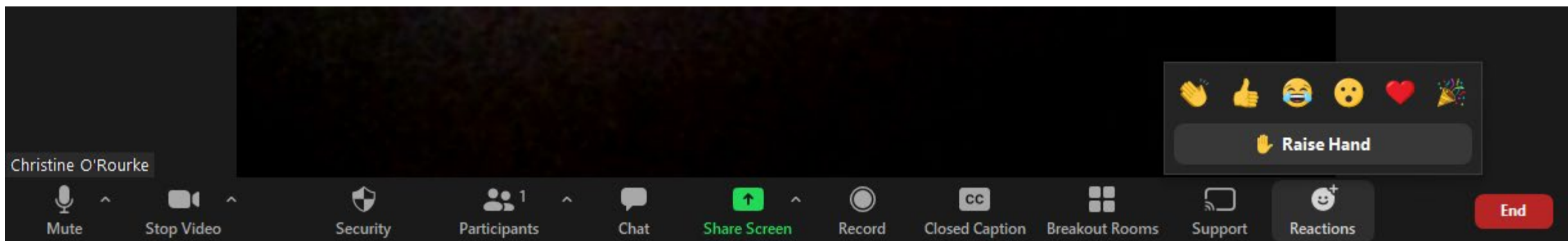




Taller sobre Vivienda II

22 de febrero de 2022



Levante la mano

CreateTiburon2040.org



TALLER ACTUAL

Vivienda II

VER EL TALLER ACTUAL

[haga clic aquí](#)

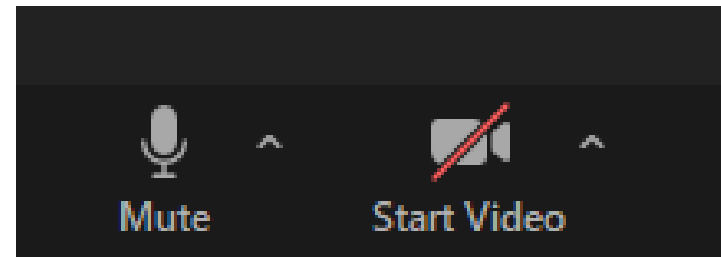
Enlaces

- [↓ ¿Qué es un elemento de vivienda?](#)
- [↓ ¿Qué es un elemento de vivienda? \(En español\)](#)
- [↓ Presentación del taller \(en español\)](#)

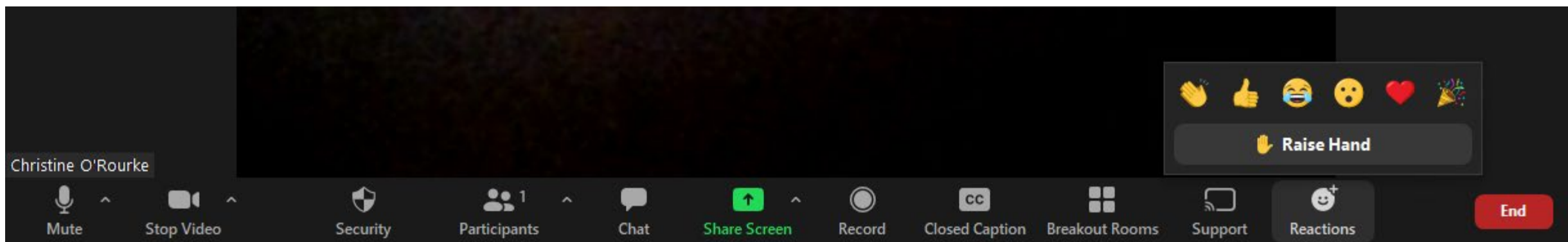


HERRAMIENTAS DE ZOOM

Desactivar o
activar micrófono



Iniciar o detener
video



Escriba su pregunta

PROGRAMA

6:00 p. m. – 7:00 p. m.

Bienvenida y presentación

7:00 p. m. – 7:45 p. m.

Debate en grupos pequeños

7:45 p. m. – 8:00 p. m.

Salidas de informes, siguientes pasos y cierre



CONOZCA A LA AUDIENCIA

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.



PROGRAMA DE LAS ACTUALIZACIONES DEL PLAN GENERAL

→ Enero 2021 → Diciembre 2021 → Enero 2023

FASE 1 <i>Introducción de la actualización</i>	FASE 2 <i>Recopilación de la información</i>	FASE 3 <i>Redacción del plan</i>	<i>Adopción del plan general</i>
Correo directo Sitio web Redes sociales 5 encuestas de la comunidad Entrevistas a las partes interesadas	Evaluación de un plan general existente Informes de antecedentes Talleres de la comunidad: • Espacio abierto, conservación, parques y recreación, y seguridad • Aumento del nivel del mar • Centro 10 reuniones con comisiones y el ayuntamiento	Talleres de la comunidad: • Vivienda y uso de suelo • Movilidad y ruido • Plan de acción climática • Diversidad e inclusión Redacción del plan general Redacción del informe sobre el impacto ambiental Casa abierta Reuniones con comisiones y el ayuntamiento	

ALCANCE Y COMENTARIOS DEL ELEMENTO DE VIVIENDA

- Primer taller hecho en noviembre
 - Asignación y metodología de RHNA
 - Necesidades de vivienda
 - Sitios potenciales y estrategias de vivienda
- Resumen del taller y preguntas y respuestas publicados en CreateTiburon2040.org
- Encuesta publicada en el sitio web: 67 respuestas

RHNA por categoría de ingresos	Unidades
Muy bajo	193
Bajo	110
Moderado	93
Por encima de moderado	243
TOTAL	639

LO QUE ESCUCHAMOS

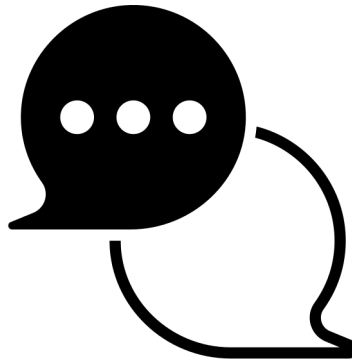
“¿Cómo puede Tiburon manejar 600 unidades más?”

“Necesitamos viviendas unifamiliares para adultos jóvenes y familias para mantener vibrante a Tiburon”.

“Necesitamos viviendas asequibles para personas mayores a poca distancia de los servicios”.

“Hay demasiado tráfico y no hay suficiente agua para más viviendas”.

“Los maestros y otros trabajadores no pueden pagar los precios de Marin y no deberían tener que viajar en el tráfico durante horas para apoyar a nuestra ciudad”.



“Las nuevas viviendas deberían estar por Tiburon Boulevard y el centro de la ciudad”.

“Construir el centro convirtiéndolo en residencial en la parte de arriba y comercial en la parte de abajo para dar vivienda y hacer que el centro sea más vibrante”.

“¿Y el Cove Shopping Center? ¡A esa área le vendría bien algo de vida como en el centro!”

“¿Por qué no hay más Unidades de Vivienda Adjunta (ADU)? Es una gran opción para inquilinos y propietarios”.

“La vivienda de menor precio aumentaría la diversidad”.

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.



IMPACTO DEL TRÁFICO AL TIBURON BOULEVARD

- Se hablará sobre el transporte y la movilidad en el taller del 22 de marzo
- El impacto del tráfico se analizará como parte del Informe de impacto ambiental. Sin embargo, la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) cambió y ahora se enfoca en las millas recorridas por vehículos en lugar del nivel de servicio.
- Problemas de tráfico principalmente relacionados con el tráfico escolar
 - Quitar las barreras para caminar y andar en bicicleta
 - Es muy probable que las unidades multifamiliares atraigan a grupos familiares más pequeños, incluyendo adultos mayores y adultos jóvenes, en lugar de familias con niños en edad escolar.
- Las viviendas asequibles y para trabajadores deberían permitir que las personas vivan más cerca de donde trabajan
- Desarrollo orientado al transporte público
 - Rutas de autobús y transbordador
 - Requerir menos espacios de estacionamiento por unidad para desalentar la propiedad de vehículos



DISPONIBILIDAD DEL AGUA

- El nuevo desarrollo usará menos agua
 - Requisitos para accesorios de uso eficiente del agua y códigos de construcción
 - Las viviendas multifamiliares consumen menos agua que las viviendas unifamiliares
- Se necesita que el Distrito de Agua Municipal de Mari (MMWD) analice la demanda de agua y planifique los recursos adecuados
 - El Plan de Gestión del Agua Urbana (Urban Water Management Plan, UWMP) de 2020 determinó que hay un suministro adecuado para cumplir la demanda para una población de servicio proyectada de 211,961 en 2045, un aumento de 20,692 personas desde el nivel de 2020.
 - El UWMP se actualiza cada 5 años
- La ciudad necesita confirmación del servicio de agua disponible antes de emitir un permiso de construcción
- El MMWD podría dejar de aprobar nuevas conexiones de agua si es necesario



CAPACIDAD ESCOLAR

- La inscripción de estudiantes del Reed Union School District (RUSD) se mantuvo estable/disminuyó
- El Departamento de Finanzas de CA proyecta que la población de K-8 en todo el condado disminuirá un 24% durante la próxima década; repuntará en la década de 2040, pero un 2% por debajo de la población actual; 18% menos en 2060
- Es poco probable que un nuevo desarrollo multifamiliar contribuya significativamente a la población en edad escolar
- El RUSD actualmente está preparando un Plan Maestro de Instalaciones

INSCRIPCIÓN DE ESTUDIANTES AL RUSD

2018-2019	2019-2020	2020-2021
1,362	1,320	1,116



SITIOS DE VIVIENDA

SITIOS POTENCIALES PARA VIVIENDAS DE INGRESOS POR ENCIMA DE MODERADO

Por encima de 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.)	3
TOTAL	603
RHNA	243
EXCESO POTENCIAL	360

RHNA RESTANTE

Categoría de ingresos	Unidades	396
Muy bajo	193	
Bajo	110	
Moderado	93	
Por encima de moderado	243	✓
TOTAL	639	

SITIOS PARA ADAPTAR NECESIDADES DE INGRESOS MÁS BAJOS

- Al menos 20 unidades/por acre. Ejemplo: Edificio multifamiliar de 2-3 pisos
- Por lo menos ½ acre
- Vacante preferida
- Si los sitios no vacantes se usan para adaptar el 50% o más de RHNA para necesidades de bajos ingresos, entonces la Ciudad debe dar evidencia sustancial de que es probable que se suspenda el uso durante el período de planificación. La evidencia sustancial incluye:
 - Los contratos de alquiler vencen temprano en el período de planificación
 - El edificio está en ruinas o necesita refacciones
 - Acuerdo de desarrollo existente para reconstruir el sitio
 - El dueño de la propiedad da una carta que indica su intención de desarrollar la propiedad con residencias durante el período de planificación.

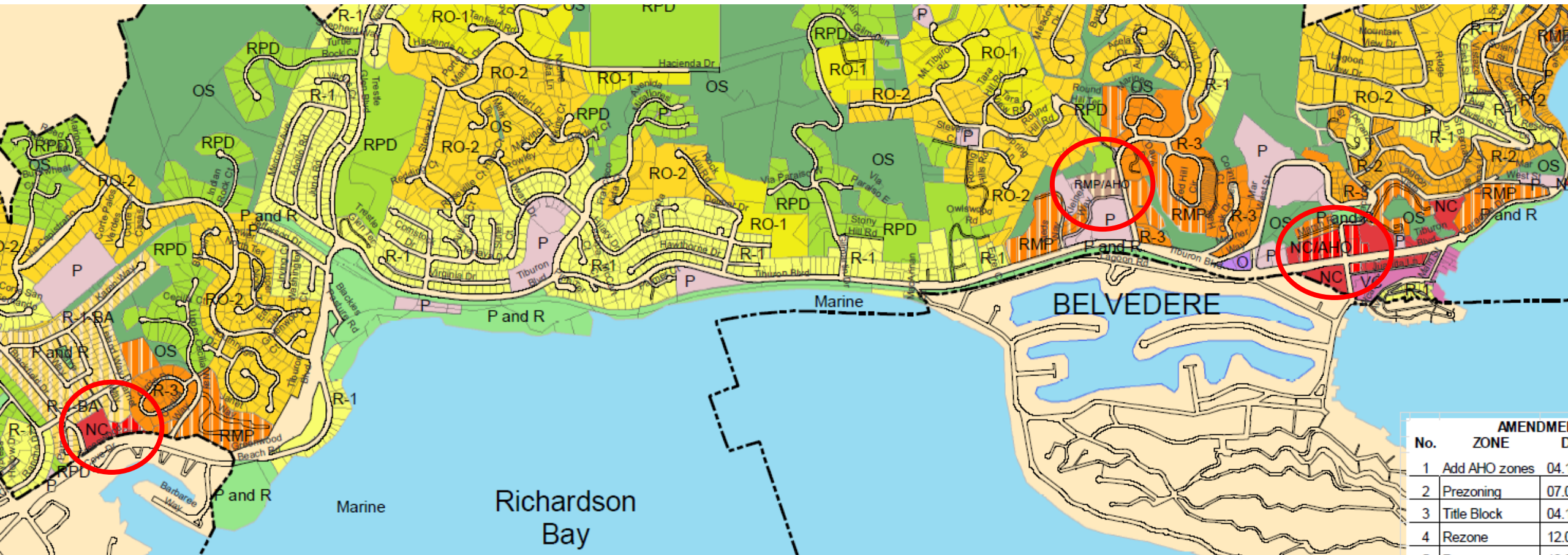
INVENTARIO DEL SITIO

- El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) revisará el inventario y es posible que deba revisarse
- Se recomienda tener un colchón para tratar la ley Sin Pérdidas netas (No Net Loss) que necesita la identificación de sitios de reemplazo si se desarrolla un sitio y el inventario restante no cumple la RHNA de ingresos más bajos

MARCO PARA SITIOS DE OPORTUNIDAD DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR

- *Mejorar la vitalidad del Centro* (Buscar oportunidades para aumentar el tráfico peatonal y la conveniencia de ir de compras y recrearse en el centro)
- *Mejorar la apariencia, la productividad y la calidad de las propiedades existentes* (Buscar propiedades desarrolladas con edificios comerciales más antiguos con poca inversión reciente o actualmente vacantes)
- *Considerar el tráfico vehicular en Tiburon Boulevard* (Ubicar las paradas de tránsito cercanas y el muelle del transbordador, cerca de la autopista 101 y cerca de los trabajos)
- *Seguir la política de uso del suelo existente del Pueblo en la medida de lo posible* (Combinado con los objetivos de arriba, buscar áreas donde ya se permite la vivienda)

VIVIENDAS ASEQUIBLES INCORPORADAS (AHO)



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

CENTRO: ESTE DE TIBURON BLVD.

- Parcelas que actualmente contienen CVS, Bank of America, Chase Bank y estacionamientos
- Todos excepto el #1525 actualmente en AHO; permite hasta 20.7 du/ac
- Todas las parcelas tienen al menos ½ acre
- El área total es de 5.54 acres
- Ideal para edificios más altos



Chase Bank



CVS



B of A

CENTRO: ESTE DE TIBURON BLVD.



CENTRO: ESTE DE TIBURON BLVD.

Concepto de sitio en la esquina

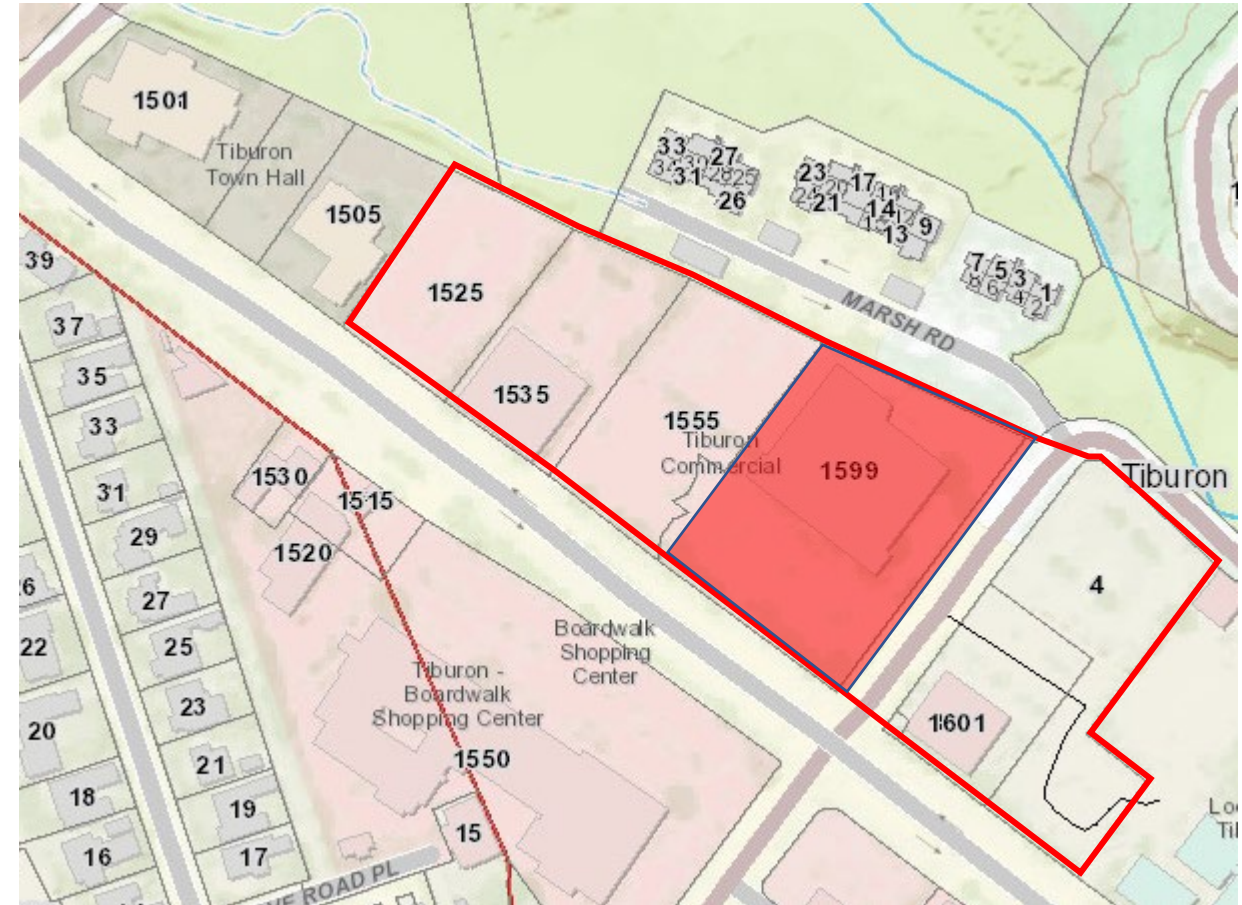
Edificios de 4 y 5 pisos con uso comercial en planta baja

Suposiciones

- Sitio de 1.66 acres
- 900 pies cuadrados (brutos) por unidad de vivienda
- 1 espacio de estacionamiento por unidad
- Se supone que el 50% de los espacios de estacionamiento comerciales necesarios estarán en la calle o fuera del sitio

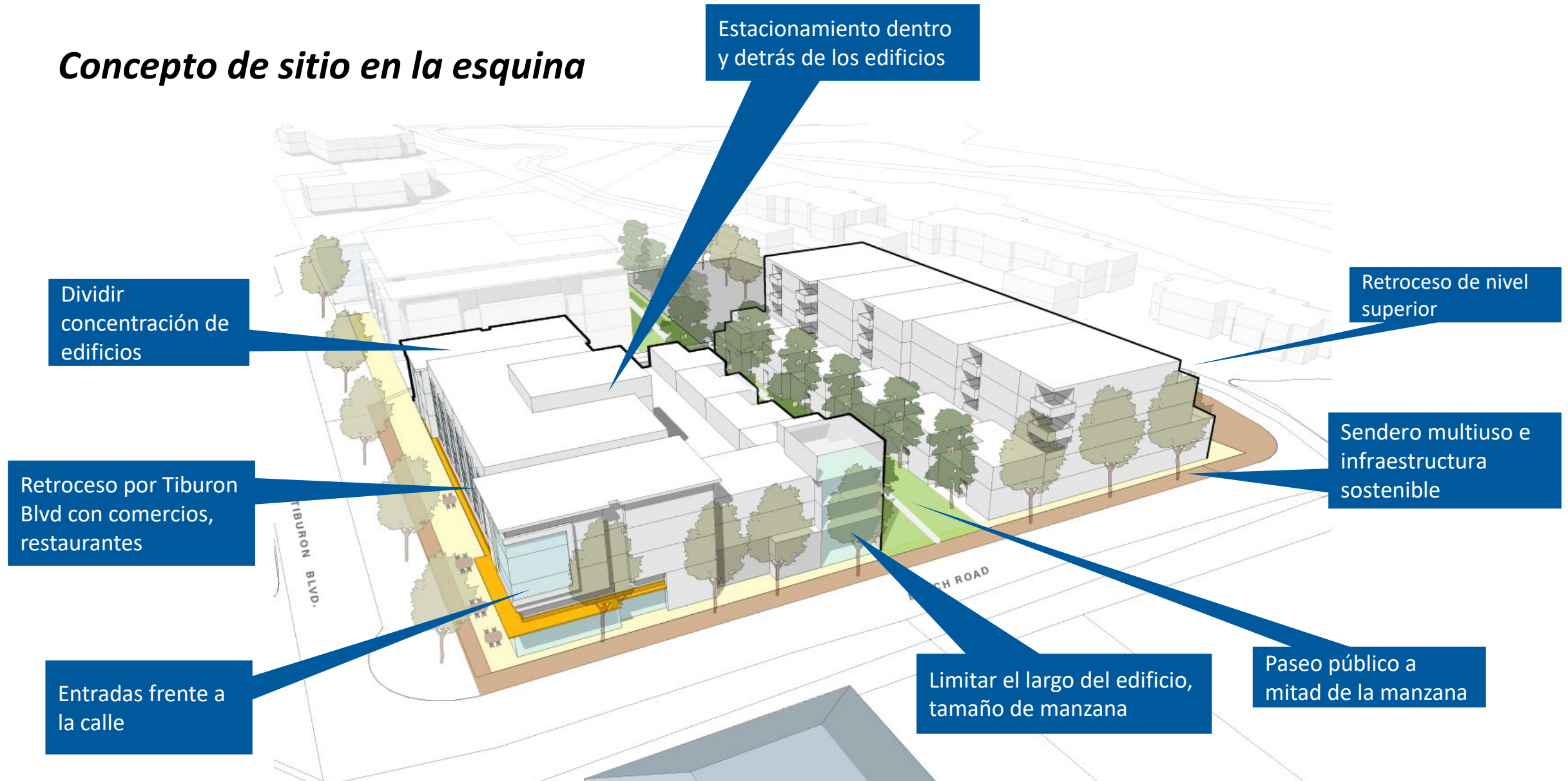
Resultados de desarrollo

- Cálculo de 70-90 unidades de vivienda y pies cuadrados de espacio comercial/restaurante
- Aproximadamente 42-54 unidades por acre



CENTRO: ESTE DE TIBURON BLVD.

Concepto de sitio en la esquina



¿Qué piensa sobre este concepto de desarrollo?
(Seleccione todas las opciones que correspondan)

1. Podría apoyarlo
2. Creo que debería dar más unidades de vivienda.
3. Creo que debería dar menos unidades de vivienda.
4. No prefiero ningún nuevo desarrollo sobre lo que está permitido actualmente.
5. No prefiero ningún nuevo desarrollo.

CENTRO: OESTE DE TIBURON BLVD.

- Parcelas que actualmente contienen oficinas y servicios personales
- Solo #1600 actualmente en AHO; permite hasta 20.7 du/ac
- Solo 2 parcelas de al menos ½ acre



Office/Shopping Center



Post Office



CENTRO: OESTE DE TIBURON BLVD.

Concepto de sitio en la mitad de la cuadra

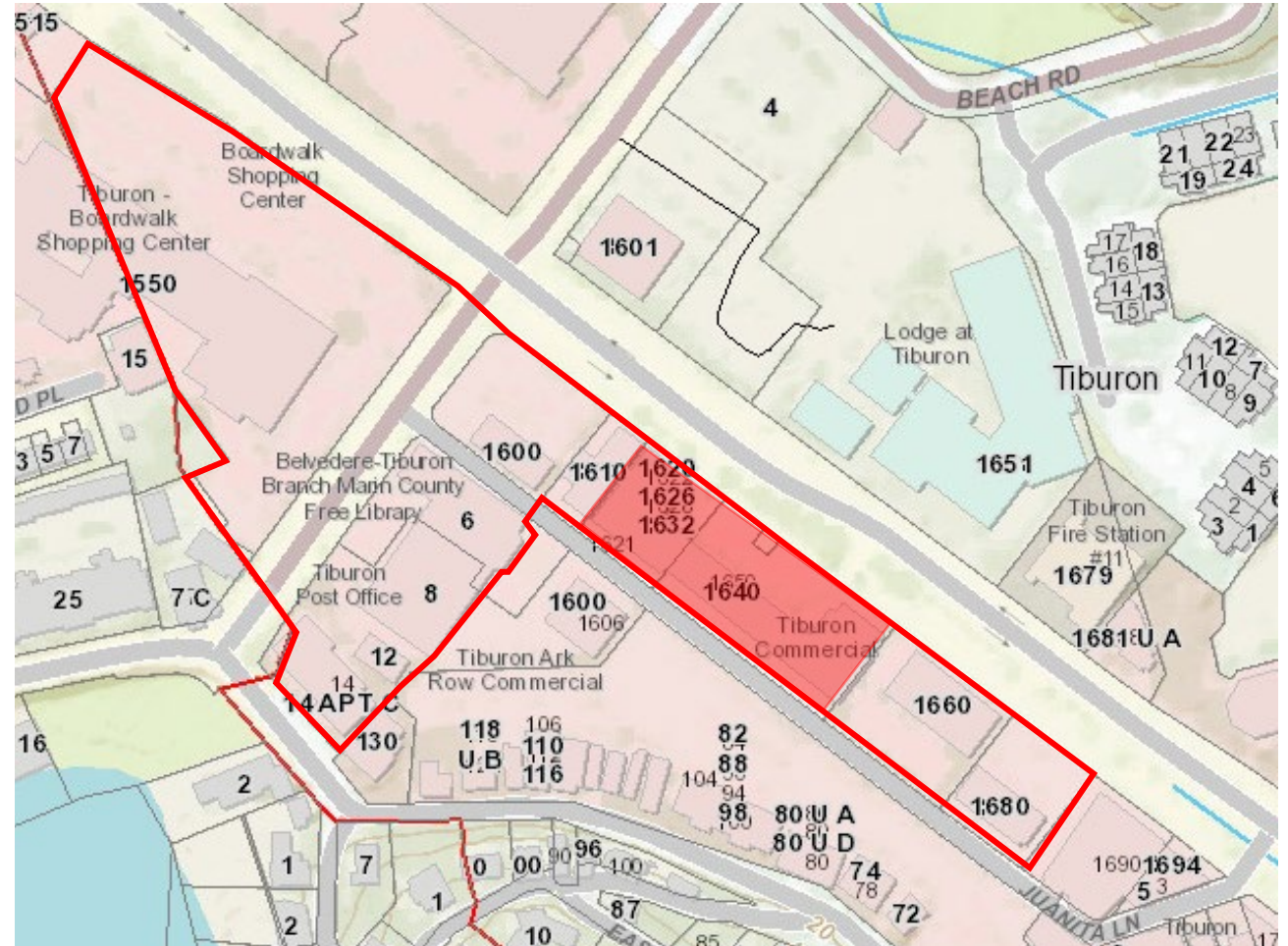
Edificios de 3 plantas con uso comercial en planta baja

Suposiciones

- Sitio de 0.85 acres
- 900 pies cuadrados (brutos) por unidad de vivienda
- 1 espacio de estacionamiento por unidad
- Se supone que el 50% de los espacios de estacionamiento comerciales necesarios estarán en la calle o fuera del sitio

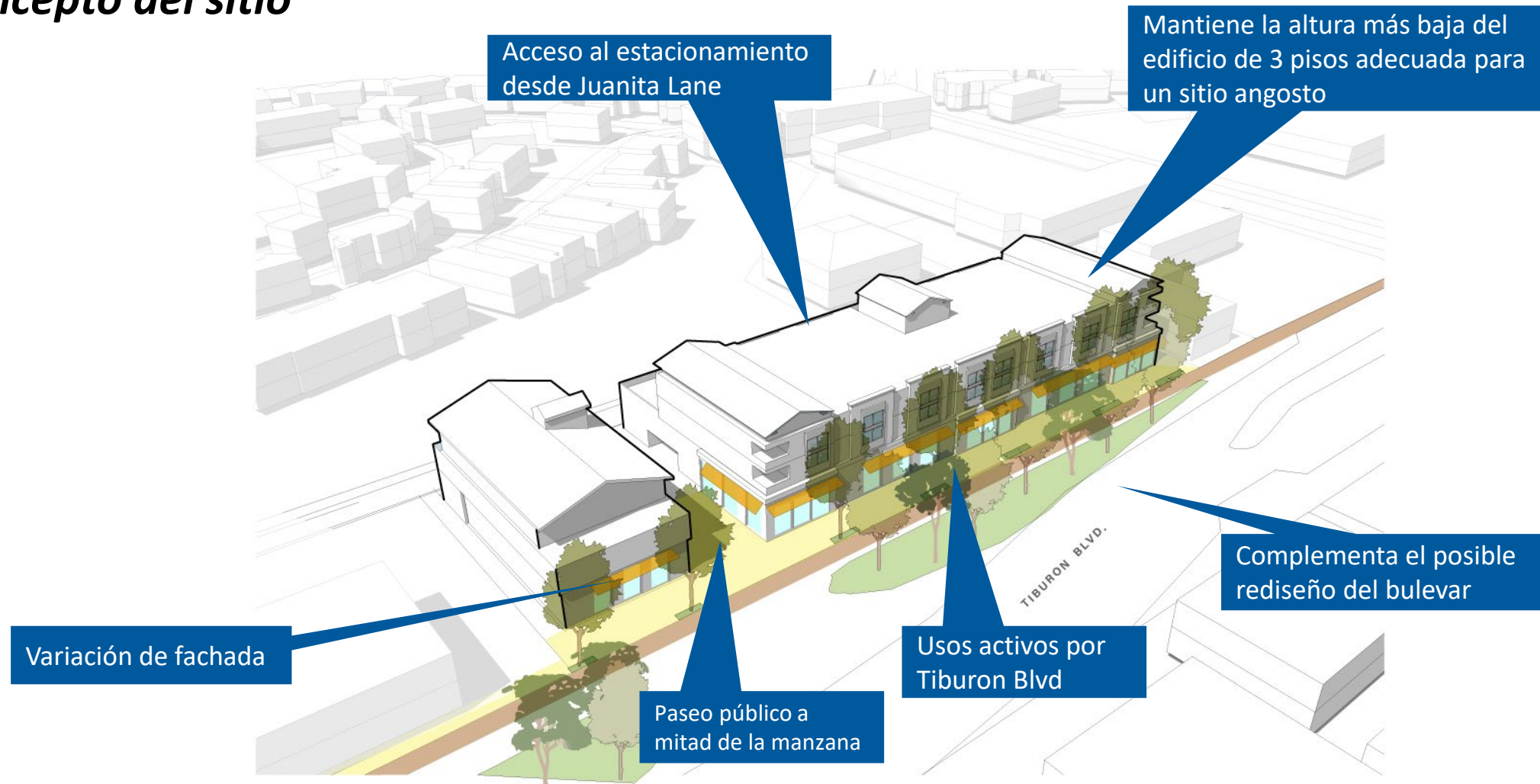
Resultados de desarrollo

- Cálculo de 27-36 unidades de vivienda y pies cuadrados de espacio comercial/restaurante
- Aproximadamente 32-42 unidades por acre



CENTRO: OESTE DE TIBURON BLVD.

Concepto del sitio



¿Qué piensa sobre este concepto de desarrollo?
(Seleccione todas las opciones que correspondan)

1. Podría apoyarlo
2. Creo que debería dar más unidades de vivienda.
3. Creo que debería dar menos unidades de vivienda.
4. No prefiero ningún nuevo desarrollo sobre lo que está permitido actualmente.
5. No prefiero ningún nuevo desarrollo.

CENTRO: CALLE PRINCIPAL

- Parcela actualmente contiene teatro y tiendas
- Sitio de 0.43 acres



Calle Principal



Juanita Lane



CENTRO: CALLE PRINCIPAL

Concepto del sitio

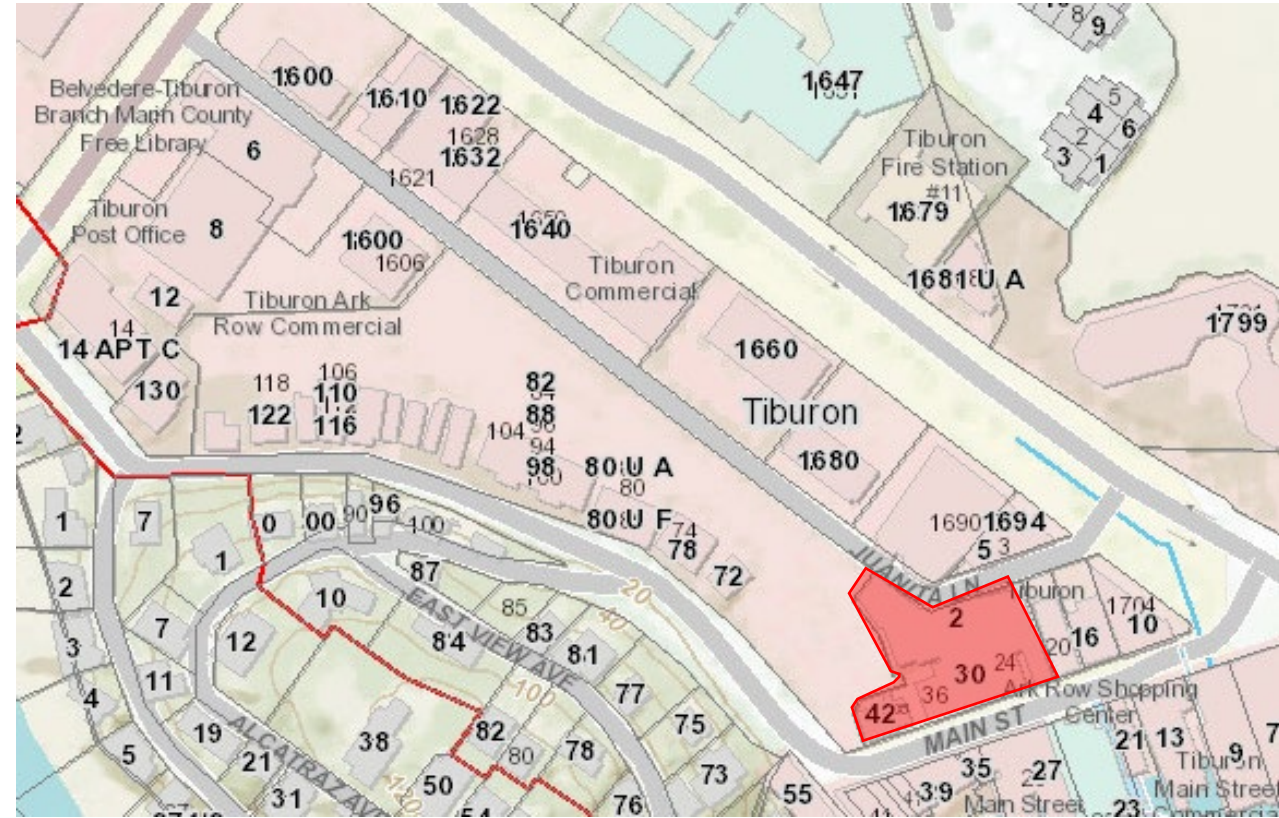
Edificio de 3 y 4 plantas con uso comercial en planta baja

Suposiciones

- Sitio de 0.43 acres
- 900 pies cuadrados (brutos) por unidad de vivienda
- 1 espacio de estacionamiento por unidad
- Se supone que el 50% de los espacios de estacionamiento comerciales necesarios estarán en la calle o fuera del sitio

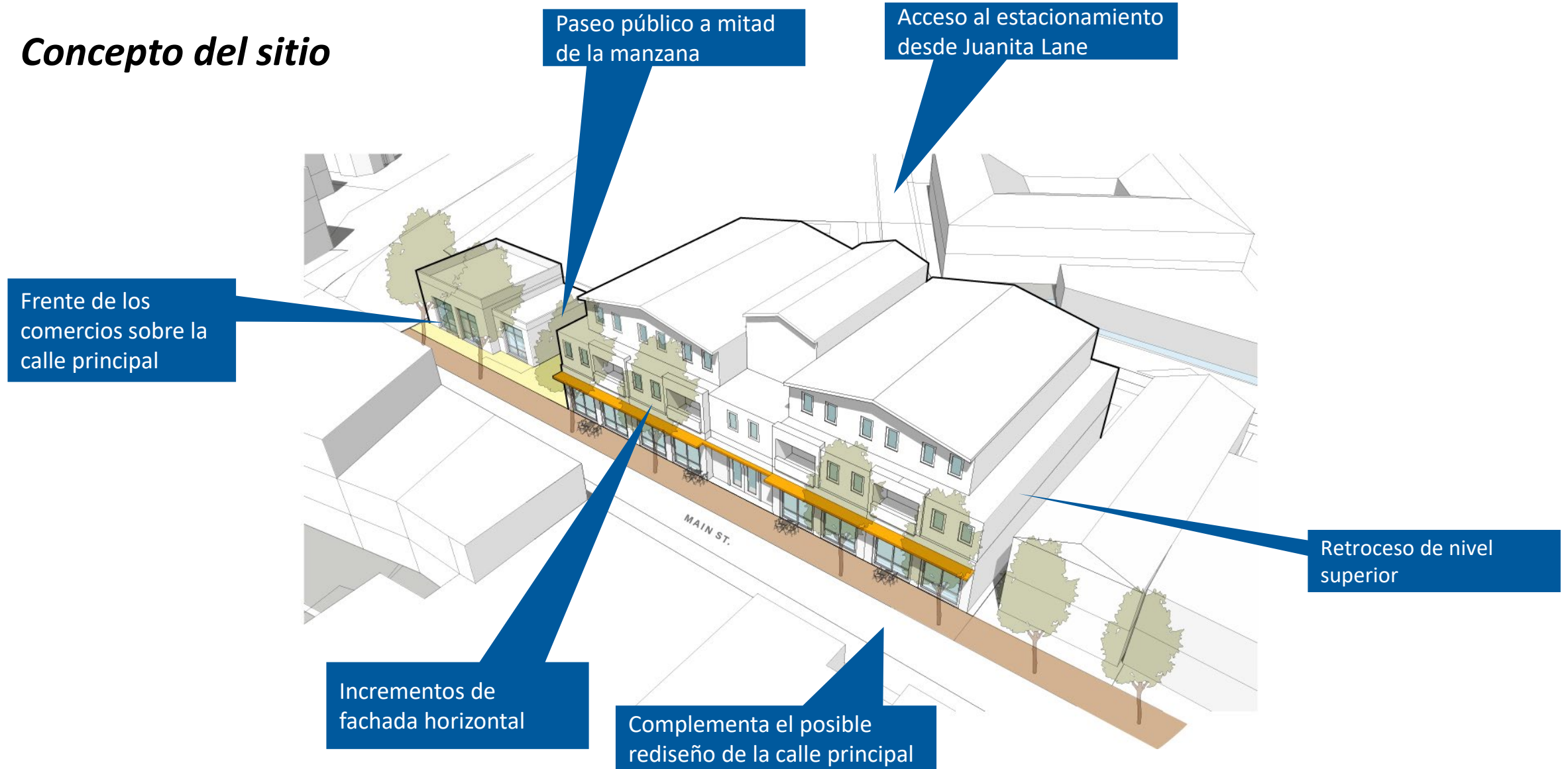
Resultados de desarrollo

- Cálculo de 12-16 unidades de vivienda y pies cuadrados de espacio comercial/restaurante
- Aproximadamente 30 unidades por acre



CENTRO: CALLE PRINCIPAL

Concepto del sitio



¿Qué piensa sobre este concepto de desarrollo?
(Seleccione todas las opciones que correspondan)

1. Podría apoyarlo
2. Creo que debería dar más unidades de vivienda.
3. Creo que debería dar menos unidades de vivienda.
4. No prefiero ningún nuevo desarrollo sobre lo que está permitido actualmente.
5. No prefiero ningún nuevo desarrollo.

SITIO DEL COVE SHOPPING CENTER

- Parte de aproximadamente 3 acres de un sitio de 3.9 acres
- Sitio de AHO usado en viviendas anteriores; permite hasta 20.7 du/ac



SITIO DEL COVE SHOPPING CENTER

Concepto de uso mixto vertical

Desarrollo de uso mixto de 2 y 3 pisos

Suposiciones

- Sitio de aproximadamente 3 acres
- 900 pies cuadrados (brutos) por unidad de vivienda
- 1 espacio de estacionamiento por unidad
- 1 espacio de estacionamiento por cada comercial de 400 pies cuadrados

Resultados de desarrollo

- Cálculo de 70-90 unidades de vivienda pies cuadrados de espacio comercial
- Aproximadamente 23-30 unidades por acre



SITIO DEL COVE SHOPPING CENTER

Concepto del sitio

Pasos del edificio
hacia el barrio

Mejoras en el paisaje y
peatones a lo largo de
Tiburon Blvd.

La tienda de
comestibles está
en la esquina

Pequeño espacio
de reunión
pública



¿Qué piensa sobre este concepto de desarrollo?
(Seleccione todas las opciones que correspondan)

1. Podría apoyarlo
2. Creo que debería dar más unidades de vivienda.
3. Creo que debería dar menos unidades de vivienda.
4. No prefiero ningún nuevo desarrollo sobre lo que está permitido actualmente.
5. No prefiero ningún nuevo desarrollo.

SITIO DE LA REED SCHOOL

- Parte libre de 2.9 acres de una parcela de 7.5 acres
- AHO ya permite hasta 24.8 unidades/acre



SITIO DE LA REED SCHOOL

Concepto del sitio

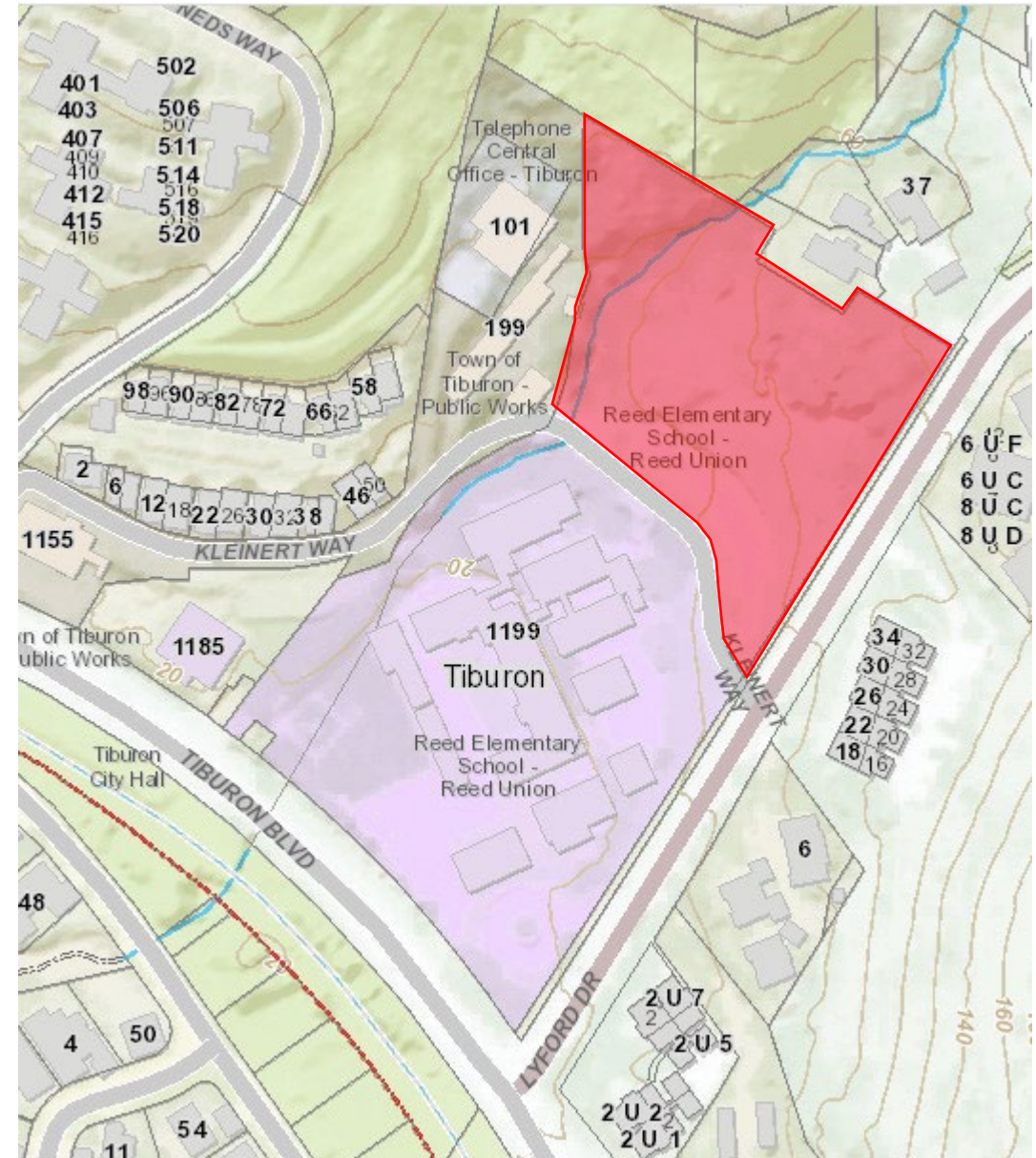
Desarrollo residencial de 2 y 3 pisos

Suposiciones

- Sitio de 2.9 acres
- 1,200 pies cuadrados (brutos) por unidad de vivienda
- 1 espacio de estacionamiento por unidad

Resultados de desarrollo

- Aproximadamente 25 unidades por acre
- Cálculo de 23 unidades de vivienda



SITIO DE LA REED SCHOOL

Concepto del sitio



¿Qué piensa sobre este concepto de desarrollo?
(Seleccione todas las opciones que correspondan)

1. Podría apoyarlo
2. Creo que debería dar más unidades de vivienda.
3. Creo que debería dar menos unidades de vivienda.
4. No prefiero ningún nuevo desarrollo sobre lo que está permitido actualmente.
5. No prefiero ningún nuevo desarrollo.

IGLESIA BAUTISTA DE TIBURON

- El sitio es de 3.19 acres
- La designación de plan general existente es MH, permite hasta 4.4 du/ac



IGLESIA BAUTISTA DE TIBURON

Concepto del sitio

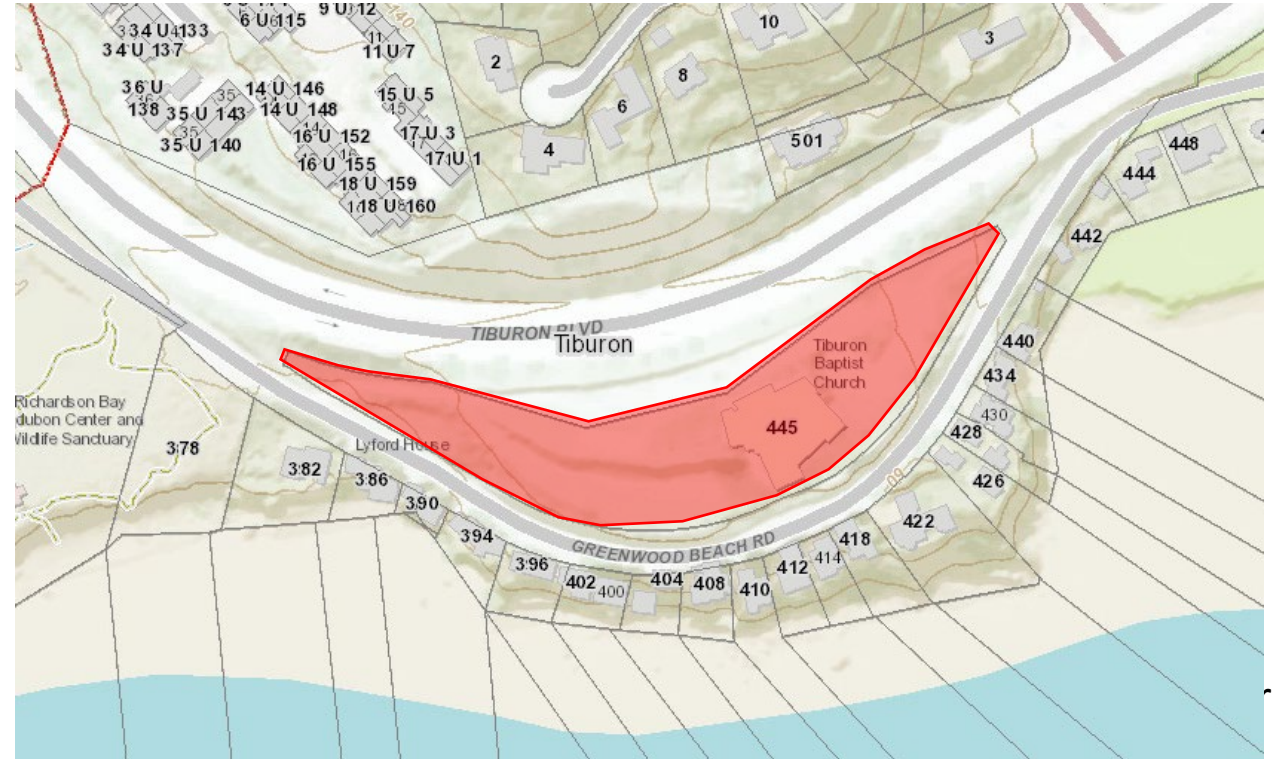
Desarrollo residencial de 2 pisos

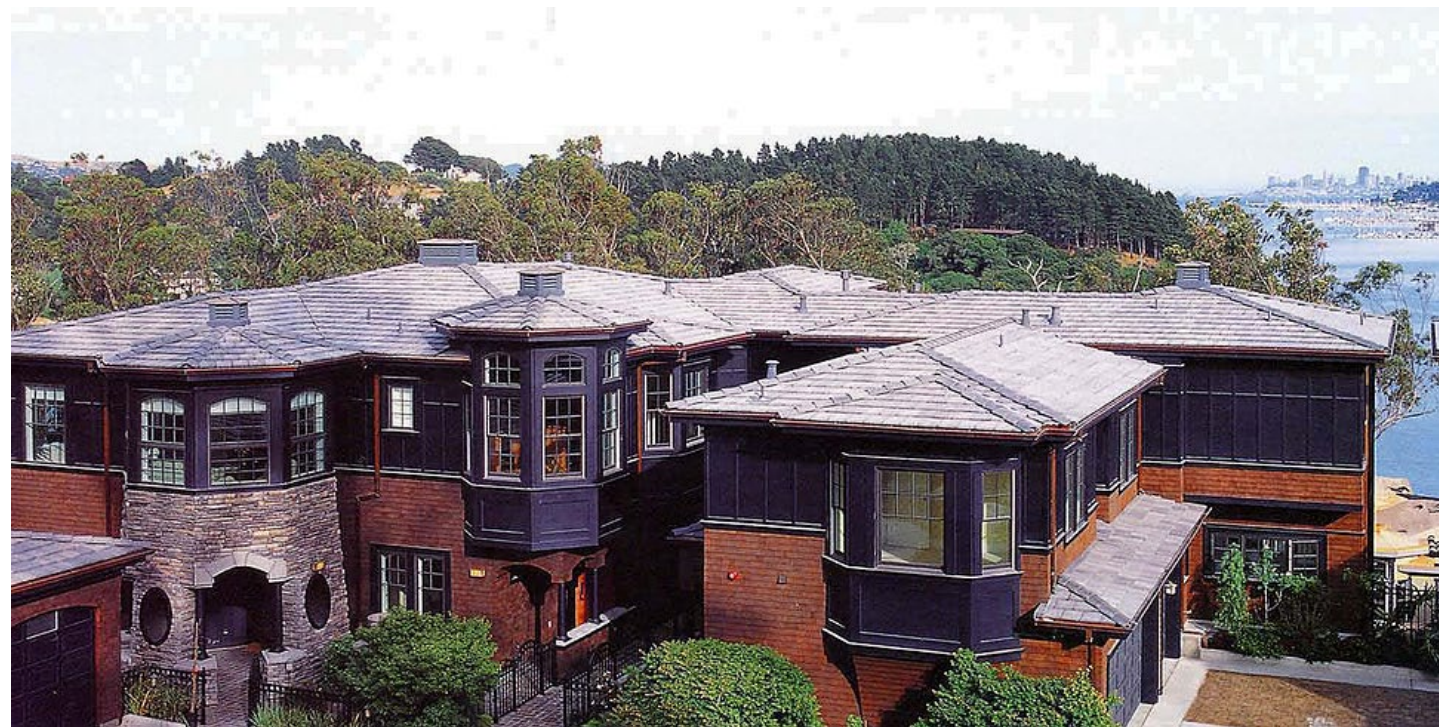
Suposiciones

- Sitio de 3.19 acres
- 1,200 pies cuadrados (brutos) por unidad de vivienda
- 1 espacio de estacionamiento por unidad

Resultados de desarrollo

- Aproximadamente 20 unidades por acre
- Cálculo de 64 unidades de vivienda





¿Qué piensa sobre este concepto de desarrollo?
(Seleccione todas las opciones que correspondan)

1. Podría apoyarlo
2. Creo que debería dar más unidades de vivienda.
3. Creo que debería dar menos unidades de vivienda.
4. No prefiero ningún nuevo desarrollo sobre lo que está permitido actualmente.
5. No prefiero ningún nuevo desarrollo.

DEBATE EN GRUPOS PEQUEÑOS

- Para cada sitio, ¿cuál es el concepto de desarrollo preferido? ¿Qué modificaciones se sugieren?
- Seleccione el número de unidades correspondiente. El número total de unidades debe ser de al menos 400 unidades.

	2 pisos	2 y 3 pisos	3 pisos	3 y 4 pisos	4 pisos	4 y 5 pisos	Total
Este de Tiburon Blvd en la esquina				48		66	66
Este de Tiburon Blvd la mitad de la cuadra			19		26		26
Oeste de Tiburon Blvd	67		134				134
Calle principal			12		16		12
Sitio de la Reed School			58				58
Cove Shopping Center	60	75					75
Iglesia Bautista		64					64
ADUs							27
TOTAL							462

- Seleccione el número de unidades correspondiente. El número total de unidades debe ser de al menos 400 unidades.

	2 pisos	2 y 3 pisos	3 pisos	3 y 4 pisos	4 pisos	4 y 5 pisos	Total
Este de Tiburon Blvd en la esquina				48		66	48
Este de Tiburon Blvd la mitad de la cuadra			19		26		19
Oeste de Tiburon Blvd	67		134				67
Calle principal			12		16		12
Sitio de la Reed School			58				58
Cove Shopping Center	60	75					60
Iglesia Bautista		64					64
ADUs							27
TOTAL							355

SIGUIENTES PASOS

Elemento de vivienda

- La encuesta se publicará en CreateTiburon2040.org
- Se publicarán la presentación y el video del taller
- Envíe sus preguntas en la página Contáctenos
- Reunión de la Comisión de Planificación el 9 de marzo y reunión del Ayuntamiento el 6 de abril para seleccionar sitios y densidades de vivienda
- Proyecto de elemento de vivienda publicado en junio de 2022

Actualización del plan general

- Taller de movilidad y ruido en marzo
- Taller de diversidad e inclusión en mayo
- Regístrese en la lista de email en CreateTiburon2040.org

