

Respuestas a las preguntas del ayuntamiento el 27 de octubre

Este documento incluye principalmente respuestas de la Ciudad de Suisun. Para algunas preguntas dirigidas a California Forever, la Ciudad ha solicitado que California Forever proporcione una respuesta. Esas respuestas se incluyen al final bajo un encabezado separado.

RESPUESTAS PROPORCIONADAS POR LA CIUDAD DE SUISUN

¿De dónde obtendrá el proyecto su agua?

No se utilizará agua de la Ciudad de Suisun. El proyecto se basará en una combinación de derechos existentes de agua subterránea y superficial que California Forever posee en el Condado de Solano, agua superficial adicional adquirida fuera del condado y agua reciclada para riego exterior. El capítulo de infraestructura del Plan Específico proporciona detalles extensos sobre estas fuentes de agua.

¿Será el proyecto una ‘ciudad cerrada’?

El proyecto no será una ciudad cerrada; será como cualquier otra ciudad del Condado de Solano: abierta y accesible para todos.

¿Pagará California Forever el cien por ciento de todo o tendremos nosotros alguna responsabilidad financiera por este proyecto?

El plan de expansión debe financiar sus costos sin imponer nuevos impuestos a los residentes actuales de la Ciudad de Suisun ni al resto del Condado de Solano. El proyecto no será aprobado a menos que cumpla con este requisito.

¿Ya ha sido aprobado? ¿Cuál es el proceso a seguir?

El plan se encuentra actualmente en un proceso de revisión muy exhaustivo. El siguiente paso es la delimitación ambiental, programada para finales de este año. En 2026, la ciudad publicará el borrador del informe de impacto ambiental (Draft Environmental Impact Report, Draft EIR), un documento integral que abarca todos los asuntos relevantes, incluyendo agua, transporte, servicios públicos, medio ambiente y más. El Draft EIR estará disponible al público y tanto la ciudadanía como otras agencias tendrán la oportunidad de presentar comentarios. La ciudad abordará estos comentarios en el EIR final revisado.

Posteriormente, si se cumplen todos los requisitos, el plan será presentado al concejo municipal para su revisión y consideración.

¿Cómo se tendrá en cuenta la conservación del medio ambiente?

Actualmente, el 86% del Condado de Solano es espacio abierto. Incluso si el plan de expansión de Suisun se desarrollara por completo, lo cual no ocurriría hasta la década de 2070, el Condado de Solano seguiría siendo un 84 % espacio abierto. Según los [propios mapas del condado](#), los terrenos propuestos para la expansión de Suisun son tanto los menos diversos ecológicamente como los menos productivos agrícola, lo que refuerza la idea de que este es exactamente el lugar donde se debería construir.

En los últimos 40 años, Fairfield y Vacaville han anexado cada una decenas de miles de acres de tierra, gran parte de ella agrícola de primera calidad, mientras que Suisun no ha tenido las mismas oportunidades.

La revisión de impacto ambiental garantiza que todos puedan examinar los datos y análisis y presentar comentarios.

Finalmente, el proyecto tiene ambiciones ambientales muy grandes: el objetivo es ser la comunidad más sostenible del mundo. Esto se mide mediante el uso de caminatas, bicicletas y transporte público; la conservación del agua; y el uso de energía limpia. A medida que la ciudad evalúa el proyecto, estos objetivos deben ser rigurosamente analizados de manera continua.

¿Seguirá el centro de la Ciudad de Suisun conservando su carácter histórico o continuarán intentando aumentar la densidad ahora que están promoviendo el plan de expansión?

La Ciudad de Suisun conservará su carácter histórico, pero se incorporarán edificios estratégicamente diseñados de 3 a 6 pisos, construidos principalmente en terrenos vacíos, con una arquitectura que refleje el carácter y la tradición del frente marítimo de la Ciudad de Suisun. Esto generará más clientes que apoyen a los pequeños negocios del centro de la Ciudad de Suisun. Consideramos importante fomentar tanto el desarrollo en terrenos disponibles dentro de la Ciudad de Suisun como el plan de expansión. En términos generales, nuestro objetivo es realzar las áreas históricas de Suisun, al mismo tiempo que se crean espacios para el crecimiento en la zona de expansión potencial.

¿Los nuevos edificios en el Foundry se permitirán uno por uno o se autorizarán mediante un plan maestro?

Muchas de las comunidades más apreciadas y exitosas de California se construyeron utilizando un plan maestro que establece reglas y directrices claras para el desarrollo de los vecindarios. La intención para la expansión de Suisun y el Solano Foundry es usar un plan maestro, de modo que cualquier proyecto que cumpla con las reglas pueda avanzar de manera fluida y predecible.

Permitir el Solano Foundry mediante un plan maestro resuelve el proceso de permisos complicado e impredecible, que a veces puede tardar décadas, y es una de las principales razones por las que a las empresas les resulta difícil operar en California.

El objetivo es hacer de la Ciudad de Suisun una de las ubicaciones más competitivas de la región para atraer grandes empleadores que generen miles de empleos bien remunerados. Al aprobar previamente los planes de desarrollo, la Ciudad de Suisun puede ofrecer a las empresas un camino claro hacia el 'sí', permitiéndoles comenzar la construcción rápidamente, de manera similar a lo que es posible en muchos otros estados de EE. UU. que han logrado atraer con éxito nuevas inversiones nacionales.

El plan maestro incluirá reglas y regulaciones claras que toda empresa deberá cumplir para construir en el Foundry. Todos los proyectos seguirán necesitando cumplir con las estrictas normas de California en materia de construcción, seguridad, medio ambiente y permisos, incluyendo aquellas relacionadas con la calidad del aire, el agua y otras protecciones públicas.

¿Cómo protegerán a los pequeños negocios de la Ciudad de Suisun frente al desplazamiento o a la competencia derivada de la expansión?

La necesidad más urgente de los pequeños negocios de la Ciudad de Suisun es contar con más clientes. La combinación del desarrollo incremental en el centro y la expansión aumentará de manera significativa la actividad para nuestras empresas locales, desde bares y restaurantes hasta contratistas generales. Planeamos explorar la contratación local y las preferencias para pequeños negocios como parte de las negociaciones con California Forever.

¿Cómo podría el plan de expansión de Suisun afectar nuestra calidad de vida en la Ciudad de Suisun?

El plan de expansión de Suisun podría generar miles de empleos bien remunerados junto con la capacitación necesaria, importantes nuevos ingresos fiscales para seguridad pública y espacios abiertos, y más clientes para los negocios existentes de la Ciudad de Suisun.

A través de la revisión ambiental y los estudios de viabilidad, realizaremos un análisis detallado de los impactos sobre el tráfico, el ruido y el medio ambiente. Posteriormente, trabajaremos de manera diligente para mitigar cualquier problema, de modo que podamos maximizar los beneficios de los nuevos empleos, los ingresos fiscales y la afluencia de clientes para los negocios existentes de la Ciudad de Suisun.

¿Cómo capacitarán a los trabajadores actuales de la Ciudad de Suisun para estos empleos si aún no cuentan con las habilidades necesarias?

Muchas empresas de manufactura avanzada en Estados Unidos, incluidas aquellas que buscan establecerse en el Solano Foundry, ahora gestionan sus propios programas de capacitación personalizados, donde pueden entrenar a las personas directamente en el puesto de trabajo. Además, nos gustaría colaborar con el distrito de colegios comunitarios, así como con los sindicatos, para desarrollar programas de capacitación adicionales. Entre los empleos de construcción necesarios para llevar a cabo el proyecto y las demandas laborales de las empresas que establezcan su ubicación en Suisun, la cantidad de oportunidades de empleo será significativa. La Ciudad de Suisun está comprometida a garantizar que los residentes locales puedan beneficiarse de estas oportunidades, priorizando programas de formación laboral y desarrollo de habilidades que preparen a las personas para estos nuevos empleos bien remunerados.

¿Podrá la ciudad detallar los requisitos clave que definan lo que California Forever puede y no puede hacer en el plan de expansión de Suisun?

Sí. El Plan Específico y el Vesting Tentative Subdivision Map, disponibles en el sitio web de la ciudad, detallan muchas de las normas que deben seguir el desarrollador principal y los constructores. El informe de impacto ambiental añadirá las medidas de mitigación requeridas y el acuerdo de desarrollo establecerá regulaciones adicionales. En conjunto, estos documentos definirán claramente lo que está permitido y lo que no lo está. Todos ellos estarán disponibles al público antes de que el concejo municipal tome una decisión sobre el proyecto.

¿Cómo protegerá a la Ciudad de Suisun de la gentrificación?

Al aumentar significativamente la oferta de vivienda en la región y hacerlo en una nueva comunidad donde no se desplaza a nadie, podemos ayudar a mitigar el aumento de los costos y prevenir el desplazamiento en otras áreas. Numerosos [estudios](#) demuestran que la gentrificación tiende a producirse cuando las ciudades no construyen suficiente vivienda, lo que provoca incrementos en los alquileres y en los precios de las viviendas. En contraste, ciudades que han fomentado la construcción de nueva vivienda, como [Austin](#) y Minneapolis, han registrado niveles mucho más bajos de gentrificación.

¿Qué medidas está tomando la ciudad para gestionar el tráfico?

El tráfico será un tema de gran importancia para nosotros. Estamos haciendo que California Forever rinda cuentas en cuanto al desarrollo de un plan de transporte que nos brinde la confianza de que se implementarán las mejoras de infraestructura necesarias, al mismo tiempo que se opere un servicio de transporte que la población realmente utilice en su vida diaria. El

borrador del informe de impacto ambiental incluirá tanto el plan de transporte como un estudio completo de tráfico, los cuales estarán disponibles para que el público y todas las demás agencias responsables puedan revisarlos y emitir sus comentarios.

¿Qué acciones está tomando el proyecto en relación con la vivienda asequible?

Mientras que en lugares como San Francisco y Oakland predominan las viviendas de mercado muy caras y las viviendas financiadas con fondos públicos para poblaciones de bajos ingresos, este proyecto está adoptando un enfoque distinto. Se centra en generar oportunidades de propiedad de vivienda para la clase media. El proyecto está diseñado para ofrecer vivienda de la llamada 'clase media faltante', es decir, de densidad media y con una amplia variedad de tamaños y estilos. Inquilinos y propietarios convivirán en los mismos vecindarios.

¿Por qué este proyecto no se somete a votación en la Ciudad de Suisun?

Durante 2023 y 2024, la comunidad de Solano dejó en claro que California Forever debía detener la búsqueda de un proyecto en el condado no incorporado de Solano que no siga el principio de la medida T de que lo que es urbano debe ser municipal. En cambio, los residentes solicitaron que la empresa trabajara con las ciudades existentes y siguiera el proceso estándar de planificación de la ciudad.

La Ciudad de Suisun está siguiendo el proceso habitual para las decisiones sobre uso de suelo, las cuales son tomadas por los concejos municipales elegidos. A partir de aquí, el proyecto pasará por tres órganos electos:

- El concejo municipal de la Ciudad de Suisun
- La junta de supervisores del Condado de Solano (para un acuerdo de reparto de impuestos)
- La Comisión Local de Formación de Agencias de Solano

¿Qué sucederá si este proyecto fracasa y la Ciudad de Suisun tiene que determinar qué hacer con los terrenos?

El acuerdo de desarrollo incluirá múltiples protecciones para la ciudad que abarcan una amplia gama de situaciones. Desde esta perspectiva, la expansión de Suisun es similar a otros desarrollos maestros planificados en California, que habitualmente se rigen por los mismos tipos de autorizaciones que estamos considerando aquí. La clave es que la Ciudad de Suisun evite asumir riesgos financieros y se asegure de que los patrocinadores del proyecto sean quienes asuman dichos riesgos. Es la responsabilidad del personal de la ciudad y del concejo municipal garantizar que la ciudad obtenga un acuerdo favorable.

RESPUESTAS ADICIONALES PROPORCIONADAS POR CALIFORNIA FOREVER

¿Cómo trabajará California Forever con los agricultores existentes en los terrenos?

California Forever posee 68,000 acres, los cuales están arrendados a decenas de ganaderos y agricultores. En los últimos años, muchos de ellos se han jubilado o planean hacerlo, y la siguiente generación no está interesada en continuar con el negocio, por lo que no están renovando sus arrendamientos. Estas renovaciones ya han liberado miles de acres de terreno para desarrollo y, en los próximos 20 años, liberarán más de 20,000 acres.

El Plan Específico solo abarca aproximadamente 15,200 acres, que se desarrollarán de manera gradual durante 40 años. En los próximos 20 años, solo se desarrollarán 6,080 acres. Por lo tanto, los terrenos destinados al desarrollo pueden ser completamente respaldados por la jubilación de los arrendamientos.

¿Cuál es el estado del pleito entre California Forever y los propietarios de terrenos?

Las demandas se han resuelto con la gran mayoría de los demandados. Permanecen dos demandados. Ninguno de ellos es agricultor/ganadero ni residente del Condado de Solano. California Forever les ha ofrecido el mismo acuerdo que a los demás, el cual sigue estando disponible. Para todos los demandados que llegaron a un acuerdo, California Forever reembolsó la totalidad de sus honorarios legales. Para muchos de ellos, California Forever ha arrendado posteriormente propiedades adicionales y ahora mantiene una relación laboral productiva con ellos.