

# **PREGUNTAS FRECUENTES (FAQ) SOBRE GOOGLE Y EL ÁREA DE LA ESTACIÓN DE DIRIDON**

Actualizado en Abril de 2020

## CONTENIDO

- + 1. ¿Por qué la ciudad se complace en tener a Google como desarrollador ancla del área de la estación de Diridon?**
- + 2. ¿Qué ha pasado con el proyecto de Google y el plan de área de la estación de Diridon desde Diciembre de 2018? ¿Cuáles son los siguientes pasos?**
- + 3. ¿Qué implica el proyecto de Google?**
- + 4. ¿Cómo afectan COVID-19 y Refugio en el lugar al proyecto de Google y a las modificaciones iniciadas por la ciudad al plan de área de la estación de Diridon?**
- + 5. ¿Qué es el programa AB 900?**
- + 6. ¿Se está subvencionando a Google para venir a San José? ¿Recibirá la empresa exenciones de impuestos o de comisión?**
- + 7. ¿Qué es la Tarifa de Impacto de Infraestructura Básica de La Estación Diridon? ¿Pagará Google esta tarifa?**
- + 8. ¿Qué hará la ciudad para evitar el desplazamiento residencial y empresarial alrededor del proyecto de Google y en otras partes de la ciudad?**
- + 9. ¿Qué tierra compró Google?**
- + 10. ¿Qué tipo de empleos creará Google en San José?**
- + 11. ¿Qué es un Acuerdo de Desarrollo?**
- + 12. Ahora que la ciudad ha vendido el terreno a Google, ¿qué garantías hay de que Google cumpla con las expectativas establecidas en el Memorándum de Entendimiento?**
- + 13. ¿Cómo se abordan los beneficios de la comunidad?**
- + 14. ¿Qué ha hecho la ciudad para descubrir y abordar las preocupaciones de la comunidad sobre el proyecto de Google? ¿Google ha estado involucrado?**

**+ 15. ¿Cómo afecta la dirección del Ayuntamiento sobre los límites de altura relacionados con los aeropuertos al Plan de área de la estación de Diridon y al desarrollo futuro?**

**+ 16. ¿Qué es el Plan Conceptual de la Estación Integrada de Diridon y cómo se relaciona con el área de la estación de Diridon y el proyecto de Google?**

## **Fondo**

La ciudad de San José adoptó el Plan de área de la estación de [Diridon \(DSAP\)](#) en 2014 después de cinco años de compromiso en el que participaron el Comité de Buenos Vecinos de Diridon. El DSAP está destinado a guiar el desarrollo en apoyo de las principales mejoras de transporte previstas para la estación de Diridon, incluida la electrificación del servicio Caltrain, la ampliación del BART y el nuevo servicio ferroviario de alta velocidad. El plan prevé un vecindario de alta densidad, uso mixto, vibrante y de apoyo al tránsito que se expande el centro de la ciudad.

## **Google y el área de la estación de Diridon**

En 2017, Google expresó su interés en desarrollar un proyecto que ayudara a implementar la visión para el área de la estación de Diridon. En Junio de 2017, la ciudad y Google celebraron un acuerdo de [negociación exclusiva](#) para la venta potencial de aproximadamente 20 acres de tierras propiedad de la ciudad a Google, incluyendo alrededor de seis acres anteriormente propiedad de la Agencia Sucesora de la Agencia de Reurbanización (SARA), el sitio de entrenamiento contra incendios de cuatro acres y el estacionamiento "ABC" de 10 acres junto al SAP Centro.

## **Acciones de la ciudad**

En Diciembre de 2018, el Ayuntamiento aprobó la venta de los sitios de formación SARA y contra incendios a un valor justo de mercado sin subvención, así como una opción/Acuerdo de Derechos de Negociación para que Google compre el lote ABC. Además de los Acuerdos de Compra venta para estas propiedades, el Ayuntamiento aprobó un [Memorándum de Entendimiento \(MOU\) con Google](#). El Memorándum de Entendimiento establece los principios rectores para colaborar en un futuro desarrollo de uso mixto en la zona de la estación de Diridon y para negociar un Acuerdo de Desarrollo, que incluirá un Plan de Beneficios Comunitarios.

La ciudad llevó a cabo un extenso proceso de [participación comunitaria](#) que condujo a la decisión del Ayuntamiento sobre la venta de tierras y el Memorándum de Entendimiento. El proceso incluyó una variedad de métodos para compartir información y recopilar información sobre las esperanzas, problemas e ideas de la comunidad. El núcleo del proceso fue el [Grupo Asesor de La Zona de la Estación](#) (SAAG), que incluye a 38 organizaciones miembros de la comunidad designadas por el Ayuntamiento. Además de las reuniones de SAAG, la ciudad también organizó reuniones comunitarias, visitas a pie, ventanas emergentes en eventos del vecindario, presentaciones a grupos de partes interesadas y un formulario de comentarios en línea. Un resumen de este proceso y las aportaciones de la comunidad se puede leer en el Informe de Compromiso Cívico de Zona de la estación de [Diridon Zona de la estación de Diridon \(2018\)](#).

Estas preguntas frecuentes discuten lo que ha sucedido desde diciembre de 2018 y el proceso de planificación en curso. Para obtener más información sobre Google y el área de la estación de Diridon antes de diciembre de 2018, consulte la sección Archivo en <https://www.diridonsj.org/archive>. Esto incluye descripciones detalladas del Acuerdo de Negociación Exclusiva, el Memorándum de Entendimiento y el Acuerdo de Compra venta.

## **+ 1. ¿Por qué la ciudad se complace en tener a Google como desarrollador ancla del área de la estación de Diridon?**

### **Lo que la ciudad quería para la zona**

Durante muchos años, San José ha dedicado recursos significativos y ha solicitado una considerable contribución de la comunidad en torno a la mejor manera de maximizar el área alrededor de la estación de Diridon. En 2014, el Ayuntamiento adoptó el Plan de área de la estación de Diridon (DSAP) para transformar el área de 250 acres del lado occidental del centro de la ciudad en un destino vibrante para que la gente viva, trabaje, visite y juegue. El Plan fue creado durante un período de cinco años, con una amplia participación del Comité de Buenos Vecinos de la Estación de Diridon. Desarrollar la zona de la estación de Diridon de acuerdo con el Plan traería un nuevo desarrollo de uso mixto de estilo urbano; parques, senderos y espacios públicos mejorados; conectividad segura y conveniente para peatones y bicicletas; muchas más opciones de tránsito y usuarios; y nuevas viviendas, tiendas y empleos.

### **Un desarrollador ancla**

Uno de los factores clave para realizar esta visión fue poder atraer a un "desarrollador ancla" que llevaría a cabo el desarrollo de una parte significativa de la zona, asegurando así un proyecto cohesivo y coordinado que el Sapo propongo. Con Google, la ciudad de San José cree que ha encontrado el socio adecuado para servir como desarrollador ancla de un distrito orientado al tránsito.

Google firmó un Memorándum de Acuerdo (MOU) con la Ciudad que demuestra su compromiso con los objetivos compartidos, después de meses de escuchar a los miembros de la comunidad sobre sus aspiraciones e inquietudes. Esto no es típico para las corporaciones o desarrolladores que están considerando un proyecto de esta escala. La ciudad reconoce que Google tiene muchas opciones para dónde y cómo crece dentro del área de la bahía y ve este proyecto como una oportunidad para maximizar los beneficios para San José. Estamos encantados de tener un socio que esté dispuesto a trabajar proactivamente con nosotros y los miembros de la comunidad para desarrollar un proyecto en San José que pueda:

- crear un lugar acogedor que esté abierto e integrado con el resto de la ciudad;
- aumentar el número de oportunidades de empleo para los residentes de San José;
- proporcionar una gama de oportunidades de vivienda, incluyendo asequibles, con fácil acceso al tránsito;
- reducir las emisiones de carbono y mitigar el empeoramiento del tráfico de la autopista;
- fortalecer las artes y la vitalidad cultural;

- ofrecer un estilo de vida urbano único en la Bahía Sur;
- revitalizar una porción occidental de larga data infrautilizada del centro de la ciudad;
- apoyar a las pequeñas empresas locales; Y
- generar ingresos sustanciales para los servicios de la ciudad crónicamente infra financiados.

## **+ 2. ¿Qué ha pasado con el proyecto de Google y el plan de área de la estación de Diridon desde diciembre de 2018? ¿Cuáles son los siguientes pasos?**

### **Compromiso con la comunidad**

En 2018 (Fase I), el proyecto de Google se centró en la participación de la comunidad, el trabajo hacia objetivos compartidos y la venta de varias tierras de propiedad pública. El 4 de Diciembre de 2018, el Ayuntamiento aceptó el [Memorándum de Entendimiento \(MOU\)](#) y los Acuerdos de Compra venta. Como se describe en la pregunta #12, el Memorándum de Entendimiento es una declaración de entre la ciudad y Google, incluidos los elementos clave del desarrollo de Google y los beneficios para la comunidad. Los Acuerdos de Compra venta indicaba el precio y las condiciones para vender tierras propiedad de City y SARA a Google.

### **Comienza la planificación**

La siguiente fase de trabajo (Fase II) comenzó a principios de 2019, cuando Google comenzó la preparación de un plan de sitio maestro con su socio de desarrollo Lendlease. Google desarrolló un marco conceptual de uso mixto que compartieron con la ciudad y la comunidad en el verano de 2019.

En octubre de 2019, Google presentó una solicitud oficial para su Plan de Uso Mixto Downtown West (Centro Oeste) al Departamento de Planificación, Construcción y Aplicación de Códigos de la Ciudad (PBCE); véase [www.sanjoseca.gov/GoogleProject](http://www.sanjoseca.gov/GoogleProject). Esta presentación marcó el inicio del proceso de revisión regular de la ciudad para el proyecto, que incluye el personal que analiza el proyecto para la coherencia con las políticas de la ciudad; realizar un análisis ambiental; involucrar al público para compartir información y recopilar comentarios; y coordinando con Google para realizar cambios en el proyecto en respuesta a este trabajo. Al mismo tiempo, la ciudad está negociando un Acuerdo de Desarrollo que incluirá un Plan de Beneficios Comunitarios. El objetivo es desarrollar un proyecto que sirva a los mejores intereses de la ciudad y sus residentes.

### **Actualización del plan de área de la estación de Diridon**

Además, como parte de la Fase II, la ciudad ha iniciado enmiendas al Plan de área de la estación de Diridon para considerar nuevos factores desde la adopción del Plan en 2014, como la falta de un parque de béisbol, el potencial de alturas de construcción más altas y la mezcla propuesta por Google de usos del suelo y conceptos de espacio público. La ciudad también está preparando estudios y planes de implementación que cubrirían toda el área y abordarían el estacionamiento, el financiamiento de infraestructura y la vivienda asequible.

El Ayuntamiento considerará las enmiendas iniciadas por la ciudad al Plan de área de la estación de Diridon y al proyecto Centro Oeste de Google como parte de un proceso de revisión integral de la planificación hasta 2020 y hasta 2021. La participación de la comunidad continúa a lo largo de este período. Si el Ayuntamiento aprueba el proyecto, Google podría comenzar a solicitar permisos de construcción. Se espera que el proyecto se construya en varias fases.

Además del proyecto de Google, se han construido o iniciado otros proyectos de desarrollo en la zona desde la adopción del Plan de área de la estación de Diridon. La ciudad continuará tramitando estas otras solicitudes y las tendrá en cuenta como parte del proceso de modificación del Plan de área de la Estación de Diridon.

### **+ 3. ¿Qué implica el proyecto de Google?**

El Centro Oeste Uso Mixto Plan cubre aproximadamente 85 acres, que incluyen calles. El sitio del proyecto se encuentra principalmente dentro de los límites del plan de área de la estación de Diridon adoptado. El proyecto propone la construcción de aproximadamente:

- 6,500,000 a 7,300,000 pies cuadrados brutos (GSF) de espacio de oficinas, incluyendo aproximadamente 1,000,000 GSF en el anteriormente titulado San Jose Water Company Building sitio al este de Los Gatos Creek;
- De 3.000 a 5.900 unidades de vivienda nueva;
- Entre 300.000 y 500.000 GSF de usos activos, que pueden incluir comercio minorista, cultural, artístico, etc.;
- 100.000 GSF de espacio para eventos, uso del hotel (hasta 300 habitaciones) y alojamientos corporativos de duración limitada (hasta 800 habitaciones); Y
- Planes conceptuales de infraestructura, servicios públicos y espacio público.

La aplicación describe la ubicación de los usos del suelo antes propuestos, los componentes y la disposición del marco conceptual que los organiza, y la infraestructura de servicios públicos y movilidad que les permite y sirve. Consulte [www.sanjoseca.gov/GoogleProject](http://www.sanjoseca.gov/GoogleProject).

### **+ 4. ¿Cómo afectan a COVID-19 y a las órdenes Refugio en el lugar al proyecto de Google y a las modificaciones iniciadas por la ciudad al plan de área de la estación de Diridon?**

A partir de abril de 2020, la ciudad se está centrando actualmente en la respuesta de emergencia a la pandemia del coronavirus, mientras continúa proporcionando servicios esenciales a las empresas y residentes. Los servicios esenciales incluyen continuar con la revisión del desarrollo a través del teletrabajo, para que el personal pueda mantener los proyectos clave de planificación en el futuro, incluido el centro de West.

La ciudad y Google siguen comprometidos con el proyecto Centro Oeste como un factor importante en el futuro urbano de nuestra ciudad y las oportunidades económicas para los residentes. Si bien algunos trabajos del personal se han ralentizado, el personal continúa la planificación y el trabajo de revisión del desarrollo durante las condiciones de Refugio en el lugar.

### **Ajustes de la línea de tiempo**

Dadas las circunstancias, el personal ha ajustado el objetivo para la consideración del Ayuntamiento del Plan de uso mixto Centro Oeste Google desde finales de 2020 hasta principios de 2021. El siguiente hito clave es que la ciudad publique el proyecto de informe de impacto ambiental para su revisión pública, actualmente previsto para el verano de 2020.

Para las modificaciones iniciadas por la ciudad al Plan de área de la estación de Diridon (DSAP), el objetivo es publicar un proyecto de plan modificado en otoño de 2020. Los borradores del Plan de Implementación de viviendas asequibles y el Estudio de Estacionamiento de Diridon también se publicarán en otoño de 2020.

La ciudad sigue comprometida con la participación de la comunidad a medida que continúa el trabajo en los proyectos de Diridon. Debido al orden Shelter in Place, esto implica el uso de herramientas en línea para compartir información y obtener información pública.

A medida que la situación está en constante evolución, el personal reconoce que el trabajo continuo de respuesta o recuperación de COVID-19 podría afectar aún más estos plazos y métodos de participación.

## **+ 5. ¿Qué es el programa AB 900?**

### **Descripción y Propósito**

En 2011, la Legislatura estatal aprobó el Proyecto de Ley de la Asamblea (AB) 900, también conocido como Jobs y La Ley de Mejora Económica a través de la Ley de Liderazgo Ambiental (Secciones 21178-21189.3) del Código de Recursos Públicos de California. El programa es para grandes proyectos de desarrollo que crean empleos y proporcionan beneficios públicos sustanciales, tales como exceder altos estándares ambientales y pagar los salarios prevalecientes para los empleos de construcción. Los proyectos calificados son elegibles para un proceso de revisión judicial simplificado bajo la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA, por sus) AB 900 está destinado a limitar el retraso en la construcción debido a litigios relacionados con la CEQA después de la aprobación del Consejo, con el fin de facilitar la entrega oportuna de beneficios públicos.

El Gobernador debe aprobar la elegibilidad de un proyecto para participar en el programa AB 900. Aproximadamente 19 importantes proyectos de California han utilizado este programa, incluyendo el Warriors Estadio, Apple Campus y Inglewood Basketball y Centro de Entretenimiento.

### **Proceso**

El 30 de Diciembre de 2019, el Gobernador Newsom certificó el Plan de Uso Mixto Centro Oeste (proyecto Google) como Un Proyecto de Desarrollo de Liderazgo Ambiental (ELDP). En San José, los beneficios del desarrollo oportuno en el área de la estación de Diridon incluyen: vivienda asequible, mejoras de espacio abierto e infraestructura, construcción y empleos permanentes, construcción ecológica en apoyo de Climate Smart, ingresos tributarios de propiedad, servicios públicos, alineación con la construcción de BART y fondos de beneficios comunitarios para anti desplazamiento, capacitación laboral y otras prioridades identificadas por la comunidad. La "implementación oportuna" se identificó como un objetivo compartido en el Memorándum de Entendimiento de la ciudad con Google con el fin de maximizar la integración con los proyectos de tránsito planificados y lograr los beneficios de la implementación del Plan de área de la estación de Diridon.

### **Transparencia**

El programa AB 900 no afecta los requisitos para el análisis de impacto ambiental ni reduce los requisitos de participación pública en el marco de la CEQA; de hecho, el programa viene con requisitos de transparencia mejorados para la publicación oportuna de documentos relacionados con el proyecto EIR en un sitio web público una vez que el proyecto de EIR se distribuye para su revisión pública.

### **Plazo de implementación**

Actualmente, el programa AB 900 pone de sol el 1 de enero de 2021, lo que significa que el Ayuntamiento tendría que actuar sobre el proyecto de Google a finales de 2020 para poder optar a la racionalización judicial. Como se describe en la pregunta #4, la ciudad ha ajustado el objetivo de consideración del Ayuntamiento a principios de 2021 debido a la actual emergencia COVID-19. La Ciudad anticipa que la Legislatura Estatal puede extender el programa AB 900, dados los efectos de la respuesta de emergencia en los procesos públicos de toma de decisiones.

### **+ 6. ¿Se está subvencionando a Google para venir a San José? ¿Recibirá la empresa exenciones de impuestos o de comisión?**

No. Google no ha pedido subvenciones o exenciones fiscales, y el Ayuntamiento de San José proporcionó una dirección explícita Memorandum del Consejo) el 20 de junio de 2017 cuando se adoptó el Acuerdo de Negociaciones Exclusivas que: "La ciudad obtendrá un valor justo de mercado para la venta de cualquier parcela de propiedad pública, y la ciudad no subvencionará el desarrollo con dólares de los contribuyentes". Esta dirección fue confirmada en los Acuerdos de Memorándum de Entendimiento y Compra venta que el Ayuntamiento aprobó el 4 de diciembre de 2018.

### **+ 7. ¿Qué es la Tarifa de Impacto de Infraestructura Básica de La Estación Diridon? ¿Pagará Google esta tarifa?**

En Agosto de 2019, el Ayuntamiento adoptó la recomendación del personal de establecer una tasa de impacto inicial para el nuevo desarrollo dentro de los límites de la zona de la estación de Diridon para proporcionar una financiación adecuada para la infraestructura básica de la ciudad para apoyar los nuevos desarrollos orientados al tránsito. La tarifa se basa en el nivel de desarrollo previsto en el Plan de área de la estación de Diridon 2014. La ciudad puede utilizar esta tarifa para construir infraestructura como calles, alcantarillas sanitarias, drenaje pluvial y control de inundaciones, y plazas y espacio abierto.

Todos los nuevos desarrollos, incluido el proyecto de Google, pagarán la tarifa o construirán el valor equivalente de la infraestructura. Esta tarifa no forma parte del paquete de beneficios de la comunidad que se negociará con Google como parte de un acuerdo de desarrollo.

Las tarifas máximas no añadirán más del uno por ciento al presupuesto de desarrollo para cualquier nuevo desarrollo. La carga en los presupuestos de los proyectos oscila entre un aumento del 0,4 por ciento para el prototipo de condominio de gran altura y un aumento del 1,0 por ciento para el prototipo de oficina de medirse.

En el futuro se propondrán tasas adicionales y herramientas de financiación a medida que se identifiquen necesidades adicionales. La Ciudad preparará un Plan de Financiamiento Integral a medida que se identifiquen las necesidades adicionales de infraestructura, mantenimiento y servicio de servicio como parte del proceso de enmienda del Es posible.

## **+ 8. ¿Qué hará la ciudad para evitar el desplazamiento residencial y empresarial alrededor del proyecto de Google y en otras partes de la ciudad?**

### **Estrategia anti desplazamiento en toda la ciudad para residentes**

La ciudad se preocupa por el desplazamiento residencial que ocurre cuando un hogar sale de su casa por razones fuera de su control. Esto incluye el aumento de los alquileres y las demoliciones de las viviendas existentes.

El Ayuntamiento de San José ha tomado medidas para hacer frente al desplazamiento. El Consejo ha actuado para reforzar su Ordenanza de Alquiler de Apartamentos y ha promulgado la Ordenanza de Protección de Inquilinos para ayudar a los inquilinos a permanecer en sus hogares y protegerlos del impacto del rápido aumento del alquiler. La Ordenanza de la Ley de Ellis de la ciudad fue promulgada para evitar que se demoliera la vivienda asequible de origen natural, y para proporcionar a los hogares beneficios de reubicación si se produce el desplazamiento. Además, la ciudad ha reservado millones de dólares para comprar y rehabilitar viviendas asequibles existentes. Sin embargo, la ciudad escucha que los residentes aún están afectados por el desplazamiento y está trabajando para cerrar la brecha para que todos los residentes pueden hospedarse en los vecindarios que consideran hogar.

El personal está terminando un proyecto de estrategia residencial anti desplazamiento en toda la ciudad, después de 18 meses de participación de la comunidad y las partes interesadas. Los planes para llevar el proyecto de estrategia a la Comisión de Vivienda y Desarrollo Comunitario



para su revisión y al Ayuntamiento para su consideración se han retrasado debido a la emergencia actual. La estrategia tendrá en cuenta el crecimiento previsto en el marco del Plan General de la Ciudad, incluidos los nuevos puestos de trabajo creados por el proyecto de Google y otros desarrollos propuestos. Para obtener más información, visite <http://www.sanjoseca.gov/displacement>.

### **Plan de Implementación de Vivienda Asequible para el área de la estación de Diridon**

Como parte de la enmienda DSAP y el proceso de revisión de proyectos de Google, la ciudad preparará un plan de implementación de vivienda asequible para el área de la estación de Diridon. El plan trabajará para identificar posibles vías para asegurar que el 25% de todas las viviendas nuevas construidas en el área de la estación de Diridon sean asequibles. También incorporará la preservación de viviendas asequibles y las estrategias de protección de los residentes de bajos ingresos, de conformidad con el DSAP adoptado, el Memorándum de Entendimiento, la dirección del Ayuntamiento y el aporte de la comunidad.

El Plan de Vivienda Asequible se utilizará para informar las políticas y estrategias de vivienda en el proyecto DSAP y Google modificado, incluyendo el Acuerdo de Desarrollo y el Plan de Beneficios Comunitarios. También puede informar las políticas de vivienda en otros planes de la ciudad en el centro de la ciudad o a nivel de la ciudad, o por otras agencias públicas como VTA. El Plan de Vivienda Asequible se referirá y se basará en la Estrategia Anti desplazamiento de toda la ciudad, el Informe de Compromiso Cívico del Área de la Estación Diridon (2018), y el [análisis de VTA de viviendas asequibles y desplazamientos para el corredor BART](#).

### **Estrategias anti desplazamiento en toda la ciudad para las empresas**

El Ayuntamiento encomendó al personal que "explorara estrategias y herramientas de financiación para mitigar el desplazamiento de las pequeñas empresas" como parte de un paquete de directivas relacionadas con el Memorándum de Entendimiento de Google/venta de tierras el 4 de Diciembre de 2018. La ciudad reconoce el potencial de inversiones públicas y privadas en el área de Diridon y otras áreas de la estación BART para contribuir al desplazamiento involuntario de las pequeñas empresas. El personal ha comenzado a trabajar en el desarrollo de estrategias para evitar o mitigar el desplazamiento relacionado con el desarrollo de las pequeñas y medianas empresas.

La ciudad de San José se toma muy en serio cualquier amenaza para nuestros negocios de cosecha propia.

- El 90% de todas las empresas de la ciudad se consideran pequeñas, con menos de 35 empleados.
- Las pequeñas empresas emplean a un tercio de la fuerza laboral en San José.
- Aproximadamente la mitad de las pequeñas empresas son propiedad de inmigrantes.
- Ser propietario de una empresa contribuye a la estabilidad de la comunidad y apoya la vitalidad económica y la creación de activos.

La definición de "desplazamiento de negocios" de la ciudad es: desarrollo inmobiliario que crea presión económica o legal sobre las empresas más vulnerables y con menos recursos, lo que resulta en reubicación empresarial y/o fracaso.

El plan de negocios contra el desplazamiento se presentó en una sesión de estudio del Ayuntamiento el 16 de Septiembre de 2019. Hasta ahora, el equipo anti-desplazamiento de pequeñas empresas de la ciudad ha:

- Vecindarios analizados en toda la ciudad para determinar las zonas más vulnerables al desplazamiento
- Realizó entrevistas personales con propietarios de negocios en áreas que probablemente experimentarán un desarrollo significativo
- Creación de planes de acción con sin fines de lucro que proporcionan servicios y recursos a las pequeñas empresas y pueden fomentar la resiliencia empresarial, desarrollando capacidad programática
- Seleccionado Alum Rock como el área piloto, y comenzó el desarrollo de un programa de construcción de resiliencia para servir a las empresas allí
- Empezó a implementar estrategias en el Corredor de Alum Rock y analizar el contexto de la pequeña empresa en el área de la estación de Diridon.

El personal está planeando recomendar políticas y estrategias para apoyar la resiliencia de las pequeñas empresas existentes en el área de Diridon y los vecindarios adyacentes. Esto se basará en las aportaciones de la comunidad y de las partes interesadas recibidas hasta la fecha y en la divulgación adicional.

## **+ 9. ¿Qué tierra compró Google?**

En Junio de 2017, la ciudad y Google celebraron un acuerdo de negociación exclusiva para la venta de unas 20 acres de tierras propiedad de la ciudad a Google, incluyendo alrededor de seis acres anteriormente propiedad de la Agencia Sucesora de la Agencia de Reurbanización (SARA), el sitio de entrenamiento contra incendios de cuatro acres y el estacionamiento "ABC" de 10 acres junto al SAP Center. En Diciembre de 2018, el Ayuntamiento aprobó la venta de los sitios de SARA y Entrenamiento contra incendios, así como una opción/Acuerdo de Derechos de Negociación para que Google comprara el lote ABC. Como referencia, el plan de uso mixto de Centro Oeste propuesto por Google cubre aproximadamente 80 acres, incluidas las calles. El saldo del sitio del proyecto es la tierra adquirida a los propietarios privados.

Además de los acuerdos de compraventa para el terreno público, el Ayuntamiento aprobó un Memorándum de Entendimiento (MOU) con Google. El Memorándum de Entendimiento establece los principios rectores para colaborar en un futuro desarrollo integral y de uso mixto. Para obtener más detalles sobre estos documentos y las propiedades implicadas, consulte la [versión de noviembre de 2018 de estas preguntas frecuentes](#).

## **+ 10. ¿Qué tipo de empleos creará Google en San José?**

En los sitios actuales de Google en el área de la bahía, hay una variedad de trabajos técnicos y no técnicos. En esta etapa del proceso de desarrollo a largo plazo, Google no conoce las unidades de negocio específicas que se ubicarán en San José.

## **+ 11. ¿Qué es un Acuerdo de Desarrollo?**

Un Acuerdo de Desarrollo es un contrato entre una ciudad y un desarrollador que se adopta por ordenanza. El acuerdo establece las obligaciones de ambas partes, y las normas y condiciones que rigen el desarrollo de la propiedad. Contrata al desarrollador para proporcionar beneficios a la ciudad, tales como mejoras de infraestructura, espacio público abierto, pago monetario en fondos u otros beneficios comunitarios, a cambio de certidumbre sobre las normas de desarrollo, tales como las leyes de zonificación, que se aplicarán a lo largo del desarrollo, desde el derecho al proyecto hasta la construcción.

## **+ 12. Ahora que la ciudad ha vendido el terreno a Google, ¿qué garantías hay de que Google cumpla con las expectativas establecidas en el Memorándum de Entendimiento?**

Google presentó su [solicitud](#) para un proyecto de desarrollo de uso mixto en octubre de 2019, iniciando el proceso oficial de revisión del desarrollo de la ciudad. Desde entonces, el personal ha estado trabajando con Google para desarrollar un proyecto que cumpla con los objetivos y expectativas compartidos en el Memorándum de Entendimiento. El Memorándum de Entendimiento y la dirección del Ayuntamiento asociado piden la participación permanente de la comunidad para mantener al público informado e involucrado en el proceso.

En última instancia, el Ayuntamiento tendrá autoridad para la toma de decisiones sobre el proyecto y lo comparará con los objetivos esbozados en el Memorándum de Entendimiento. La aprobación (es decir, el derecho) del proyecto requerirá varias acciones discrecionales, tales como Enmiendas del Plan General, Rezonificación, Permiso de Desarrollo Adjudicación Intento Mapas, y un Acuerdo de Desarrollo. Un Acuerdo de Desarrollo, como se ha descrito anteriormente, estipula las obligaciones de las partes y puede esbozar una variedad de herramientas para garantizar el desarrollo oportuno y la provisión de beneficios comunitarios. Las herramientas pueden incluir plazos para el desarrollo y sanciones, incluidas las sanciones monetarias, si el desarrollador no cumple con los plazos especificados. Otros requisitos de enlace podrían limitar o eliminar los derechos de partes de la propiedad si el desarrollador no realiza de manera oportuna.

En conjunto, el Acuerdo de Desarrollo, la autoridad de aprobación del Ayuntamiento, la participación pública y el proceso de revisión del desarrollo tienen por objeto responsa conocer a Google de las expectativas establecidas en el Memorándum de Entendimiento.

### + 13. ¿Cómo se abordarán los beneficios de la comunidad?

Un proyecto potencial de Google podría traer muchos beneficios a la ciudad, como oportunidades de trabajo para los residentes, nuevas viviendas cerca del tránsito, mayores ingresos fiscales, más pasajeros de tránsito, e inversiones en comodidades del vecindario, como senderos y espacios públicos. El Acuerdo de Desarrollo con Google (véanse las preguntas 9 y 10) incluirá un Plan de Beneficios Comunitarios. Se prevé que esto incluya una contribución financiera a proyectos y programas en beneficio de los residentes de San José, más allá de los beneficios generales del proyecto en sí y más allá de los requisitos estándar de la ciudad.

#### **Cálculo del valor del plan**

La expectativa de la ciudad de una contribución de beneficios comunitarios se basará, entre otros factores, en el valor adicional que Google recibe como resultado de los cambios legislativos que puede ser aprobado por el Ayuntamiento que mejoran el valor tanto de las Propiedades de la Ciudad/SARA como de las propiedades privadas adquiridas por Google, así como la certeza que podría proporcionar a Google a través de un Acuerdo de Desarrollo.

#### **Negociación del plan**

Al elaborar el Plan de Beneficios Comunitarios, las partes utilizarán las aportaciones aportadas a través del proceso de participación comunitaria de la ciudad (reflejado en el Informe de Compromiso Cívico de la Zona de la [Estación Diridon](#)) y las aportaciones posteriores proporcionadas por la comunidad o el Ayuntamiento, y los objetivos compartidos en el [Memorándum](#) de Entendimiento. Al elaborar el Plan de Beneficios Comunitarios, se tendrán en cuenta las principales categorías de prioridades comunitarias identificadas en el proceso de participación comunitaria de 2018, entre las que se incluyen las siguientes:

- Vivienda asequible, prevención y mitigación de desplazamientos
- Educación, capacitación laboral y oportunidades profesionales
- Oportunidad de negocio pequeño
- Preservación histórica y cultural, arte público
- Espacio público, senderos y movilidad
- Apoyo comunitario sin fines de lucro, incluidos los servicios para personas sin hogar
- Hábitat y sostenibilidad ambiental

### + 14. ¿Qué ha hecho la ciudad para descubrir y abordar las preocupaciones de la comunidad sobre el proyecto de Google y Google ha participado?

San José lanzó un proceso de participación comunitaria mucho antes de lo típico para los proyectos de desarrollo para recopilar comentarios sobre las aspiraciones y preocupaciones de la comunidad.

De Febrero a Diciembre de 2018, la ciudad de San José gestionó un amplio proceso de participación comunitaria ([enlace a esas páginas en el sitio](#)) para estimular la conversación de la

comunidad sobre temas y oportunidades, refinar la visión para el área de la estación de Diridon y ayudar a informar las negociaciones de la ciudad con Google. El proceso se centró en las reuniones del Grupo Asesor de La Zona de la Estación de Diridon (SAAG), que incluye a 38 organizaciones locales designadas por el Ayuntamiento. Para garantizar una amplia gama de participación, el proceso también incluyó una variedad de otros métodos, incluyendo casi 60 eventos/ reuniones / cabinas pop-up, un web, en cuestras en línea y redes sociales. El proceso representó cerca de 1.500 encuentros en persona con miembros de la comunidad. Los representantes de Google han asistido a todas las reuniones de la SAAG y de la comunidad para escuchar las aportaciones.

### **Resultados del proceso de participación**

El Informe de [Participación Cívica](#) del área de la estación de Diridon describe el proceso de participación de 2018 y los comentarios recibidos. Las aspiraciones más comunes se resumieron como "Resultados deseados" en estas seis categorías: Vivienda y desplazamiento; Oportunidades de empleo, educación y desarrollo económico; Uso del suelo, diseño y estacionamiento; Espacio público, arroyos y senderos; Transporte; y sostenibilidad ambiental. Esta aportación ha informado, y seguirá informando, de una variedad de decisiones relacionadas con el área de la estación de Diridon, entre ellas:

- El Memorándum de Entendimiento con Google y, más adelante, el Acuerdo de Desarrollo, que incluirá un compromiso y un plan de beneficios comunitarios
- Conceptos de desarrollo, pensamiento de diseño y aplicación Centro de uso mixto del oestePlan de Google
- Propuestas de desarrollo privado de otros propietarios, empresas y promotores inmobiliarios.
- Implementación y futuras actualizaciones del Plan de área de la estación de Diridon, Estrategia del centro y otros planes aplicables
- Mejoras en el transporte (incluido el plan conceptual de la estación integrada de [Diridon](#) y el plan de transporte del centro de la [ciudad](#))

Desde 2018, la ciudad ha continuado celebrando reuniones de la SAAG y otras actividades de participación pública para compartir información y recopilar comentarios sobre los proyectos de Diridon, incluido el proceso de modificación del Plan de área de la estación de Diridon y el proyecto propuesto por Google. Para obtener más información, consulte la sección "Actividades de interacción anteriores" en [www.diridonsj.org/diridon-station-area-plan-google-project](http://www.diridonsj.org/diridon-station-area-plan-google-project).

Google y su socio de desarrollo Lendlease también han llevado a cabo sus propios esfuerzos de divulgación en 2019-20. Por ejemplo, organizaron un gran evento en Arena Green en Agosto de 2019, han celebrado varios talleres públicos y han presentado varios eventos comunitarios. Visite el sitio web de proyecto para obtener actualizaciones e información sobre eventos:

<https://realestate.withgoogle.com/sanjose/>.

## **+ 15. ¿Cómo afecta la dirección del Ayuntamiento sobre los límites de altura relacionados con los aeropuertos al Plan de área de la estación de Diridon y al desarrollo futuro?**

### **Normas de altura anteriores**

Hasta Febrero de 2019, la práctica de la ciudad para regular las alturas de los edificios en el centro de la ciudad y el área de la estación de Diridon se basaba en parte en las rutas de despegue de One Engine Inoperative (OEI) establecidas por las aerolíneas para cada uno de sus vuelos. En junio de 2017, el Ayuntamiento ordenó al personal que actualizara el Estudio de Obstrucción Aeroportuaria 2007 de la ciudad e incluye un análisis económico para identificar las compensaciones entre el mantenimiento de los límites basados en la OEI y el posible aumento de la altura de los edificios. El estudio determinó que el uso de límites de altura de construcción de la Administración Federal de Aviación (FAA) en lugar de los límites basados en OEI sería seguro y no afectaría significativamente las operaciones de vuelo cuando el despegue de aeronaves hacia el sur, lo que sucede, en promedio, el 13% del tiempo. En Febrero de 2019, el Ayuntamiento aceptó la recomendación del personal de permitir que los edificios tanto en el centro de la ciudad como en el área de la estación de Diridon hasta límites de altura determinados a ser seguros por la FAA.

### **Qué significa la decisión del Consejo**

Esta decisión del Ayuntamiento de eliminar los límites de altura basados en la OEI permite aumentar las alturas máximas del edificio en la zona de la estación de Diridon en un 70'-150' sobre los límites de altura existentes, dependiendo de la ubicación. Sin embargo, esta decisión del Ayuntamiento no aprobó cambios específicos en el código de zonificación, Plan General, o DSAP, que en última instancia controlan la altura permitida de los nuevos edificios. Estos cambios se producirán como parte del proceso iniciado por la ciudad de modificar el plan de área de la estación de Diridon y a través de la revisión del proyecto de Google. Si bien la proximidad al aeropuerto es un factor limitante significativo para las alturas de los edificios en el centro de la ciudad, hay otros factores que la ciudad considera al establecer límites de altura de construcción, como la compatibilidad de la escala con los usos adyacentes del suelo y el potencial de proyectar sombras sobre espacios públicos clave.

### **Proceso para cambiar los límites de altura para esta área**

Actualmente, el personal está estudiando posibles cambios en los límites de altura del edificio como parte del proceso de enmienda DSAP iniciado por la ciudad, que comenzó en Otoño de 2019. El personal está considerando cuestiones de compatibilidad para hacer recomendaciones sobre los lugares apropiados para aumentar los límites de altura y en qué medida. Véase esta [presentación](#) para conocer los conceptos preliminares del personal relacionados con los límites de altura del edificio DSAP a Marzo de 2020.

El Consejo también ha ordenado al personal que explore un posible programa de zonificación de incentivos mediante el cual los desarrolladores residenciales y comerciales puedan haber aumentado la vivienda asequible u otros requisitos a cambio de una altura adicional.

El proyecto de desarrollo de uso mixto de Google incluye solicitudes de aumento de las alturas de los edificios más allá de las regulaciones existentes y hasta los límites de la FAA para gran parte de su área de proyecto. El personal está analizando las alturas propuestas, junto con otras normas de desarrollo propuestas, y hará una recomendación. El Ayuntamiento tiene la autoridad final sobre todos los cambios regulatorios, incluidos los límites de altura. El marco para calcular el valor de un Plan de Beneficios Comunitarios, tal como se establece en el Memorándum de Entendimiento con Google, tendrá en cuenta el valor añadido creado al aumentar las alturas de construcción permitidas (véase la pregunta #11 para obtener más información).

Se alienta a los propietarios interesados en cualquier cambio en los límites de altura u otras normas de desarrollo a ponerse en contacto con el Departamento de Planificación, Construcción y Aplicación de Códigos (PBCE) de la ciudad para obtener más información. La ciudad está llevando a cabo la participación de la comunidad como parte de la enmienda DSAP y los procesos de revisión del desarrollo de Google para compartir información y recopilar comentarios sobre los posibles cambios de altura; consulte el sitio web de [DSAP/Google](#) para obtener más información.

## **+ 16. ¿Qué es el Plan Conceptual de la Estación Integrada de Diridon y cómo se relaciona con el área de la estación de Diridon y el proyecto de Google?**

El Plan Conceptual de la Estación Integrada de Diridon es un esfuerzo colaborativo para ampliar y rediseñar Diridon Estación. El servicio electrificado Caltrain, BART y High-Speed Rail se sumará a los trenes, autobuses y trenes ligeros que actualmente sirven a la estación de San José Diridon. La implementación del Plan de área de la estación de Diridon (incluido el proyecto de Google) traería decenas de miles de nuevos puestos de trabajo y residentes a la zona. Con estos cambios, la estación de Diridon está lista para convertirse en una de las estaciones intermodales más concurridas de la costa Oeste. Encuentre detalles sobre el Plan Conceptual de la Estación Integrada de Diridon en [www.diridonsj.org/disc](http://www.diridonsj.org/disc).

### **Planificación de una nueva estación multimodal**

La ciudad de San José y sus agencias asociadas —California High-Speed Rail Authority (CHSRA), Caltrain, Santa Clara Valley Transportation Authority (VTA) — están trabajando juntos en el Plan Conceptual de la Estación para desarrollar un centro de tránsito y vida urbana de clase mundial que proporcione conexiones fluidas entre los modos y la integración con los vecindarios circundantes. Alcanzar este objetivo será fundamental para apoyar el desarrollo orientado al tránsito previsto en el Plan de Zonas de la Estación Diridon (DSAP), que la ciudad adoptó en 2014.

### **Integración de la estación con otros desarrollos y los barrios**

Dada la importante relación entre la estación y el uso del suelo, el DSAP incluye una sección sobre un concepto futuro para Diridon Estación basado en supuestos de planificación anteriores. El proceso del Plan Conceptual de la Estación está generando un nuevo diseño espacial para los enfoques de estación y pista que reemplazará el concepto incluido en el DSAP. El proceso del

Plan Conceptual de la Estación está considerando la relación con el área circundante, incluyendo los efectos en los edificios existentes y los residentes; desarrollo futuro; red de calles; conectividad a través de las vías y con la estación; y el potencial de espacio público y comodidades. La coordinación entre la enmienda del Plan de área de la estación de Diridon, la revisión del desarrollo de Google, el Plan de Transporte del Centro y los procesos en curso del Plan Conceptual de la Estación será esencial para cumplir los objetivos compartidos para el área.

La ciudad y sus socios han llevado a cabo varias rondas de participación pública en el Plan Conceptual de la Estación, incluyendo presentaciones al Grupo Asesor de Área de La Estación de la Ciudad. La ciudad seguirá garantizando la coordinación con los esfuerzos de participación pública para el Plan Conceptual de la Estación, a medida que la Ciudad avance en la Enmienda DSAP y el proceso de revisión de proyectos de Google (incluyendo un sitio web compartido: [www.diridonsj.org](http://www.diridonsj.org)).

Los detalles sobre el Plan Conceptual de la Estación Integrada de Diridon están disponibles en [www.diridonsj.org/disc](http://www.diridonsj.org/disc).

###