

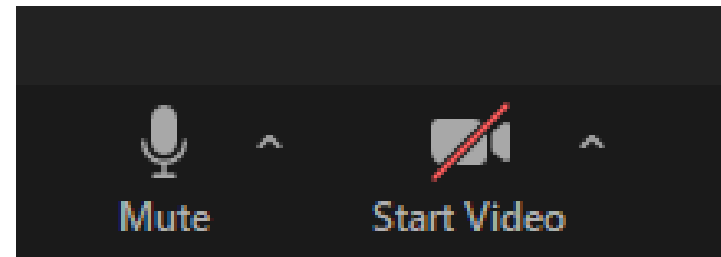


Taller sobre vivienda I

9 de noviembre de 2021

HERRAMIENTAS DE ZOOM

Desactivar o
activar micrófono



Iniciar o detener
video

PROGRAMA

6:00 p. m. – 6:45 p. m.	Bienvenida y presentación
6:45 p. m. - 7:00 p. m.	Preguntas y respuestas
7:00 p. m. – 7:40 p. m.	Debate en grupos pequeños
7:40 p. m. – 8:00 p. m.	Salidas de informes, siguientes pasos y cierre



ACTUALIZACIÓN DEL PLAN GENERAL

- Documento general que guía el crecimiento futuro y el desarrollo del pueblo
- Articula una visión de la comunidad para el futuro
- Actualización al plan de 2005
- Planificación para los próximos 20 años
- Contiene los objetivos, políticas y programas de implementación
- Para que se aprueben los nuevos proyectos de urbanización, proyectos públicos y mejoras de capital, es necesario que sean coherentes con el plan general



ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL

Elementos necesarios:

- Uso de tierras
- Movilidad
- ✓ ■ Vivienda
- Espacio abierto
- Conservación
- Seguridad
- Ruido

Elementos adicionales:

- Centro
- Parques y recreación



REQUISITOS DEL ELEMENTO DE VIVIENDA

- Los datos demográficos y de vivienda requieren análisis
 - Evaluación del elemento de vivienda actual
 - Limitaciones a la urbanización
 - Inventario de sitio
 - Los programas promueven las oportunidades de vivienda y cumplen con la Regional Housing Need Allocation (Asignación de Necesidades de Vivienda Regionales, RHNA)
- Debido a que se aprobó el proyecto de ley AB 686 en 2018, el elemento de vivienda también debe promover positivamente la vivienda digna.



NECESIDADES DE VIVIENDA

NECESIDADES REGIONALES DE VIVIENDA

- La población del Área de la Bahía sigue creciendo, tanto en habitantes como en empleos.
- La producción de viviendas se ha estancado.
- Los precios de las viviendas están aumentando drásticamente.
- Menos personas pueden comprar viviendas o cumplir con los alquileres en alza.
- Resultados: los residentes no pueden costear los precios; traslados más largos; más congestión vehicular.
- Se necesitan más viviendas de diferentes tipos.



DATOS DEMOGRÁFICOS

- La población de Tiburon aumentó 10.1 % entre 2000 y 2020, lo cual se encuentra bajo la tasa de crecimiento del 14.8 % del Área de la Bahía.
- La población está envejeciendo. La edad promedio ha aumentado de 45 en 2000 a 50 en 2019.
- El grupo de edad de más de 65 años aumentó de 17 % a 26 % entre 2000 y 2019.
- El grupo de edad de menos de 18 años disminuyó de 22 % a 21 % entre 2000 y 2019.
- El 21.4 % de los grupos familiares de Tiburon se consideran de bajos ingresos, con una renta inferior al 80 % del ingreso promedio del condado de Marin.
- El 31.1 % de los grupos familiares tienen dificultades para cubrir los costos y gastan más del 30 % de sus ingresos en vivienda.
- Los grupos familiares de bajos ingresos, especialmente los de color latinoamericano y afroamericano, enfrentan mayores dificultades para acceder a vivienda asequible.



CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS

- El número de viviendas aumentó en 0.6 % en Tiburón entre 2010 y 2020, por debajo del índice del condado de Marin (1.2 %) y el Área de la Bahía (5.0 %).
- El 75 % de las viviendas actuales están ocupadas por una sola familia. La cantidad de viviendas con una sola familia aumentó más que las viviendas con varias familias entre 2010 y 2020. En el condado de Marin y el Área de la Bahía, ocurrió lo contrario.
- El 33 % de los grupos familiares alquilan sus viviendas, menos que las tasas a nivel regional y del condado de Marin. Las personas de color tienen menos probabilidades de ser propietarios de sus viviendas.



COSTO DE LA VIVIENDA Y ASEQUIBILIDAD

- El precio promedio de una vivienda para una sola familia en 2020 fue de \$3,150,000
- El precio promedio de viviendas adosadas y en condominios en 2020 fue de \$1,212,000.
- El alquiler promedio de un apartamento es de \$4,618.
- Se necesita un ingreso familiar de \$191,200 para costear un apartamento de una habitación
- Las casas y los apartamentos solo están dentro de las posibilidades económicas para grupos familiares con ingresos por sobre un nivel moderado a precios de mercado
- Se deben subvencionar unidades asequibles para grupos familiares de bajos ingresos

NECESIDADES DE VIVIENDA EN TIBURON

- Más viviendas en Tiburon para adaptarse a una buena parte del crecimiento regional de viviendas.
- Más opciones de vivienda para adaptarse al crecimiento de la población de la tercera edad.
- Más opciones de vivienda para permitir que los adultos jóvenes y las familias se establezcan en Tiburon.
- Más viviendas asequibles para los empleados de bajos ingresos que trabajan en Tiburon.
- Más viviendas para fomentar la diversidad.



ASIGNACIÓN DE NECESIDADES DE VIVIENDA REGIONALES

REGIONAL HOUSING NEEDS ASSESSMENT (EVALUACIÓN DE NECESIDADES DE VIVIENDA REGIONALES, RHNA) 2023-2031

- El Departamento Estatal de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad (State Department of Housing and Community Development, HCD) determina las necesidades regionales
- La ABAG desarrolla la RHNA para las ciudades y los condados
- Objetivos de la ley estatal para RHNA:
 - **Aumentar el suministro de viviendas y combinar los tipos de vivienda**, para aumentar la asequibilidad y equidad en todos los condados y ciudades de la región.
 - **Promover el desarrollo de relleno y la equidad socioeconómica**; proteger los recursos medioambientales y agrícolas; fomentar patrones de urbanización eficientes; y lograr las metas de reducción de emisión de gases de efecto invernadero.
 - **Mejorar la relación intrarregional entre empleos y vivienda**, lo que incluye el equilibrio entre empleos con salarios bajos y unidades de vivienda asequibles para trabajadores con salarios bajos en cada jurisdicción.
 - **Equilibrar las distribuciones desproporcionadas de ingreso familiar** (más asignación de ingresos altos en áreas de bajos ingresos y viceversa)
 - **Promover positivamente las viviendas dignas**

Association of Bay Area Governments (ABAG), Borrador del plan Regional Housing Needs Allocation (Asignación de Necesidades de Vivienda Regionales, RHNA): Área de la Bahía de San Francisco, 2023-2031 (mayo de 2021)

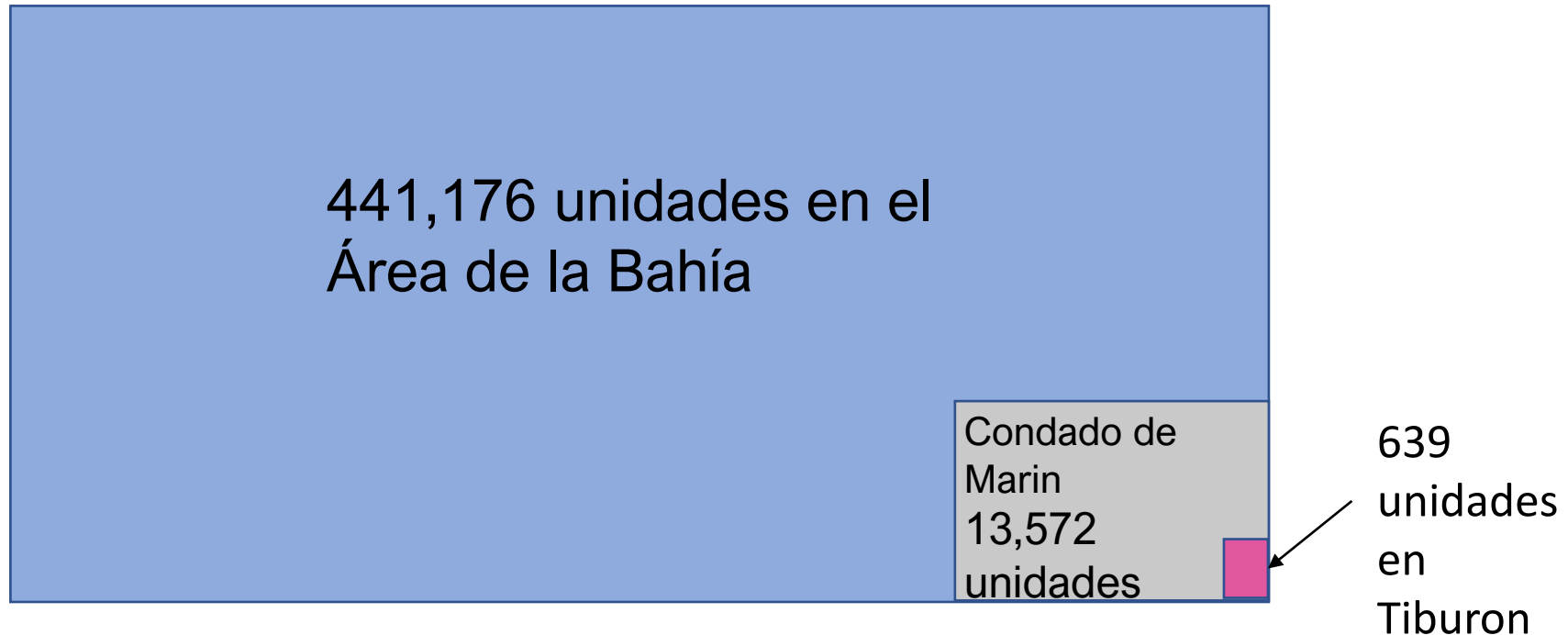
LOGRAR EQUIDAD SOCIAL

“Promover positivamente las viviendas dignas, lo cual quiere decir tomar medidas significativas, además de combatir la discriminación, que superen los patrones de segregación y promuevan comunidades inclusivas libres de barreras que restringen el acceso a las oportunidades según características protegidas. Específicamente, promover positivamente las viviendas dignas quiere decir tomar medidas significativas que, al tomarse en conjunto, abordan las disparidades importantes en las necesidades de vivienda y el acceso a oportunidades, reemplazar los patrones de residencia segregada con patrones de residencia realmente integrados y equilibrados, transformar las áreas pobres con concentraciones raciales y étnicas en áreas de oportunidad, y fomentar y mantener el cumplimiento con las leyes de vivienda digna y los derechos civiles”.

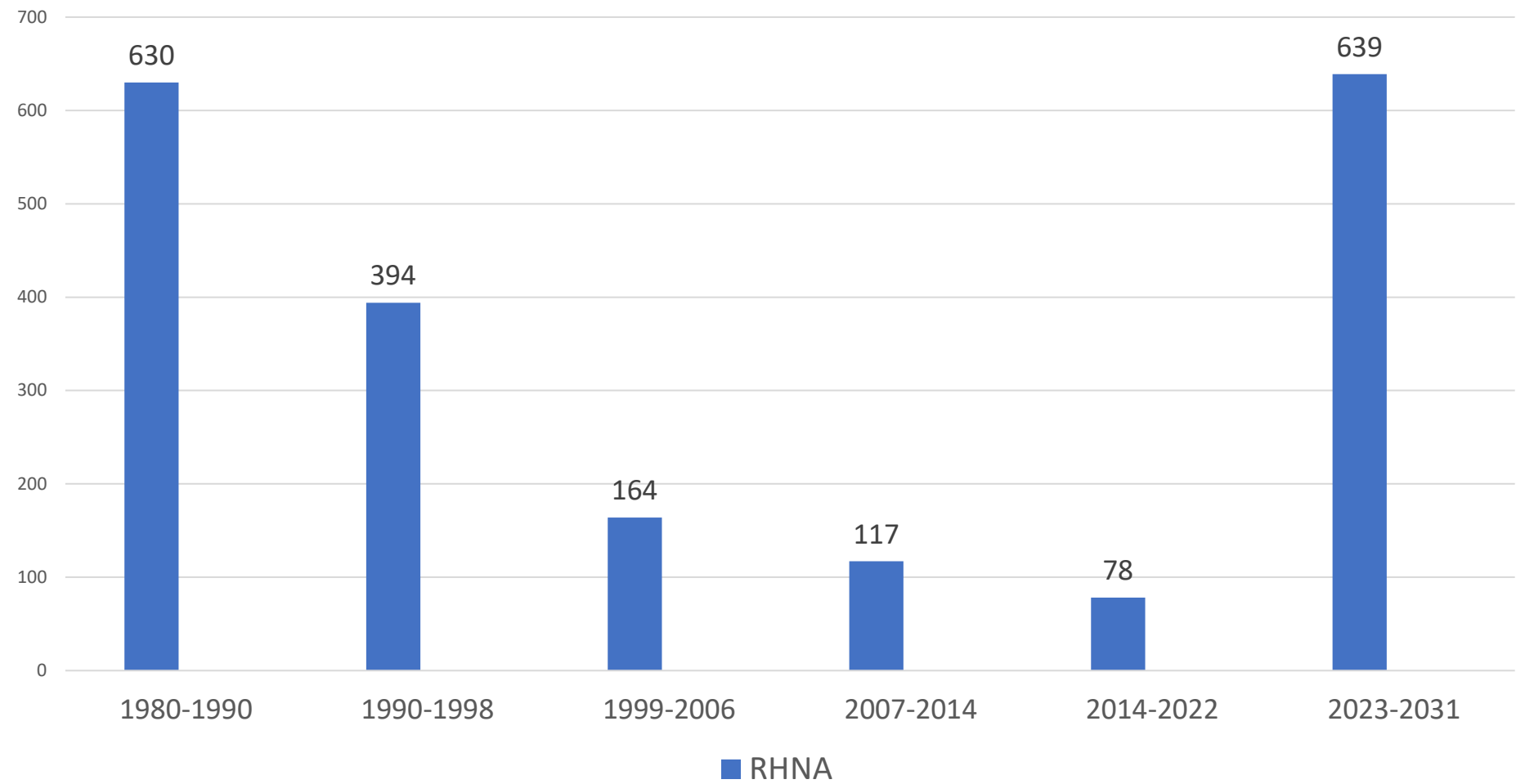
- *Código de Gobierno de California §65584(e)*

2023-2031 REGIONAL HOUSING NEEDS ASSESSMENT (EVALUACIÓN DE NECESIDADES DE VIVIENDA REGIONALES, RHNA)

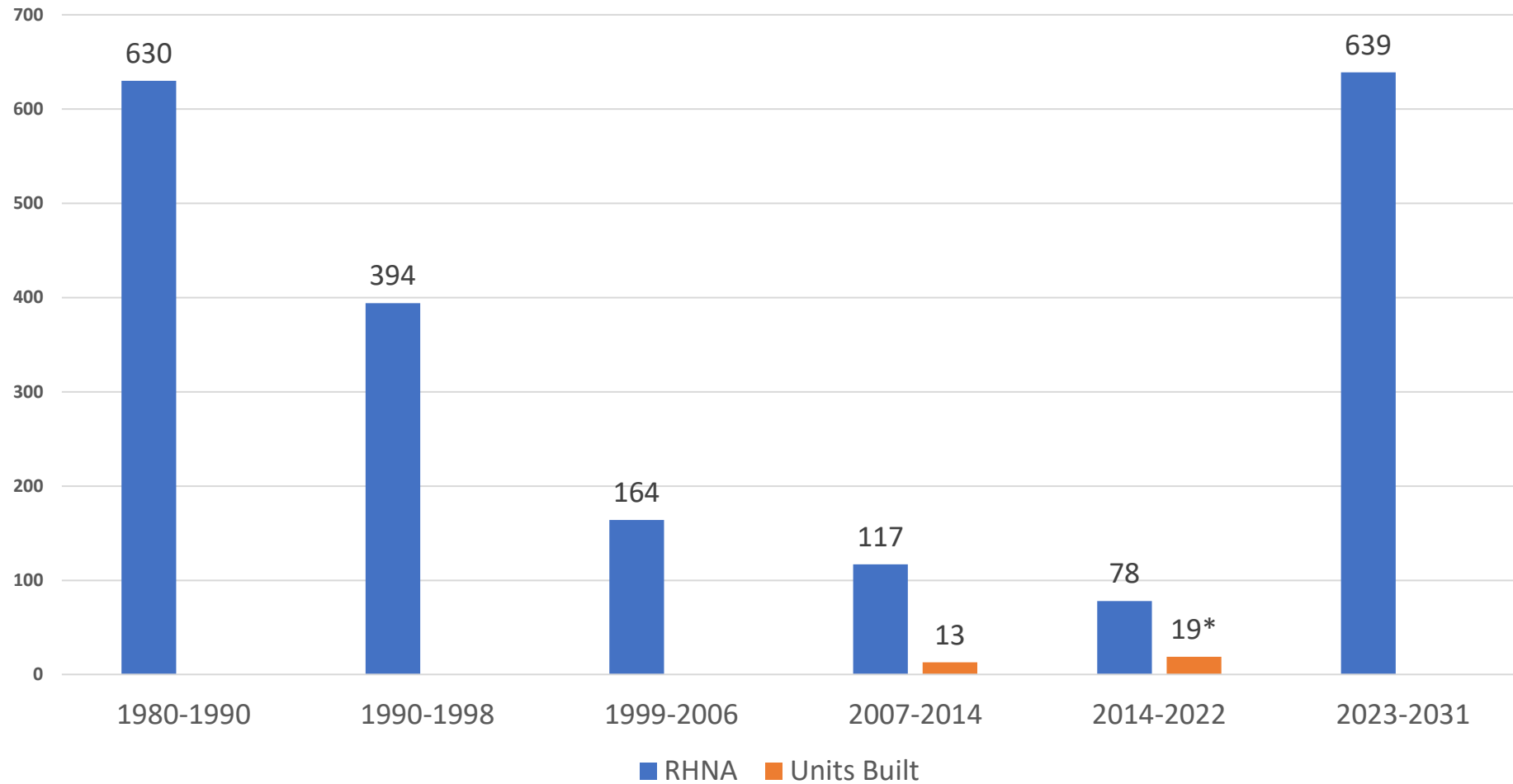
- La necesidad regional es más del doble este ciclo: 187,990 el ciclo pasado



EVALUACIÓN DE NECESIDADES DE VIVIENDA REGIONALES (RHNA) HISTÓRICA



EVALUACIÓN DE NECESIDADES DE VIVIENDA REGIONALES (RHNA) HISTÓRICA



** Hasta 2019*

CATEGORÍAS DE INGRESOS PARA EL CONDADO DE MARIN Y TIBURON

Categoría	Definición	Grupo familiar con 2 personas	Grupo familiar con 4 personas
Ingresos muy bajos	Hasta 50 % del promedio	Hasta \$73,100	Hasta \$91,350
Ingresos bajos	50-80 % del promedio	Hasta \$117,100	Hasta \$146,350
Ingresos moderados	80-120 % del promedio	Hasta \$143,600	Hasta \$179,500
Ingresos por sobre el nivel moderado	Sobre el 120 % del promedio	Sobre \$143,600	Sobre \$179,500

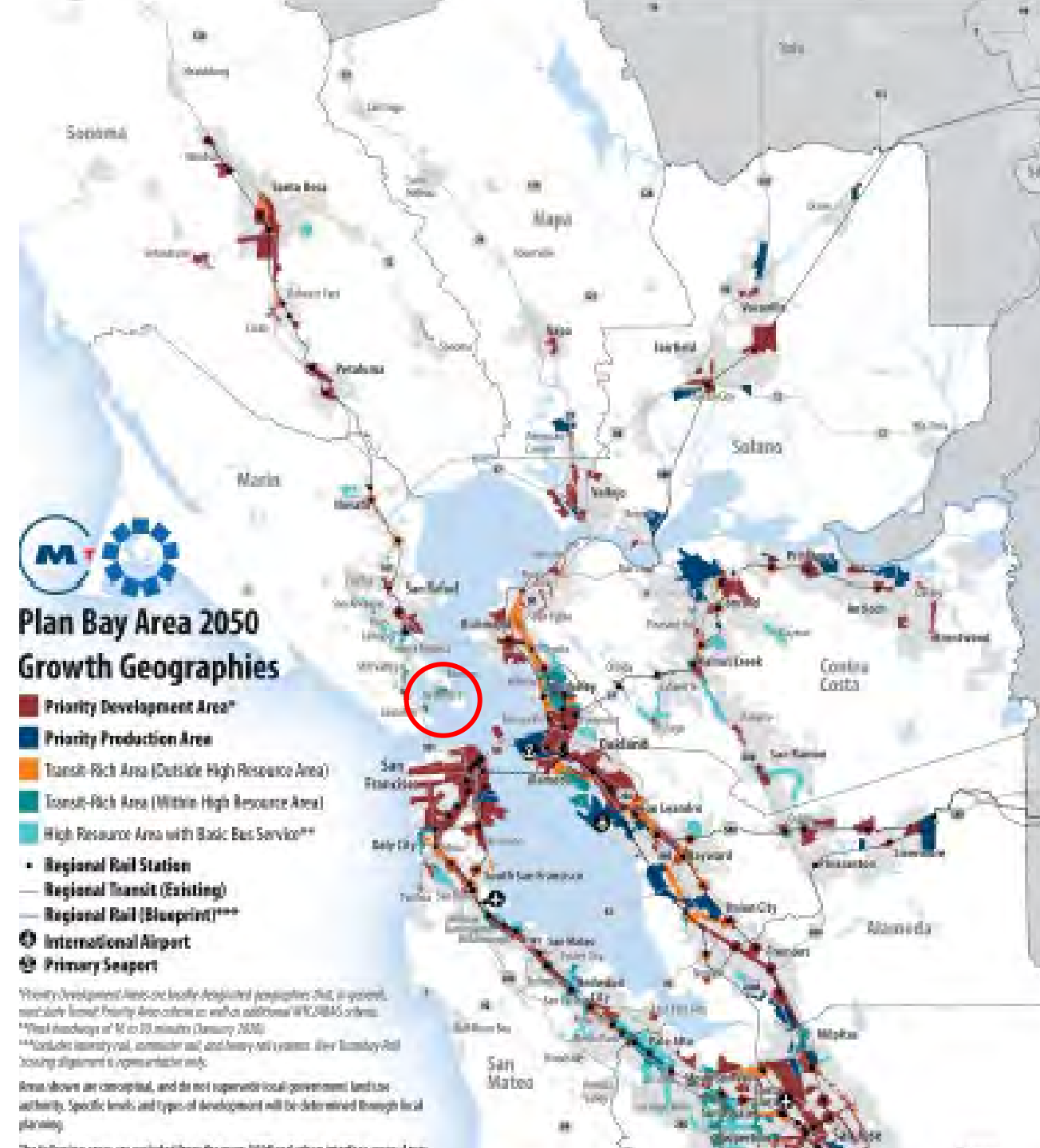
Departamento de Vivienda y Desarrollo de Comunidad de California, Límites de ingresos estatales 2021

REGIONAL HOUSING NEEDS ASSESSMENT (EVALUACIÓN DE NECESIDADES DE VIVIENDA REGIONALES, RHNA) 2023-2031

Categoría de ingreso	Unidades
Muy bajo	193
Bajo	110
Moderado	93
Por sobre moderado	243
TOTAL	639

ASIGNACIÓN DE RHNA

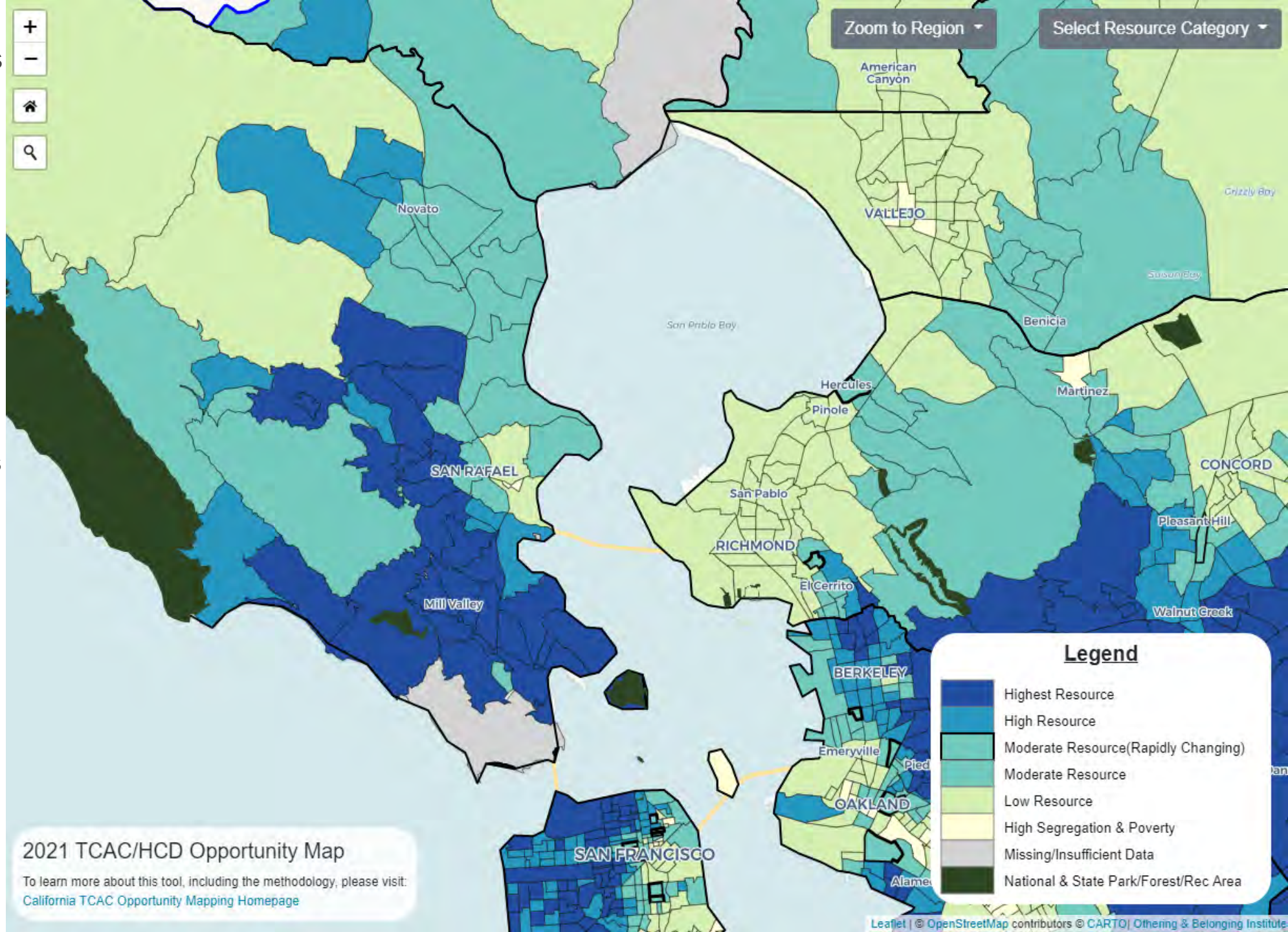
- Asignación de referencia distribuida a cada jurisdicción de acuerdo con las proyecciones de crecimiento del plan del Área de la Bahía 2050
 - La asignación de referencia de Tiburon es alta debido a que el muelle del ferry se clasifica como un terminal de ferry según la ley estatal y un "área de alto tránsito", y Tiburon se clasifica como un área de altos recursos
- La asignación de referencia se modifica por tres factores relacionados al acceso a áreas de altas oportunidades y proximidad de empleos por medio de automóviles y tránsito.
 - La asignación de RHNA de Tiburon es más alta debido a que Tiburon se clasifica como un área de altos recursos.



■ Tiburón es un área de altos recursos

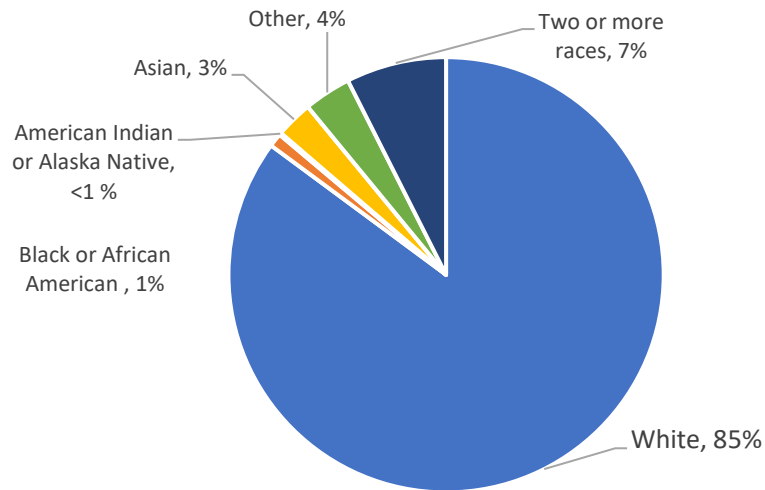
- Escuelas de alto rendimiento
- Menos exposición a riesgos medioambientales y para la salud
- Mayor tasa de empleo
- Mayor porcentaje de adultos licenciados
- Tasa de pobreza más bajas

■ “El mapa de oportunidades viene de los objetivos de políticas del HCD para evitar el avance de la segregación y la concentración de pobreza, y para fomentar el acceso a oportunidades por medio de programas de vivienda asequible”.

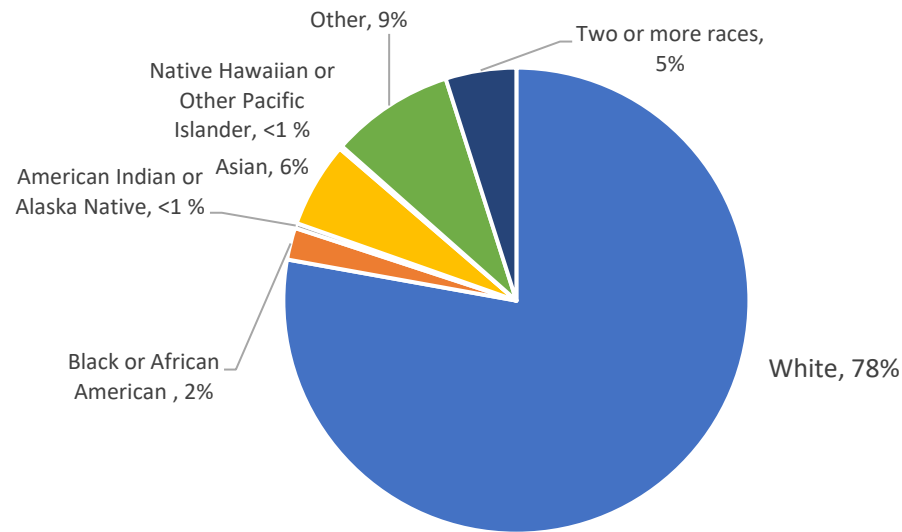


RAZA Y ETNIA

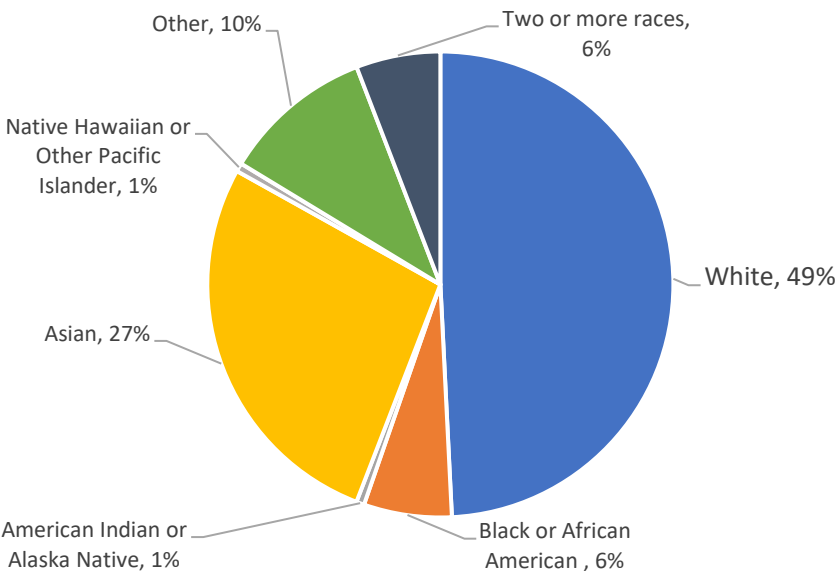
TIBURON



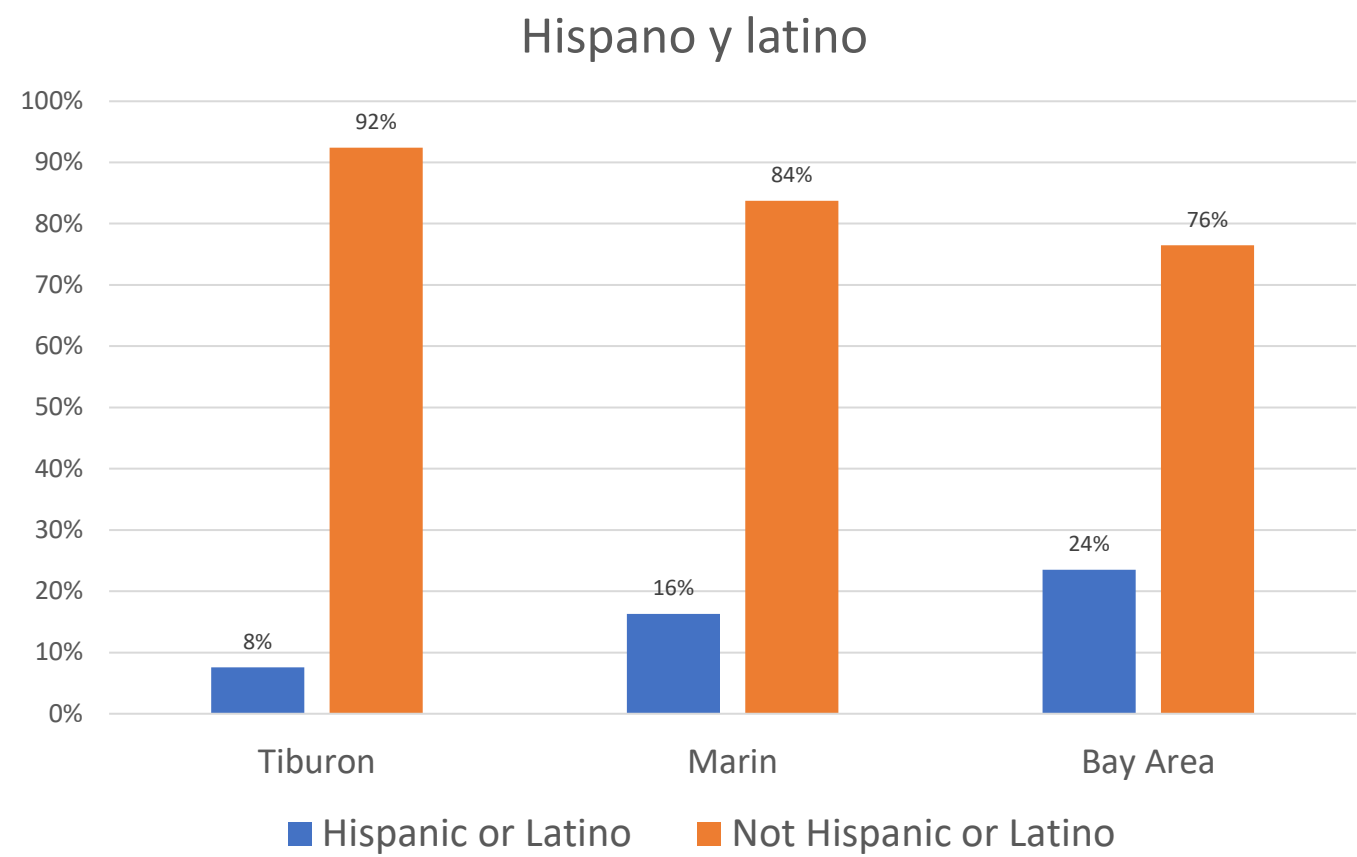
CONDADO DE MARIN



ÁREA DE LA BAHÍA

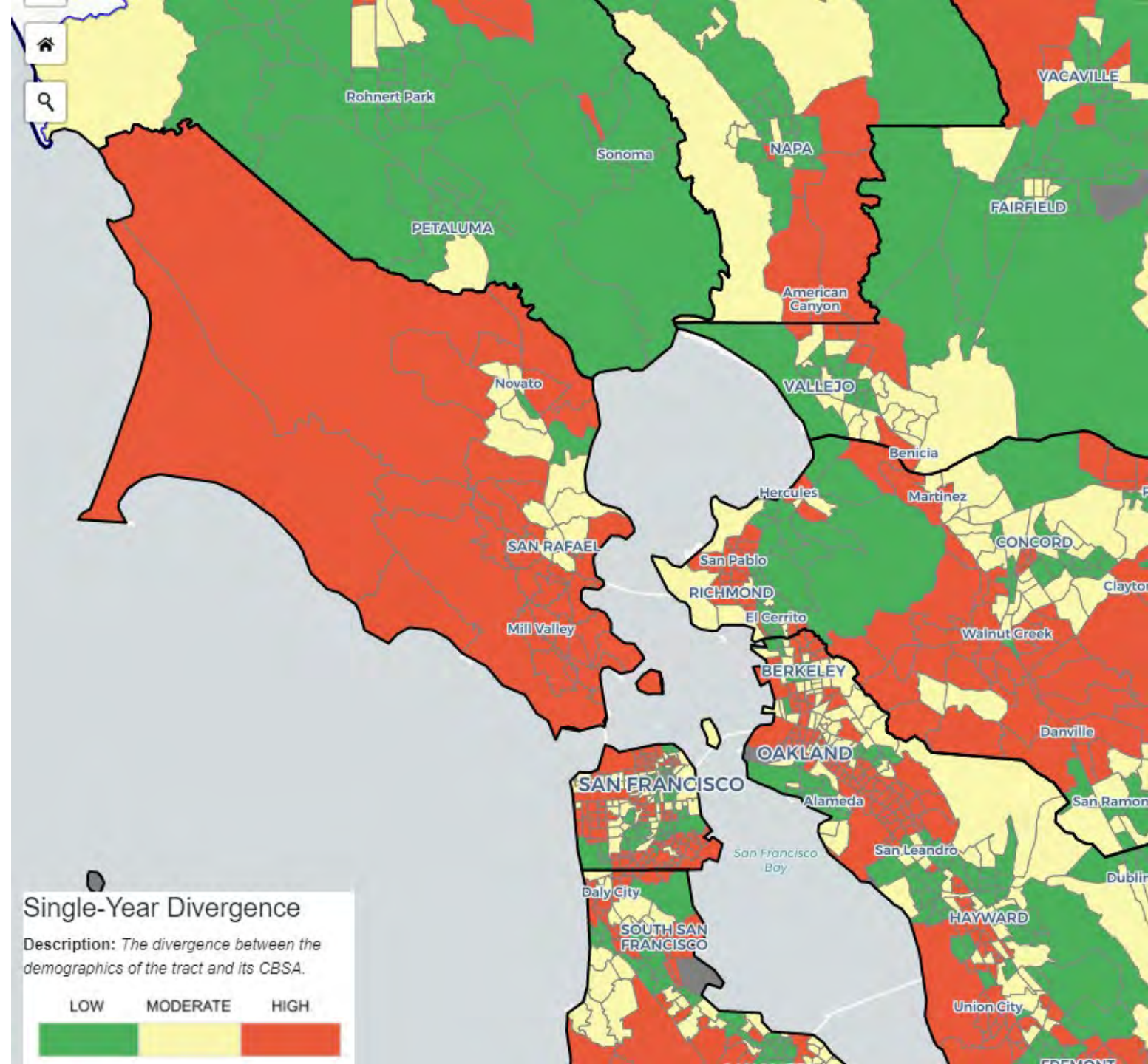


RAZA Y ETNIA



METODOLOGÍA DE ASIGNACIÓN RHNA

- Seis de los diez pueblos/ciudades más segregados en el Área de la Bahía están en Marin, Tiburon está en la 13.^a posición
- “La segregación racial es uno de los mecanismos principales que separan a demasiadas personas de color, especialmente niños, de recursos que mejoran la calidad de vida, y es un determinante clave de inequidad racial en áreas como el rendimiento y los logros escolares, los resultados de salud y la movilidad económica ascendente. La segregación no es solo la separación de grupos particulares de personas entre sí, sino de oportunidades y recursos. Como tal, la segregación es la causa de fondo de la inequidad racial en los



SITIOS DISPONIBLES PARA VIVIENDAS

REGIONAL HOUSING NEEDS ASSESSMENT (EVALUACIÓN DE NECESIDADES DE VIVIENDA REGIONALES, RHNA) 2023-2031



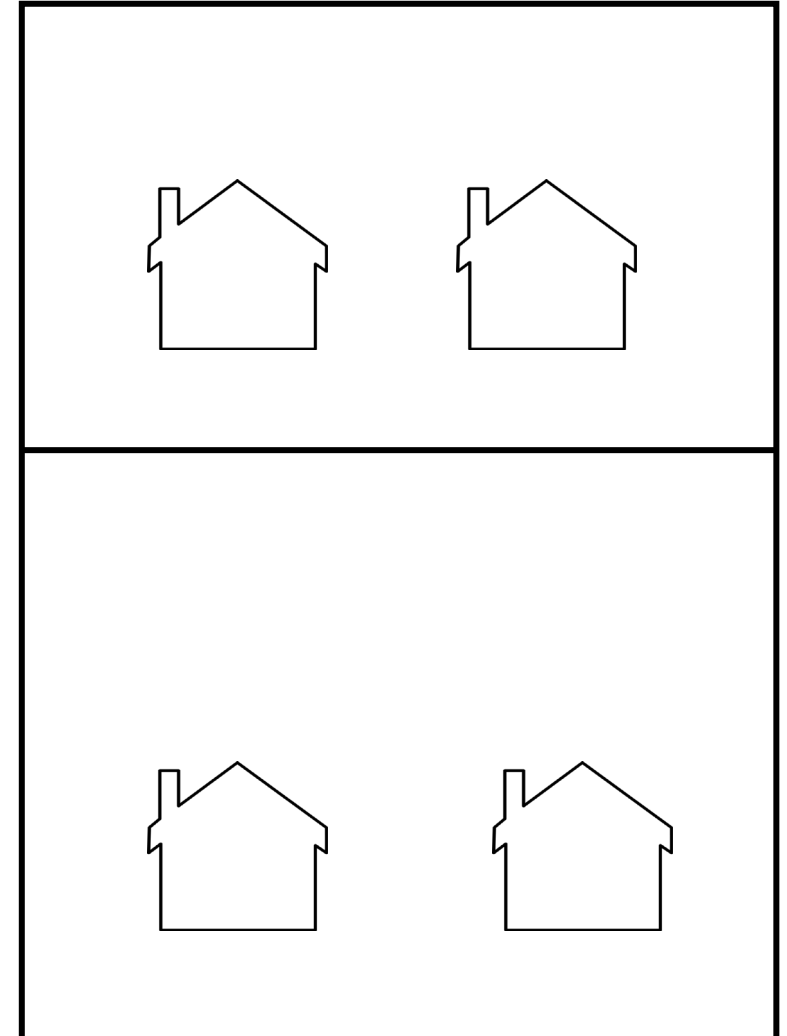
Categoría de ingreso	Unidades
Muy bajo	193
Bajo	110
Moderado	93
Por sobre moderado	243
TOTAL	639

SITIOS POTENCIALES PARA VIVIENDAS DE INGRESOS SOBRE EL NIVEL MODERADO

Por sobre moderado	Capacidad de unidades
Sitios vacantes para una o dos familias (aprox.)	180
Potencial de SB 9 para sitios unifamiliares urbanizados (aprox.)	420
Unidades de vivienda adjunta (aprox.)	24
TOTAL	624
RHNA	243
EXCESO	381

UNIDADES SB 9 POTENCIALES PARA VIVIENDAS DE INGRESOS SOBRE EL NIVEL MODERADO

- El proyecto de ley del Senado SB 9 permite que dos sitios unifamiliares de más de 2,400 pies cuadrados se dividan en dos sitios que cumplen con una división mínima de 40 %/60 %.
- Permite que se urbanicen 2 unidades residenciales por sitio.
- Debe dar un retroceso trasero y lateral de 4 pies, con casas de un mínimo de 800 pies cuadrados.
- Son excepciones los sitios ubicados en distritos históricos y las viviendas unifamiliares que contienen una unidad de vivienda adjunta, que se hayan alquilado dentro de los últimos 3 años o se hayan designado como propiedad histórica. No se pueden demoler o alterar las viviendas asequibles restringidas por escritura o viviendas sujetas a control de alquiler.
- El pueblo puede negarse si el Oficial de Edificación determina que hay un impacto adverso específico en la salud y seguridad pública, o el ambiente físico que no se puede mitigar.
- Vigente desde el 1 de enero de 2022.
- El análisis incluye solo los sitios superiores a 2,400 pies cuadrados que tienen al menos 4,000 pies cuadrados de área apta para la urbanización y que no estén alquilados actualmente.
- El factor de nueva unidad es 0.20 de los sitios factibles de urbanización en Marin = número de sitios que es económicamente factible urbanizar
(Terner Center for Housing Innovation, UC Berkeley)

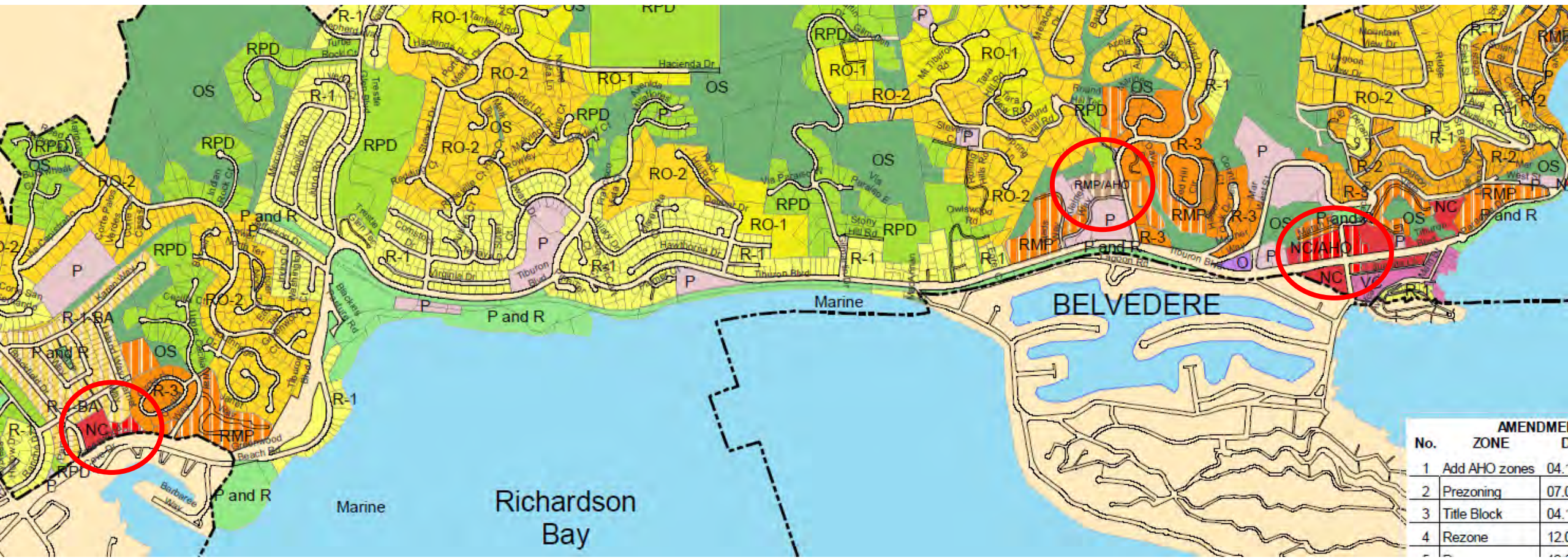


REGIONAL HOUSING NEEDS ASSESSMENT (EVALUACIÓN DE NECESIDADES DE VIVIENDA REGIONALES, RHNA) 2023-2031

Categoría de ingreso	Unidades
Muy bajo	193
Bajo	110
Moderado	93
Por sobre moderado	243 ✓
TOTAL	639

- Las leyes estatales establecen se supone que todo sitio zonificado para permitir al menos 20 unidades por hectárea en una jurisdicción suburbana, como Tiburon, dará vivienda asequible a grupos familiares de ingresos bajos y muy bajos.
- Debido a los altos precios de viviendas y alquileres en Tiburon, suponemos las mismas condiciones de vivienda asequible para viviendas con ingresos moderados.

VIVIENDAS ASEQUIBLES INCORPORADAS (AHO)



AMENDMENT		
No.	ZONE	D
1	Add AHO zones	04.
2	Prezoning	07.0
3	Title Block	04.
4	Rezone	12.0

SITIOS EXISTENTES PARA VIVIENDAS CON INGRESOS MUY BAJOS, BAJOS Y MODERADOS

Uso multifamiliar y mixto		Zonificación	Tamaño del terreno	Unidades potenciales con AHO
1535 Tiburon Blvd.	Chase Bank	NC/AHO	0.72 hectáreas	15
1555 Tiburon Blvd.	Estacionamiento	NC/AHO	0.86 hectáreas	18
1599 Tiburon Blvd	CVS	NC/AHO	1.66 hectáreas	34
1601 Tiburon Blvd	Bank of America	NC/AHO	0.57 hectáreas	12
4 Beach Rd.	Estacionamiento	NC/AHO	1.07 hectáreas	22
1600 Tiburon Blvd.	Shark's Deli	NC/AHO	0.40 hectáreas	8
1 Blackfield Dr	Cove Shopping Center (porción)	NC/AHO	0.95 hectáreas	12
1199 Tiburon Blvd	Reed School (porción)	RMP/AHO	2.88 hectáreas	72
TOTAL				201

CUMPLIMIENTO DE RHNA

Categoría de ingreso	RHNA	Unidades incorporadas en los sitios disponibles	Unidades que se deben incorporar
Muy bajo	193	201	195
Bajo	110		
Moderado	93		
Por sobre moderado	243	243	0
TOTAL	639	444	195

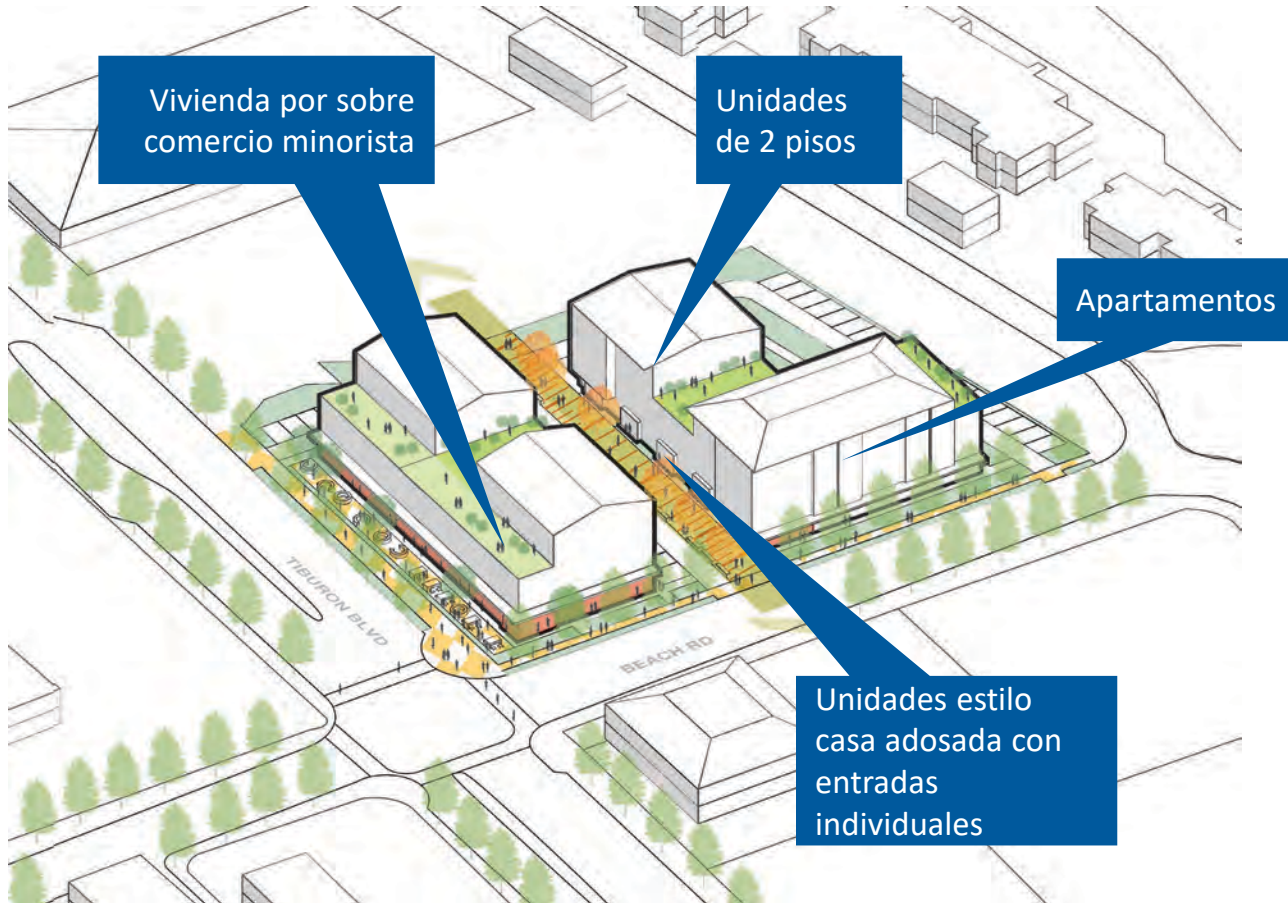
SITIOS POTENCIALES PARA VIVIENDAS: CENTRO

OPORTUNIDADES DE ACTIVACIÓN EN EL CENTRO

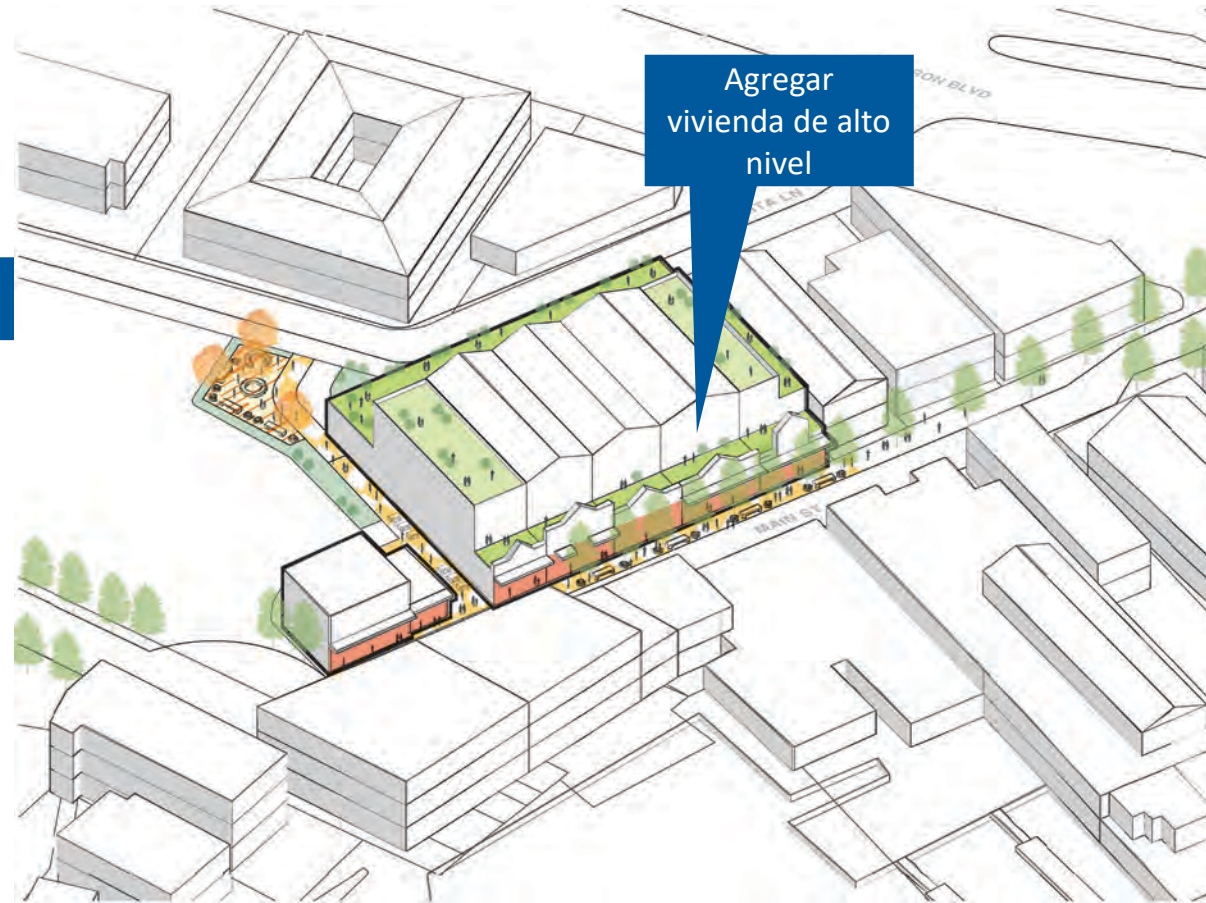


OPORTUNIDADES DE URBANIZACIÓN

VIVIENDA



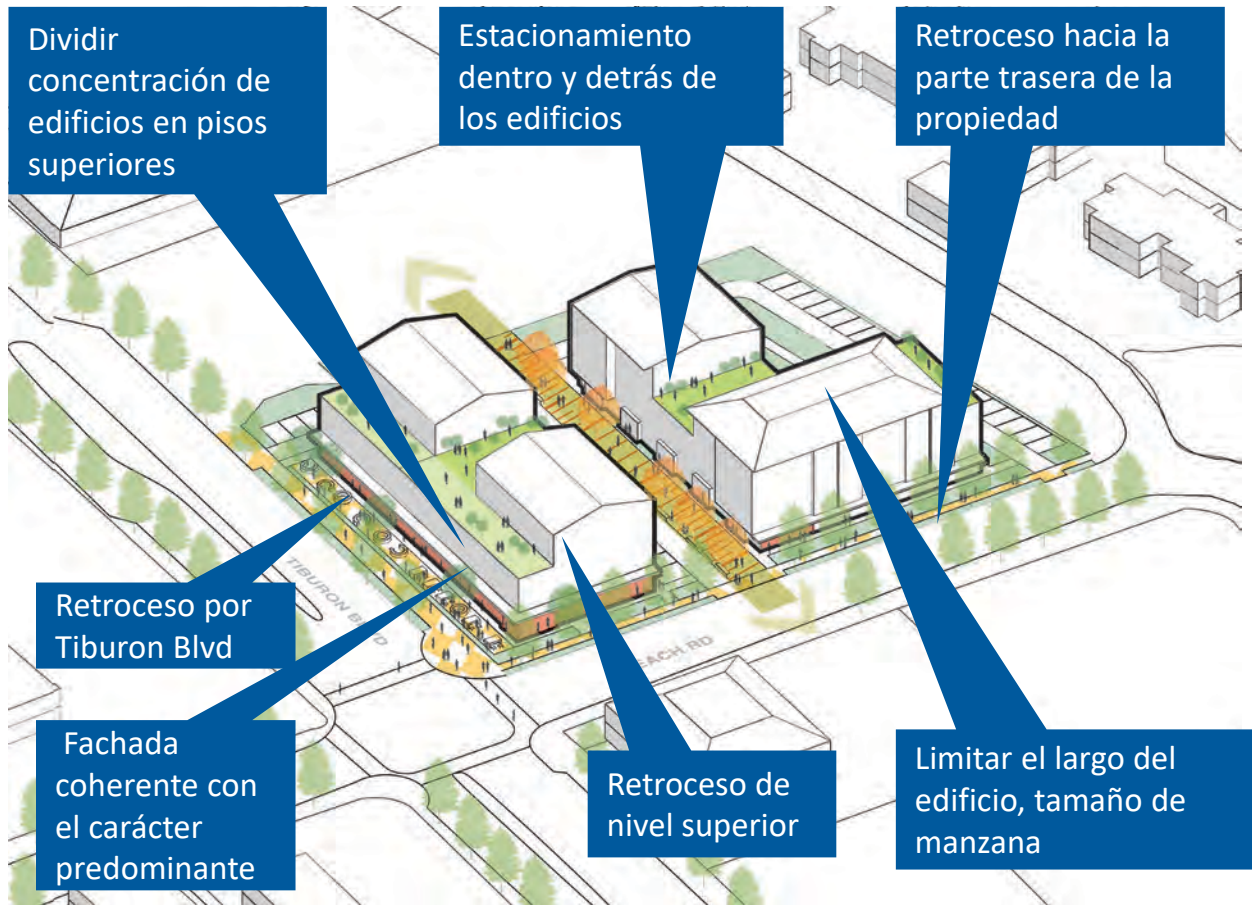
Concepto de sitio en Tiburon Blvd



Concepto de sitio en calle principal

OPORTUNIDADES DE URBANIZACIÓN

FORMA DE EDIFICIO QUE APOYA EL CARÁCTER



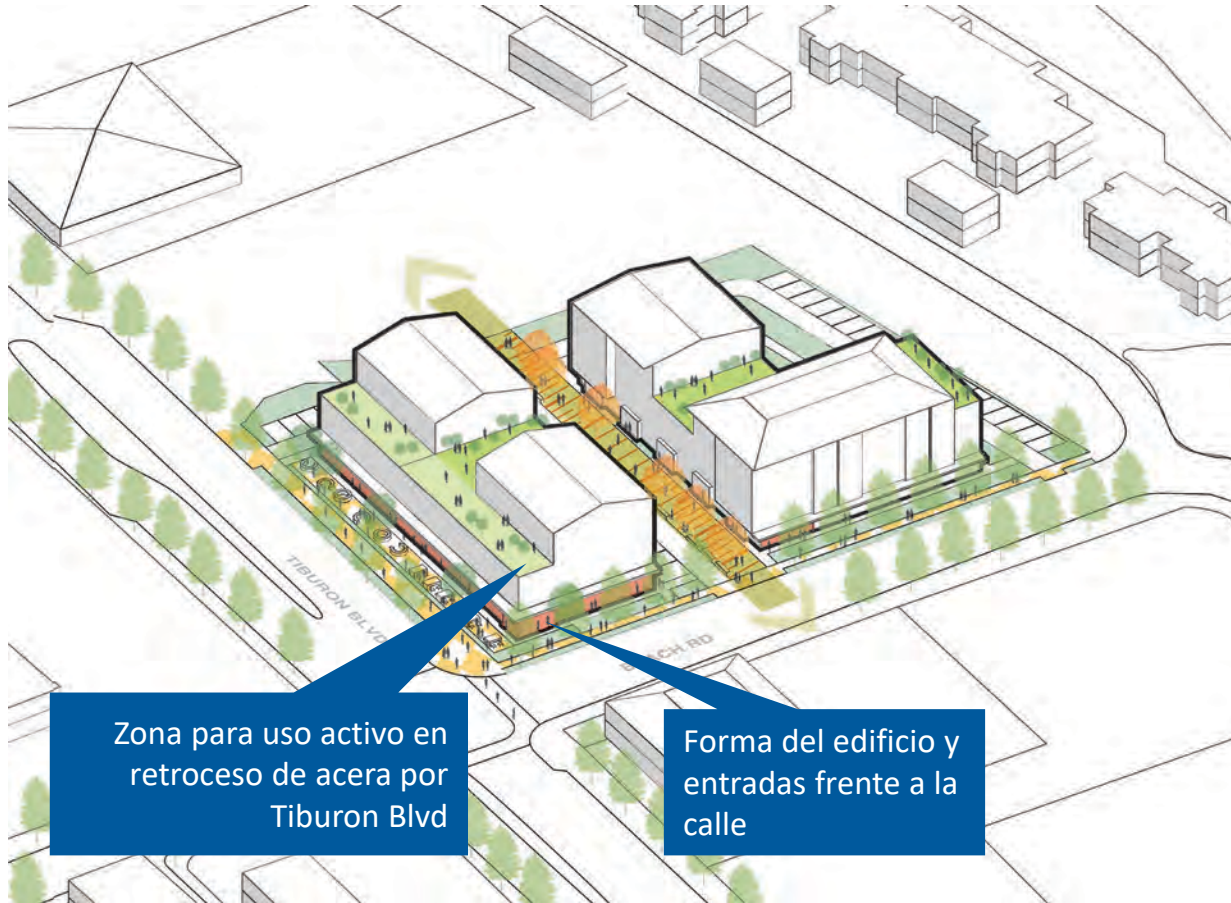
Concepto de sitio en Tiburon Blvd



Concepto de sitio en calle principal

OPORTUNIDADES DE URBANIZACIÓN

ESCALA HUMANA A NIVEL DE CALLE



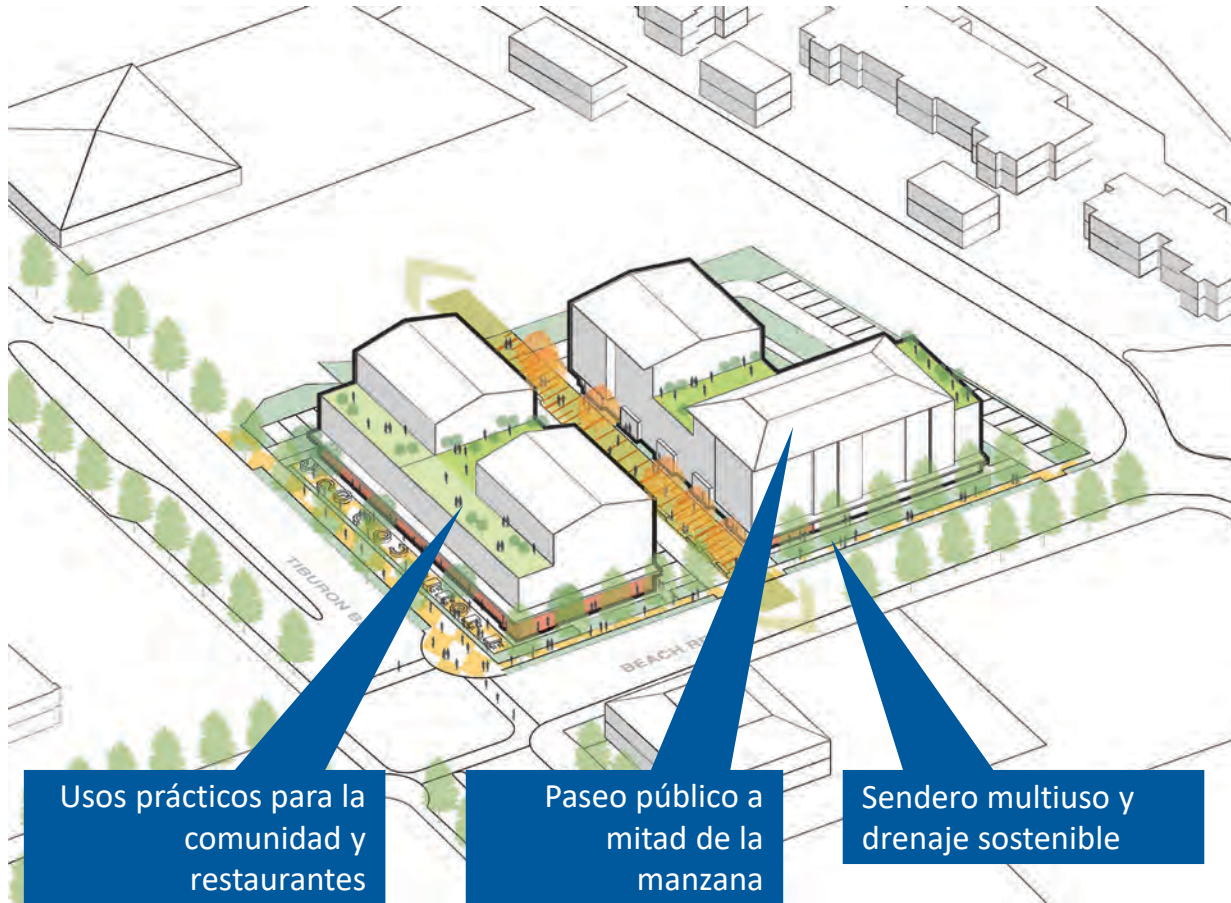
Concepto de sitio en Tiburon Blvd



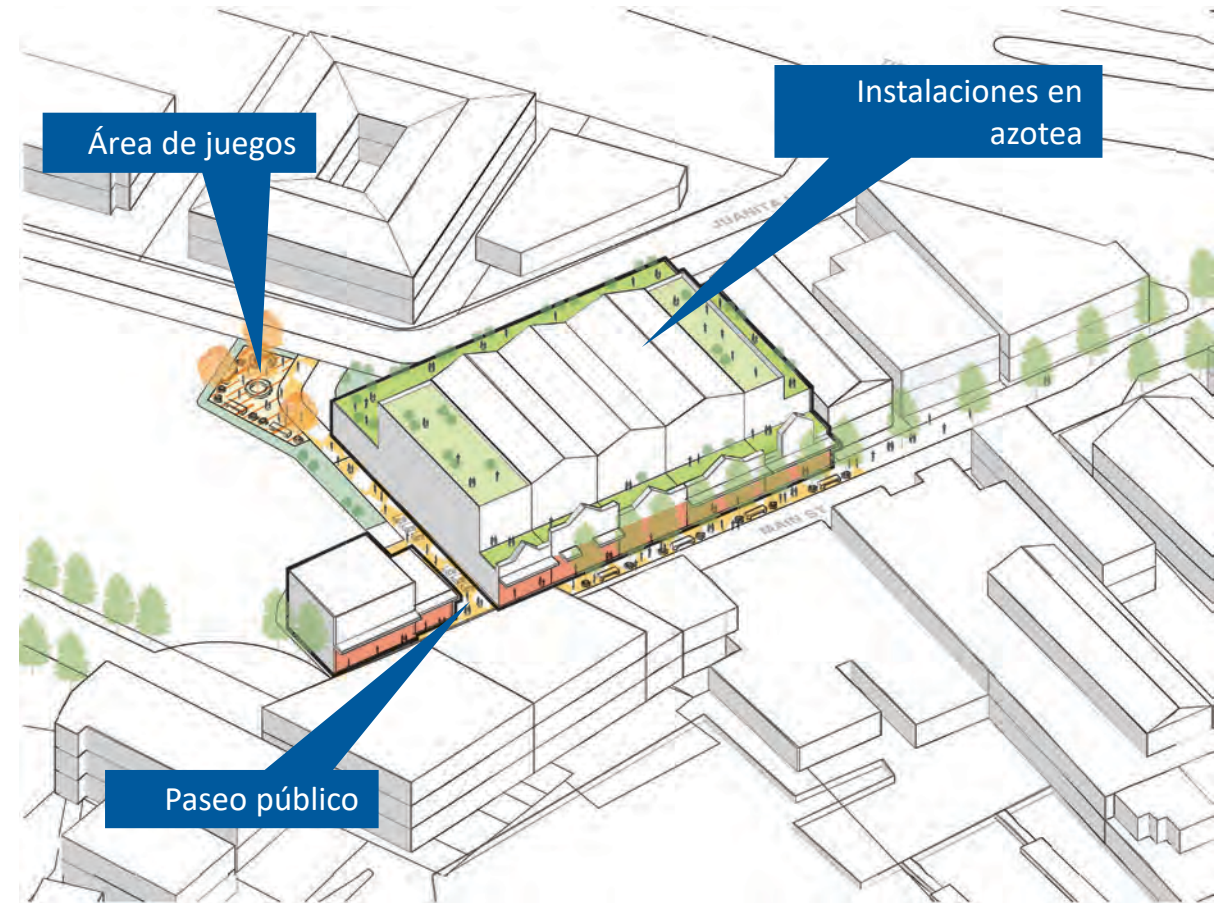
Concepto de sitio en calle principal

OPORTUNIDADES DE URBANIZACIÓN 4

INSTALACIONES PARA LA COMUNIDAD

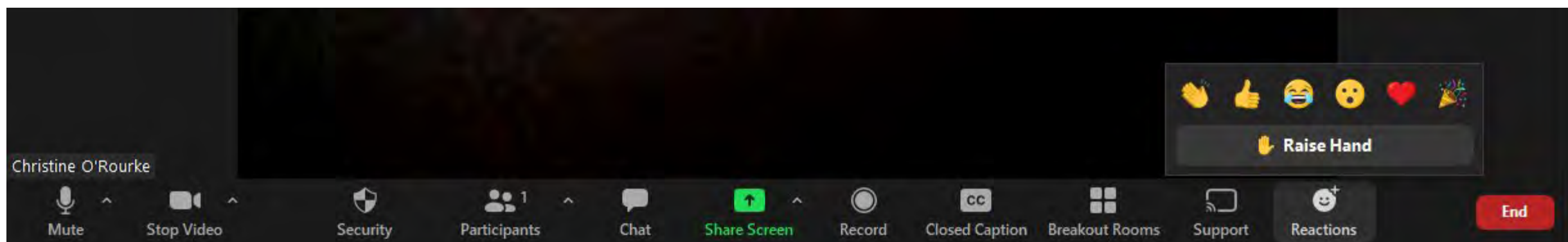


Concepto de sitio en Tiburon Blvd



Concepto de sitio en calle principal

Preguntas y respuestas



Christine O'Rourke



Mute



Stop Video



Security



Participants



Chat



Share Screen



Record



Closed Caption



Breakout Rooms



Support



Reactions

End

Escriba su pregunta

Levante la mano

DEBATE EN GRUPOS PEQUEÑOS

- ¿Hay grupos específicos de personas que tengan mayores necesidades de vivienda en Tiburon?
- ¿Qué tipo de vivienda se necesita más o es escasa en Tiburon?
- ¿Dónde deberían ubicarse las viviendas?
- ¿Hay otras estrategias que deberíamos considerar para adaptarnos a nuestras necesidades de vivienda?
- ¿Cómo pueden los programas y políticas de vivienda de Tiburon fomentar una comunidad más diversa e inclusiva?

SIGUIENTES PASOS

Elemento de vivienda

- La encuesta se publicará en CreateTiburon2040.org
- Se publicarán la presentación y el video del taller
- Se hará un segundo taller para hablar sobre sitios y estrategias de vivienda específicos en enero

Actualización del plan general

- Revise el sitio web con frecuencia para ver el registro al taller, nuevas encuestas, borradores de documentos
- Regístrese en la lista de correos electrónicos en CreateTiburon2040.org

