de la Ciudad, la Comisión de Planificación y la comunidad discutieron el desarrollo futuro en Gonzales. Esta sesión abordó la subdivisión Del Rincon (la propiedad de 138 acres de D'Arrigo Brothers ubicada dentro de los límites de la Ciudad), el desarrollo del área de Esfera de Influencia al este de la Carretera 101, que incluye el proyecto Vista Lucía que actualmente avanza hacia la anexión, el desarrollo de una nueva escuela primaria, y viviendas multifamiliares asequibles. Esta sesión de estudio fue el catalizador para que el Departamento de Desarrollo Comunitario, CHISPA y la Biblioteca del Condado de Monterey trabajen en colaboración en el concepto de construir una nueva biblioteca como la Biblioteca de Marina, que incluiría un gran espacio y espacio para la comunidad, y vivienda multifamiliar en el antiguo sitio de Gabilan Court, que finalmente llevó a la aplicación del proyecto Del Rincon de CHISPA.

El 17 de abril de 2017, el Concilio adoptó la Resolución No. 2017-22. Esta resolución obligó al personal a coordinarse con CHISPA en la preparación de un acuerdo de cooperación que conduzca a la financiación y construcción de unidades de vivienda asequible en la propiedad del Tribunal de Gabilan de 3.2 acres, propiedad de la ciudad. La resolución también ordenó al Administrador de la Ciudad que coordinara con el director del sistema de la Biblioteca del Condado de Monterey hacia la implementación de un acuerdo para la ubicación de una sucursal del Condado de Monterey en la propiedad de 3.2 acres.

El 16 de octubre de 2017, el Concilio adoptó la Resolución No. 2017-68. Esta resolución aprobó un "acuerdo de opción de derecho de entrada y exclusivo" por y entre la Ciudad y CHISPA con respecto a la remodelación de la propiedad de 3.2 acres propiedad de la Ciudad para incluir unidades de vivienda multifamiliares asequibles. Este derecho de entrada refleja la acción futura que necesita la Comisión de Planificación para hacer avanzar el proyecto y, si se aprueba, describe los próximos pasos para que CHISPA adquiera la propiedad. **Sin embargo, es importante tener en cuenta que debido a que la Comisión de Planificación no aprobó o tomó las medidas necesarias para hacer avanzar este proyecto, la propiedad aún es propiedad de la Ciudad.**

Las acciones del Concilio de la Ciudad y estos dos acuerdos preparan el escenario para la aplicación CHISPA 2018 para desarrollar el proyecto de apartamentos de 41 unidades Del Rincon en aproximadamente 2.8 acres de la propiedad de aproximadamente 3.2 acres. El proyecto propuesto se ilustra en el Anexo 1.

Luego de la presentación de la solicitud de CHISPA, el 24 de agosto de 2018, el Concilio de la Ciudad aprobó la Resolución No. 2018-49 que autorizó un préstamo de \$1,500,000 entre la Ciudad y CHISPA. Además, en esta reunión del 24 de agosto, el Concilio de la Ciudad aprobó la Resolución No. SHA-2018-01, que autorizó un préstamo de \$300,000 entre la Agencia de Vivienda Sucesora de la Ciudad (SHA) y CHISPA para los apartamentos Del Rincon. Estas dos resoluciones fueron necesarias para señalar a los financiadores de los apartamentos Del Rincon que la Ciudad está dispuesta a proporcionar estos dos préstamos a CHISPA para financiar el proyecto. Los acuerdos de préstamo reales se llevarían al Concilio en una fecha futura para su consideración cuando sea necesario.

Como la propiedad actualmente está dividida en dos parcelas (una de las parcelas es el área de la carretera de Gabilan Court) y como el apartamento propuesto en Del Rincon debe estar en su propia parcela, también será necesario un ajuste de la línea de lote y formará parte de una aprobación de proyectos. El anexo 2 incluye el ajuste de línea de lote propuesto.

REVISION Y ANALISIS

Una Revisión y Análisis completo del proyecto propuesto considerado por la Comisión de Planificación se incluye aquí como Adjunto 3. Esta revisión y análisis completo incluye las siguientes áreas:

1. Recomendaciones ambientales;
2. Recomendaciones del permiso;
3. Recomendaciones del Plan General de Consistencia;
4. La Ley del Elemento de Vivienda del Estado;
5. Procesamiento de permisos de uso condicional; y el
6. Ajuste de línea de lote

Sobre la base de las acciones de la Comisión de Planificación y la importante respuesta pública a este proyecto y todos los problemas que se han planteado, el personal recomienda que se programen un taller y una sesión estratégica a más tardar en abril. El propósito del Taller Comunitario y la Sesión Estratégica es brindar una oportunidad estructurada y respetuosa para que el Concilio y la Comisión de Planificación, junto con la Comunidad, consideren la información y discutan (a) las necesidades de vivienda de la comunidad, incluyendo el cambio legislativo del Estado de California medio ambiente en lo que respecta a la vivienda; (b) los problemas de tráfico de la Calle Quinta - Hwy 101; (c) el proyecto del Centro Comunitario y la Biblioteca y los esfuerzos en curso; y (d) discutir las necesidades generales de las instalaciones públicas de la comunidad.

La sesión se llevaría a cabo un sábado, con servicios de comida y cuidado de niños para maximizar la oportunidad de que todos los miembros de la comunidad asistan y participen. Sería una sesión facilitada con información provista sobre los temas clave, incluir sesiones informativas para que la comunidad proporcione sus opiniones y finalizará con un resumen amplio del día, así como los próximos pasos.

El personal prevé que toda la información y los aportes recopilados en la sesión se llevarán a una reunión conjunta de la Comisión de Planificación y el Concilio la Ciudad en forma de un informe con recomendaciones para la dirección y / o acción donde y cuando sea apropiado.

ALTERNATIVAS

El Concilio tiene las siguientes alternativas:

1. Programe la sesión de estudio propuesta y negar la apelación, o ordene al personal que haga un acuerdo para la audiencia de apelación para la acción del Concilio en una próxima reunión del Concilio de la Ciudad;

2. Devuelva el artículo a la Comisión de Planificación con dirección;
3. No tomar ninguna acción; o
4. Considerar toda la información proporcionada, así como el testimonio público y simplemente negar la apelación o aprobar la apelación sin tomar ninguna otra medida.

IMPACTO FISCAL

No hay un impacto en el presupuesto asociado con ninguna de las "Recomendaciones" aquí prescritas.

CONCLUSIÓN

En conclusión, es importante terminar diciendo que las inquietudes y preguntas planteadas por la comunidad y todas las partes en torno a este tema no tienen que ver con la necesidad crítica de vivienda de todo tipo en Gonzales. De hecho, la única área de acuerdo de todos es que **SI, SE NECESITA UNA VIVIENDA DE TODOS LOS TIPOS**. La preocupación y la oposición por este proyecto es la ubicación del proyecto propuesto y los impactos, especialmente en lo que se refiere a preocupaciones de tráfico y seguridad. El personal considera que esto es crítico, ya que muchas de las cartas de apoyo para este proyecto se enfocaron en la necesidad de vivienda y no en la ubicación.

El otro problema que se plantea es la necesidad de un Centro Comunitario, que aunque parte de este proyecto es realmente un problema aparte. El simple hecho del asunto es que el proyecto de biblioteca con un área grande de sala de la comunidad podría cambiarse de nuevo al Centro comunitario si esa fuera la dirección del Concilio de la Ciudad. Como resultado, basado en el alto nivel de interés, inquietudes y preguntas de la comunidad sobre este proyecto y para permitir el tiempo necesario para involucrar a la comunidad, el personal recomienda que el Concilio de la Ciudad:

- Reciba el Informe y la presentación del personal y abra la audiencia pública notificada para recibir comentarios públicos;
- Proporcione al personal cualquier comentario o consulta sobre la propuesta de los apartamentos Del Rincón; y
- Dirigir al personal para que trabaje con la disponibilidad del Concilio de la Ciudad y la Comisión de Planificación para programar un Taller Comunitario y Sesión Estratégica un sábado sobre los planes de desarrollo de la vivienda de la Ciudad, y los problemas de desarrollo relacionados planteados alrededor de la propiedad involucrada, APN 020-121-005-000. Para dar tiempo a la sesión, (1) continúe este asunto hasta el 1 de abril del 2019; (2) Negar la apelación; o (3) No tomar acción.

Documentos adjuntos:

1. Planes de proyecto
2. Mapa de ajuste de línea de lote
3. Revisión y análisis del proyecto
4. Estudio de transporte
5. Ubicaciones de intersecciones y distribución de viajes
6. Cartas y peticiones de la reunión de PC del 23 de enero.
7. Carta de E. Rios y peticiones