

El lunes, 10 de febrero de 2020, la ciudad de Encinitas impartió un taller comunitario público en el centro comunitario y de ancianos de Encinitas de 6 - 8pm. La reunión incluyó una presentación del progreso de la ciudad en la preparación de la actualización de viviendas 2021-2029 (6<sup>to</sup> ciclo), la implementación de ley estatal reciente relacionada con viviendas, así como información adicional relacionadas con las políticas y programas propuestos a ser incluidos dentro del 6to ciclo de Elemento de Viviendas. Después de la presentación, a los asistentes se les pide que participen en discusiones enfocadas, las cuales fueron organizadas en cinco estaciones ubicadas alrededor del salón. La discusión en cada estación fue facilitada por miembros del personal municipal y el equipo de actualización del plan de viviendas. Las estaciones se enfocaron alrededor de los siguientes temas:

- Unidades de viviendas complementarias
- Desarrollo de viviendas para todos los niveles de ingresos
- Reducir las restricciones gubernamentales/no-gubernamentales
- Asuntos/retos de viviendas equitativas
- Cualquier comentario/discusión adicional

A continuación un resumen de los comentarios discutidos por los participantes del taller en cada estación individual. .

#### **Estación 1: Unidades de viviendas complementarias**

- *Las barreras para ADUs permitidas y para permitir las incluyen:*
  - Restricciones del condado y sobrecarga del sistema séptico
  - Tarifas/ tarifas escolares
  - Costos de construcción
- *Las oportunidades para ADUs incluyen:*
  - Financiamiento patrocinado por la ciudad a cambio de unidades asequibles
  - ADUs listas para permiso para unidades encima de garajes (no solo las separadas)
  - Incentivos/exenciones fiscales para enlaces entre edificios y alcantarillados

#### **Estación 2: Desarrollo de viviendas para todos los niveles de ingresos**

- *Las barreras para el desarrollo de viviendas para todos los niveles de ingresos incluyen:*
  - Dudas de los miembros comunitarios en la toma de decisiones para responder abordar preocupaciones comunitarias
  - Leyes estatales
  - Costos de propiedades
  - Distribuciones equitativas de viviendas asequibles dentro de las comunidades
  - Barreras para parqueos
  - Considere la Vulcan Ave. para el problema de falta de parqueos
  - Los constructores transfieren todo lo asequible a una propiedad
  - Negociaciones de ciudad abiertas con HCD para el público
  - Devolver el control a la ciudad para preservar su carácter
  - Incentivos que le quitan su carácter
  - Necesita de más parqueos – 2 espacios por cada habitación más un visitante

- El parqueo depende del producto y ubicación
- *Las oportunidades para el desarrollo de viviendas para todos los niveles de ingresos incluyen:*
  - El sitio L-7 incluido como sitio de Elemento de Viviendas e incrementar el número de unidades asequibles a un sitio 100% asequibles
  - Distribuciones equitativas de viviendas asequibles dentro de las comunidades
  - Enfocarse en subsidio de lugares asequibles - equilibrar las asignaciones de densidad con requisitos asequibles para constructores
  - Analizar los cambios del ciclo 5
  - Más categorías bajas y extremadamente bajas a través de incentivos y subsidios directos
  - Enfocar las leyes en los intereses ciudadanos
  - Dialogar con otras ciudades
  - Las viviendas de los artistas-pequeñas unidades en un área con áreas comunes - atienden a personas específicas
  - Espacios compartidos
  - Viviendas para ancianos
  - Mantener un mínimo para unidades a precio de mercado
  - Crear un producto asequible por su diseño
    - Enfocarse en personas sin vehículos
    - Ej. Habitaciones con cocina común
  - Construcciones de bajo nivel para mantener el carácter (de 2 pisos)
  - Sociedades públicas/privadas con constructores de bajos ingresos
  - Más viviendas cerca de transporte público, pero evitar ubicaciones de paradas de autobuses de poco uso (no transporte público real)
  - Propiedades vacantes de la ciudad disponibles para todas las viviendas asequibles
    - Sin cargos
    - Sin tarifas de permisos
    - Exención de tarifas de impacto de desarrollo
  - Las SROs se consideran asequibles
  - Requerir un mayor porcentaje de viviendas asequibles a precio de mercado
  - Dialogar con el estado para un mayor porcentaje de viviendas asequibles por derecho y para permitir SROs, unidades complementarias y viviendas para ancianos para incluir junto con las de RHNA.

### **Estación 3: Reducir las restricciones gubernamentales/no-gubernamentales**

- *Las barreras para reducir restricciones gubernamentales/no-gubernamentales incluyen:*
  - Preocupación por el desbordamiento de parqueos
  - Restricciones de costos por unidad
  - Reclasificación R-30 para encontrar diferentes lugares
  - ¿Eliminar las restricciones proporciona unidades asequibles?
  - Prob A, ¿una restricción?
  - Costo de construcción
  - Los terrenos son caros – costo de adquisición
  - Parqueo adecuado

- Falta de métodos alternativos de transporte
- Aceras
- *Oportunidades para reducir las restricciones gubernamentales/no-gubernamentales incluyen:*
  - Más paradas de tránsito
    - ¿Dónde? ¿Con qué frecuencia?
    - ¿Qué tipo?
  - Proporciones de parqueos apropiados para el tránsito público
  - Reclasificación de familias individuales a multifamilias
  - Analizar más métodos de viviendas para proveer viviendas asequibles, expandir el rango
  - Desarrollos con comodidades comunes
    - Ej. Pequeñas casas con servicios en un solo lote
  - Reducir los requisitos de los edificios ecológicos
    - Ej. Requisitos de solares
  - Métodos alternativos de construcción
  - Sistema de aguas residuales bajo restricciones del condado
  - Subdivisiones de lotes pequeños
  - Ordenanza de hogares pequeños
  - Tarifas de permisos más bajos
  - La financiación de bonos para las mejoras de las calles será pagada por la ciudad por los impactos del desarrollo
  - Reclasificación de diversidad para permitir diferentes tipos de viviendas
  - Permitir más dúplex
  - Sociedades público privadas
  - Reducir los parqueos para estudios y apartamentos de 1 habitación
  - Incremento de reclasificación inclusiva a por lo menos 50%
  - Incluir viviendas públicas propiedad de la ciudad

#### **Estación 4: Asuntos/retos de viviendas equitativas**

- *Barreras para las viviendas justas incluyen:*
  - Discriminación y posible acoso entre inquilinos
  - Asequibilidad
  - Tamaño de viviendas
  - Disponibilidad de viviendas
  - Accesibilidad a viviendas
  - H.O.A./gerencia potencialmente discriminatoria
  - Barreras a la asequibilidad
  - Barreras de tránsito y acceso
  - Barreras de infraestructura y accesibilidad
- *Las oportunidades para viviendas justas incluyen:*
  - Educación sobre viviendas justas
  - Información a inquilinos para explicar sus derechos/oportunidades
  - Más servicios para diferentes grupos de edades
  - Oportunidades para fuentes de ingreso

- Condensar las viviendas asequibles a un espacio/área
- Más opciones inclusivas
- Educación: ¿cómo se aplican las leyes a los propietarios de hogares a ADUs o habitaciones individuales con respecto a la compatibilidad?
- Consideración de edades/clases protegidas como personas jóvenes y ancianos
- Educación: acceso a idiomas
  - Más oportunidades para personas que no hablan inglés
- Trabajar con entidades adicionales para proveer más servicios
- Información sobre disponibilidad

### Estación 5: Comentarios adicionales

**Los participantes expresaron preocupaciones adicionales, ideas, y comentarios sobre una variedad de temas, incluyendo:**

- Viviendas para ancianos
  - Asuntos de infraestructura
  - Construyendo dentro de residenciales en uso existente
  - Asuntos de preservación de hábitats
  - Requisitos para reclasificación, ¿estamos ignorando al permitir?
  - Ejemplo en propiedades de viviendas La Costa
  - 123 centros de atención a ancianos
  - Asuntos existentes de R1/ hábitat
  - ¿Abuso de carácter SF y de bonificación por densidad?
- Construcción que no cumple, ¿por qué la permitimos?
- Identificación de lugares
  - Reclasificación más bonificación no fue algo esperado por los residentes
  - La densidad rural residencial no es compatible con proyectos de mayor densidad
  - Retos ambientales no abordados
- ¿La política de enfoque actual está equivocada? ¿Lo estamos haciendo mal ahora?
  - Queremos salvar el carácter actual de Encinitas
  - ¿Dinero para los constructores es buena idea?
- 5<sup>to</sup> ciclo de propiedades identificadas
  - Colocar a Encinitas en el rol de construir de manera asequible en los [sic] propiedad de la ciudad
- No otorgar derechos, sino construir viviendas asequibles
- Ejemplo de tema parcela Gaffney/Goodson
  - Revocar la zona de superposición
  - ¿Por qué hacer a los constructores ricos?
  - 69 pies en Encinitas, ¿es esto apropiado?
- Opción para que la ciudad haga que los constructores paguen para construir las unidades
- Ejemplo de 754 Bonita Drive
  - Bonificación por densidad
- Base de impuestos ADU para tasación de ADUs

- Retos de Leucadia
  - Viviendas asequibles necesarias para montar el autobús, etc. ningún asunto de seguridad abordado
  - Trabajar con NCTD en la seguridad de cruce de ferrocarriles
  - Acceso de peatones en Vulcan no es seguro
- Lugares Vulcan @La Costa
  - Bajos ingresos vs. Precio de mercado/lo que sea apropiado
  - Ningún servicio de autobús en La Costa
  - Ped. Aparentes asuntos de seguridad
- Otros tipos de viviendas
  - No solo unidades familiares, sino otros tipos para cumplir con otras necesidades
  - Por ejemplo: Unidades eficientes
  - Por ejemplo: Unidades para jóvenes adultos que trabajan
  - Por ejemplo: Adultos solteros
- Reducir los tamaños en Encinitas
  - Familiar multigeneracionales
  - Edad en el lugar
  - Cambios de edad/cambios de ingresos
- ¿Dónde están los datos de unidades no ocupadas?
- ¿Datos de AirBnB y de corto plazo disponibles?
- La ciudad trabaja para resolver los asuntos de viviendas para la ciudad y no para HCD
- Densidad donde tenga sentido
  - No en áreas rurales
  - Cerca de lugares de tránsito
  - Cerca de escuelas y trabajos
- ¿Ya todos los lugares de RHNA están seleccionados?
- ¿Cómo puede la ciudad retomar el control? En vez de HCD
- Viviendas como negocios vs. para las personas
- ¿Fondo de mitigación?
  - Ejemplo en parcela de 30 acres
  - En lugar de ello, la contribución del constructor
  - Para la densidad original
  - Pago de fondo de mitigación para construcción de unidades de viviendas asequibles
  - No dejar que los constructores “se liberen”
- ¿Por qué no dejar que la ciudad sea el constructor?
  - Proporcionar oportunidades para 100% asequibles
  - El desarrollo actual y los constructores solo hacen la ciudad más densa
- Dar tarifas/lugares a constructores asequibles (¿gratuitamente?)
- Cumplir completamente con las órdenes del estado. Ser más agresivo
- Se debe comparar las personas sin hogar actuales vs. los vacantes disponibles en California. Podemos proporcionarle viviendas a todos.
- El condado supervisa los sépticos/controlado por el condado

- Trabajar con el condado con relación a la construcción de ADU y de séptico
- Pueden crear requisitos que restrinjan
- Crear un plan con el condado: ADU en áreas rurales para sépticos
- La tecnología de sépticos mejorada es una opción a explorar
- Restricción para constructores con limitaciones sépticas
- Pre-alambrado de ADUS/viviendas para cargadores EV
- Opciones de criterio de 6<sup>to</sup> ciclo para constructores de alta densidad
  - Aumentar los requisitos
  - Por ejemplo: 75% asequible 25% mercado
  - Por derecho y bonificación por densidad incrementos en disparidad en vecindarios
  - Disparidad en mezcla de unidades
  - Por ejemplo: 1 millón de hogares en una construcción, pero solo 1 asequible
- Los incentivos no evalúan los impactos de los incentivos reales
- Más constructores deben aportar viviendas asequibles
- Desarrollar y determinar una ecuación o fórmula que funcione mejor para determinar unidades "inclusivas".
  - ¿Opciones más agresivas?
- Datos del censo utilizados en el plan
  - ¿Por qué estamos usando los datos del censo del 2010 cuando estos podrían no ser válidos?
  - Cómo está la demografía ahora vs. en el 2010
    - Proporción trabajos/viviendas, ¿cuál es?
    - ¿Donde están los datos/qué está disponible/cuál es la fuente?
- Mapa de bajos ingresos
  - Deberíamos contar con un mapa de unidades de bajos ingresos
  - Deberíamos contar con un mapa de unidades moderadas/por encima de moderadas
- Las viviendas son impulsadas por el transporte/CO<sup>2</sup>
  - Órdenes/políticas de SANDAG
  - ¿Se abordaron los asuntos de transporte con las viviendas?