

Marco y Objetivos de Beneficios Comunitarios

El Plan Específico contiene un "marco" de requisitos, políticas, mecanismos y objetivos para garantizar que los proyectos de desarrollo promuevan los siguientes objetivos de beneficio comunitario:

- Preservación de la comunidad local y culturas,
- Propiedad local de viviendas y negocios,
- Reforzamiento de la visión fundadora de la Ciudad, con un enfoque en el empoderamiento económico y la autodeterminación,
- Valor justo en beneficios comunitarios,
- Parques públicos, espacios abiertos, corredores visuales y acceso a la línea costera.

Para lograr este objetivo, el Plan establece un marco base y de bonificación que se aplica a desarrollos comerciales importantes (o proyectos de uso mixto con un componente importante de oficinas/I+D). Los solicitantes pueden solicitar permisos para un proyecto de desarrollo de "FAR Base" sin proporcionar beneficios comunitarios adicionales, aunque aún deben pagar tarifas de impacto estándar. Sin embargo, para ganar área adicional o de bonificación, a un nivel Estándar o al nivel superior Ejemplar, los solicitantes deben demostrar cómo su proyecto logrará una combinación flexible de diversos objetivos de beneficios identificados para servicios públicos del distrito, viviendas asequibles, espacio para el desarrollo comunitario y de la fuerza laboral, parques y espacios abiertos, y mejoras en el transporte. La figura a continuación ilustra los Niveles de FAR de Bonificación y su relación con los Objetivos de Bonificación.

En otras palabras, para los desarrollos comerciales más grandes, la cantidad de pies cuadrados de oficinas/I+D que el Consejo podría otorgar a un solicitante está vinculada a la capacidad propuesta y demostrada del proyecto para proporcionar la máxima cantidad de beneficios comunitarios priorizados.

Niveles FAR básico, estándar y ejemplar (bonificación)

Exemplary Maximum FAR <table border="1"> <tr> <td>1.5</td> <td>0.75</td> <td>2.0</td> </tr> <tr> <td>WO</td> <td>REC</td> <td>4C</td> </tr> </table>			1.5	0.75	2.0	WO	REC	4C		EXEMPLARY BENEFITS TIER <ul style="list-style-type: none"> Achieve 8 points on Benefits Scorecard
1.5	0.75	2.0								
WO	REC	4C								
Standard Maximum FAR <table border="1"> <tr> <td>0.95</td> <td>0.50</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>WO</td> <td>REC</td> <td>4C</td> </tr> </table>			0.95	0.50	1.5	WO	REC	4C	STANDARD BENEFITS TIER <ul style="list-style-type: none"> Achieve 4 points on Benefits Scorecard 	
0.95	0.50	1.5								
WO	REC	4C								
Base Maximum FAR <table border="1"> <tr> <td>0.50</td> <td>0.35</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>WO</td> <td>REC</td> <td>4C</td> </tr> </table>			0.50	0.35	1.0	WO	REC	4C	BASE TIER <ul style="list-style-type: none"> Impact Fees, Ordinances, and Measure L, O, HH Taxes No Additional Benefits No D.A. Required 	
0.50	0.35	1.0								
WO	REC	4C								

¿Qué es el Marco de Beneficios Comunitarios?

El Plan Específico contiene un "marco" de beneficios que establece una relación explícita entre la provisión de beneficios comunitarios por parte de un proyecto y la asignación de capacidad de desarrollo limitada (en pies cuadrados para oficinas y I+D). Estas expectativas claras guiarán a los solicitantes y a la Ciudad en la negociación de un acuerdo justo a través de Acuerdos de Desarrollo. Este marco está compuesto por requisitos y políticas que se aplican en cada paso del proceso de desarrollo, para garantizar que la comunidad participe en la distribución y copropiedad de la nueva riqueza creada en el distrito. El marco de beneficios incluye los siguientes requisitos para solicitar una asignación de capacidad de desarrollo:

- a) **Análisis de transparencia financiera de beneficios y valor del proyecto.** Se requiere que los solicitantes de permisos comerciales importantes realicen análisis financieros consistentes y claros para: confirmar el valor de los beneficios comunitarios propuestos y determinar si los beneficios propuestos son adecuados en relación con los derechos de desarrollo otorgados para garantizar que la comunidad se beneficie suficientemente de cualquier asignación de pies cuadrados. El economista de la Ciudad revisará estos análisis del proyecto propuesto y del paquete de beneficios.
- b) **Tablero de puntaje de beneficios comunitarios, narrativa y plan de fases, estrategia de empleo local y lista de prioridades.** La lista de prioridades refleja que ciertos beneficios son más deseados por los miembros de la comunidad que otros; específicamente, viviendas asequibles, empleo local y desarrollo de la fuerza laboral, y facilidades/espacios comunitarios. Estos se enumeran en la tabla a continuación.

La asignación de la Capacidad de Desarrollo (en pies cuadrados para oficinas y I+D) está vinculada al logro de objetivos comunitarios. El Consejo utilizará su discreción para ofrecer asignaciones de Capacidad de Desarrollo a proyectos que estén mejor alineados con las prioridades comunitarias y logren los objetivos:

- a) **Objetivos de niveles de Bono FAR.** Para garantizar que los beneficios de mayor prioridad se proporcionen a la comunidad mediante proyectos de desarrollo, el marco de beneficios del Plan establece objetivos recomendados para guiar evaluaciones estructuradas y consistentes de los beneficios de cada proyecto por parte del Consejo. Estos niveles (detallados en el Capítulo 10) proporcionan el marco para una negociación estructurada entre el Consejo y los solicitantes sobre las asignaciones solicitadas de Capacidad de Desarrollo; los proyectos que ofrezcan beneficios que superen la base pueden recibir más altura y área de piso comercial (FAR).
- b) **Asignación de capacidad basada en la evaluación del personal/consejo de los beneficios comunitarios propuestos.** El personal de la Ciudad hará una recomendación sobre si un proyecto debe recibir su asignación solicitada, teniendo en cuenta los

RESUMEN EJECUTIVO

beneficios propuestos del proyecto, su ubicación, idoneidad y alineación con las prioridades identificadas.

- c) Después de que se asignen los pies cuadrados y/o se negocien los acuerdos de desarrollo, el marco se implementa aún más a través de la provisión de ingresos continuos (más allá de los impuestos sobre la propiedad) y beneficios comunitarios sostenibles para la Ciudad y la comunidad.

Beneficios prioritarios (en orden aproximado)

Tipo	Descripción
Servicios Públicos del Distrito	<ul style="list-style-type: none">• Construcción y dedicación de sitios para instalaciones de servicios públicos (por ejemplo, estación de bombeo y tanque de agua)• Apoyo al Proyecto de Control de Inundaciones / Dique SAFER Bay
Viviendas Asequibles	<ul style="list-style-type: none">• Construcción de viviendas de alquiler asequibles con restricciones de escritura para hogares de bajos ingresos que ganan entre el 35% y el 60% del AMI (énfasis primario; se prefiere en el lugar, pero fuera del sitio dentro de los límites de la Ciudad sería permitido a discreción de la Ciudad)• Construcción de unidades para hogares de "ingresos medios" entre el 60% y el 100% del AMI (énfasis secundario)• Financiamiento para programas de propiedad de vivienda o unidades en venta• Financiamiento para la adquisición, rehabilitación y preservación de viviendas y para programas de asistencia de alquiler
Empleos y Desarrollo de la Fuerza Laboral	<ul style="list-style-type: none">• Financiamiento y espacios subsidiados para capacitación laboral, educación vocacional, pasantías y aprendizajes• Financiamiento y/o espacios subsidiados por debajo del mercado para empresarios y otros pequeños negocios locales, especialmente aquellos desplazados en algún momento de la Ciudad o el Área del Plan• Empleos reservados para residentes o estudiantes de último año de secundaria• Construcción de espacios industriales ligeros, orientados a la producción o espacios para fabricantes, fabricantes o vivienda y trabajo

<p>Instalaciones Comunitarias y Apoyo a Negocios Locales</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Financiamiento continuo para proyectos y programas comunitarios • Construcción de espacios subsidiados para uso comunitario local, incluidas organizaciones comunitarias que brindan servicios (por ejemplo, asistencia legal, servicios básicos, etc.) a los residentes de la Ciudad • Financiamiento para escuelas locales y cuidado infantil • Financiamiento para biblioteca, estación de policía, oficinas municipales
<p>Parques y Espacio Público y Arte</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Parques públicos y espacios abiertos nuevos y renovados, incluidos parques infantiles y comodidades recreativas • Senderos y pasajes verdes nuevos y renovados • Mejora y embellecimiento de la forestación urbana • Ecosistemas de humedales y marismas restaurados • Arte público y programación artística
<p>Transporte</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Calmado del tráfico y mejoras en la seguridad del vecindario • Proyectos de mejora multimodal por encima de la tarifa de impacto • Financiamiento para mejoras y programas de tránsito ciudad/regional

Objetivos de bonificación y expectativas de beneficios

Categoría	Requisito Base	Tier Estándar (Se necesitan 4 puntos)	Tier Ejemplar (Se necesitan 8 puntos)	Excede el Ejemplar
	n/a	Vale 1 punto	Vale 2 puntos	Vale 3 puntos
1. Servicios Públicos*	Tarifas de impacto	\$	\$\$	\$\$\$
2. Viviendas Asequibles**	~\$13/s.f. (tarifa de vinculación commercial de la Ciudad)	Construir viviendas asequibles (o donar terrenos) por encima del requisito de la tarifa de vinculación comercial \$ (Mínima)	Construir viviendas asequibles (o donar terrenos) por encima del requisito de la tarifa de vinculación comercial \$\$	Construir viviendas asequibles (o donar terrenos) por encima del requisito de la tarifa de vinculación comercial \$\$\$ (Jobs/Housing Target)
3. Espacio Comunitario (Cívico y de Empleo)***	0% de pies cuadrados totales del sitio del proyecto	2.5% (Mínima)	5%	7.5%
4. Parques Públicos, Plazas y Senderos Verdes	WO 5% REC 0% 4C 5%	WO 10% REC 10% 4C 10%	WO 20% REC 15% 4C 20%	WO 30% REC 25% 4C 25%
5. Transporte*	Tarifas de impacto	\$	\$\$	\$\$\$

*Se negociará un crédito específico para las contribuciones de beneficios de servicios públicos y transporte con la Oficina del Ingeniero de la Ciudad y la Oficina del Gerente de la Ciudad.

**Los objetivos específicos de \$/pie cuadrado para viviendas asequibles están pendientes de la actualización del estudio de relación. El beneficio puede proporcionarse como unidades restringidas por escritura construidas o como terreno donado a organizaciones de viviendas sin fines de lucro.

***Los proyectos pueden recibir crédito por la inclusión de espacios de fabricación, industriales o flexibles en lugar de espacio comunitario o de empleo (a porcentajes más altos).

¿Cómo logra el Plan los Beneficios Prioritarios?

Viviendas Asequibles y Prevención del Desplazamiento

El Plan apoya la vivienda asequible a través de varios mecanismos:

- Un ambicioso objetivo total de unidades de vivienda de 1,350 a 1,600 unidades, facilitado por regulaciones que permiten nuevas viviendas en muchas áreas.
- Un marco basado en maximizar la construcción de viviendas de alquiler asequibles, especialmente en las categorías de ingresos extremadamente bajos y muy bajos, y construir unidades para poblaciones especialmente vulnerables para promover aún más la equidad en la vivienda.
- Se identifica como un beneficio prioritario la financiación para la propiedad de vivienda asequible en el Área del Plan o en otras áreas de la Ciudad; proporcionar beneficios prioritarios es una expectativa del desarrollo de alta densidad.
- Un objetivo de Vinculación Empleo-Vivienda integrado en el marco de bonificación, de modo que se pueda obtener área adicional comercial a cambio de construir más unidades asequibles de las requeridas para promover un equilibrio más saludable entre empleo y vivienda.

Empleos Locales / Apoyo Empresarial y Desarrollo de la Fuerza Laboral

El Plan emplea varias estrategias para promover empleos para los residentes:

- Los solicitantes deben describir de manera exhaustiva su Estrategia de Empleo Local, indicando cómo se proporcionarán empleos en todo el espectro educativo y describiendo estrategias para igualar las habilidades de los residentes con los futuros empleos.
- Se requiere el uso industrial ligero a lo largo de la mayoría de los pisos bajos en la calle Demeter (como carga, producción/distribución/repación, fabricación, catering o similar).
- Se expanden los usos permitidos en las zonas de empleo existentes para acomodar un mercado incierto y tecnologías futuras desconocidas.

RESUMEN EJECUTIVO

- Se indica al personal que recomiende bonificaciones ejemplares para proyectos que proporcionen financiamiento o espacios para la capacitación laboral.

Espacios y Facilidades Comunitarias

El Plan describe políticas y acciones para promover abundantes nuevos espacios para la comunidad local:

- Se anticipan más de 150,000 pies cuadrados exclusivamente para uso comunitario y se han analizado dentro del EIS del Plan, incluidos escaparates de venta al por menor de la comunidad local/empresas emergentes (especialmente antiguos minoristas locales y pequeñas empresas reubicadas o desplazadas), instalaciones recreativas, centros de recursos, una biblioteca y usos similares.
- El Plan fomenta enérgicamente que los nuevos espacios comunitarios se proporcionen de forma gratuita o a rentas subsidiadas (que es una posible fuente de fondos/ingresos continuos para el servicio comunitario).

Otros Mecanismos Clave del Plan para Lograr los Deseos de la Comunidad

- Participación comunitaria en la toma de decisiones futuras relacionadas con la distribución de beneficios. Como una acción clave de implementación, el Plan llama al Consejo a desarrollar un enfoque consistente para involucrar a la comunidad en la toma de decisiones futuras, que podría tomar la forma de foros públicos regulares, encuestas a residentes o un cuerpo asesor compuesto por representantes de organizaciones locales que ofrezcan recomendaciones al Consejo sobre el uso de fondos o espacios de beneficios comunitarios.
- Anticipación de beneficios comunitarios. Para combatir los temores sobre los beneficios comunitarios prometidos que no se materializan, se espera que los solicitantes acepten construir, entregar o pagar alguna porción de los beneficios comunitarios totales del proyecto durante las fases iniciales de los desarrollos planificados.
- Flujos de ingresos continuos para la comunidad. Se perseguirán varios enfoques diferentes, que incluyen:

- La Ciudad recaudará multas por no cumplir ciertos requisitos del Plan y sus ordenanzas de apoyo (es decir, objetivos de reducción de viajes de TDM) para financiar beneficios continuos, con un enfoque en el transporte local en el caso de multas de TDM.
- Los nuevos desarrollos de oficinas e I+D serán responsables de importantes contribuciones anuales a las medidas HH y L, representando un importante flujo de ingresos para la Ciudad que financiará beneficios comunitarios persistentes y continuos con el tiempo, no solo una vez en la aprobación del proyecto.
- En el futuro, el Consejo puede optar por implementar otras estrategias, como recaudar fondos de proyectos de desarrollo para comenzar un fondo de préstamos rotativos o reservar una parte del aumento de los ingresos fiscales para financiar mejoras clave en el área.