



El Camino Real

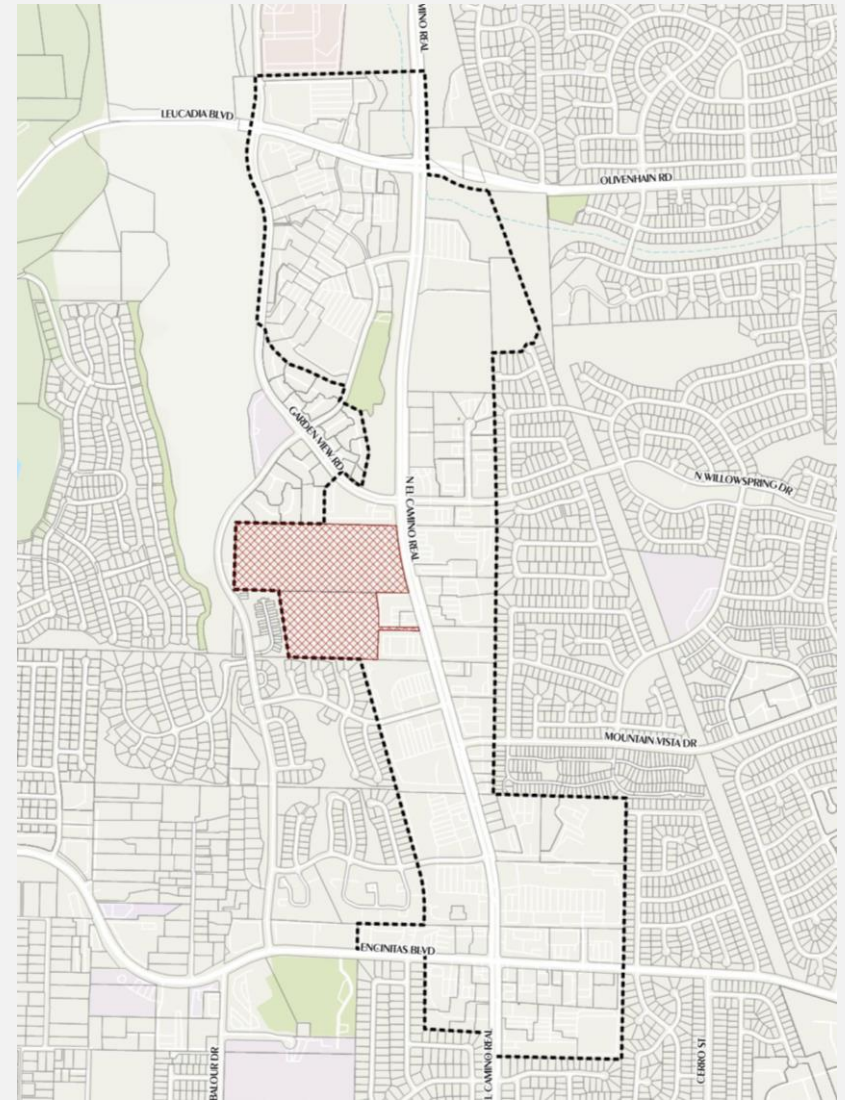
SPECIFIC PLAN

City of
ENCINITAS

El Camino Real Plan Específico

Taller de oportunidades,
limitaciones y visión

November 15, 2021



Workshop Team

City of Encinitas

Roy Sapa'u, Director of Development Services

Jennifer Gates, Advanced Planning Manager

Christian Gutierrez, Housing Services Manager

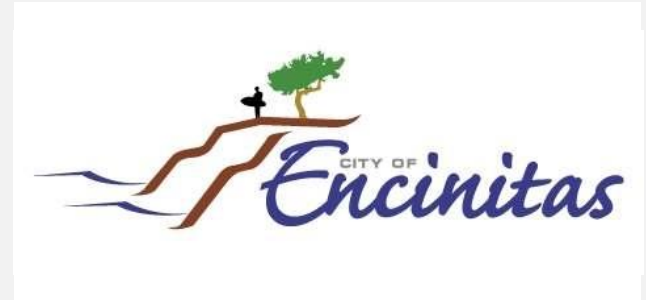
Melinda Dacey, Planner IV - Advanced Planning

Kevin Parker, Planner IV - Current Planning

Abraham Bandegan, Traffic Engineer

Pat Piatt, Senior Management Analyst

Melissa Vasquez, Advanced Planning Intern



Workshop Team

RICK Planning + Design

Brooke Peterson, Project Manager - Planner

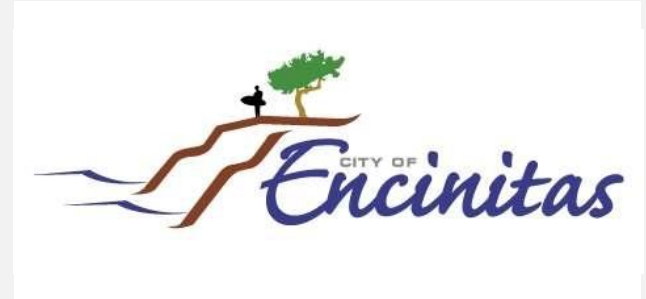
Mimi Morisaki, Deputy Project Manager - Planner

Britt Palmberg, Economics Analysis Planner

Shannon Baer, Planner

Citythinkers

Diego Velasco, Urban Designer



Agenda del Taller

Presentación general
Próximos pasos

6:00 – 6:35 PM

6:35 – 7:45 PM

7:45 – 8:00 PM

Cierre del taller
Preguntas y respuestas

Casa Abierta

Antecedentes y Propósito del Proyecto



2013-2021 Housing Element Actualizar

- Metas y programas para diversificar la vivienda en Encinitas



HCD's Local Early Action Planning (LEAP) Programa de Subvenciones

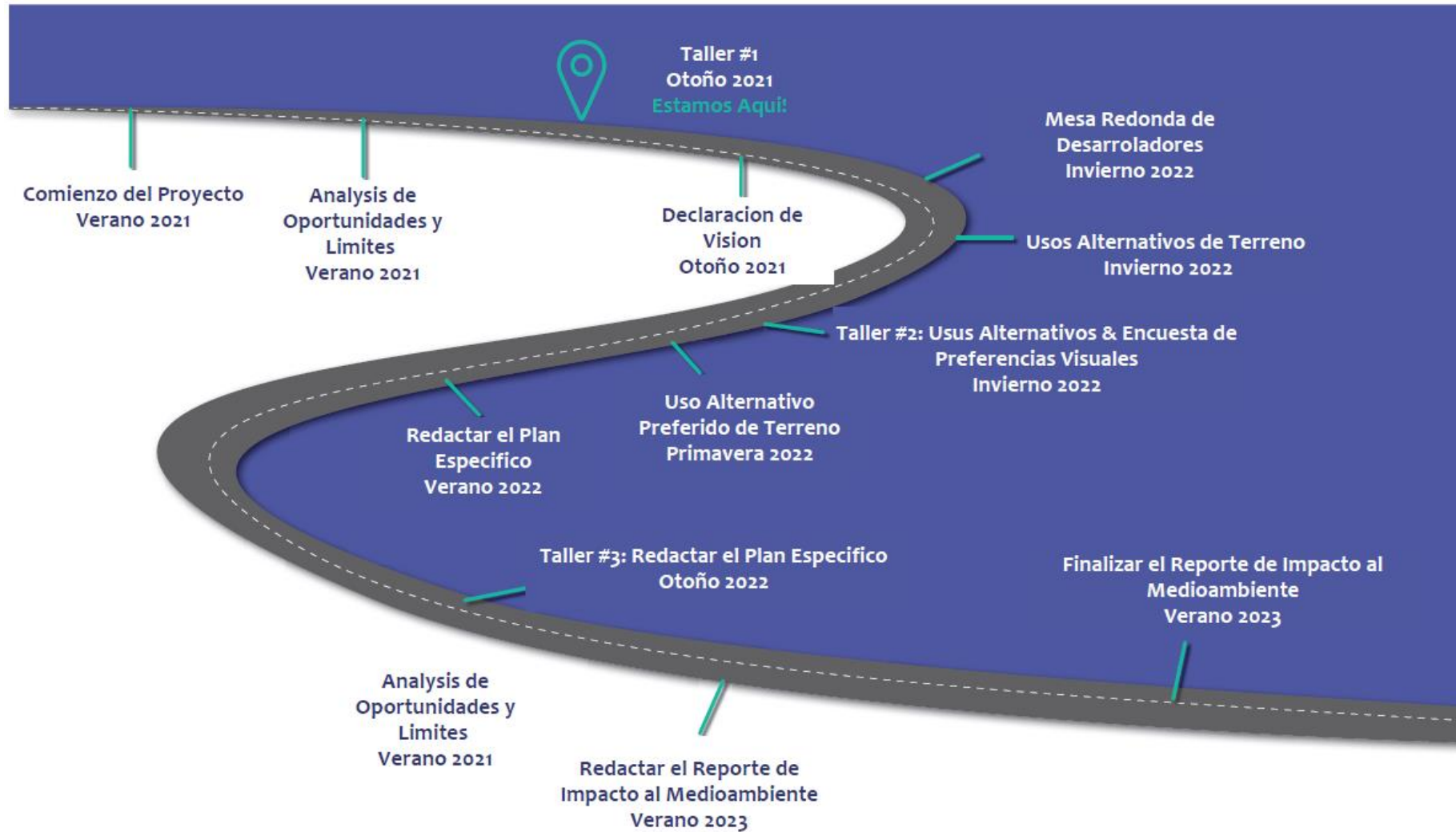
- Acelerar las aprobaciones de permisos y los estándares de diseño objetivo para el corredor El Camino Real



Encuestas Comunitarias

- Mejor comprensión de las necesidades y valores de la comunidad.

Proceso de Proyecto



OPPORTUNITIES

CONSTRAINTS



LEVERAGE & ENHANCE TRAIL NETWORK



HORIZONTAL MIXED-USE



ENHANCED OPEN SPACE



BUSINESS START-UP TO FILL VACANCIES



POOR SIGNAGE / INADEQUATE WAYFINDING



AUTO-ORIENTED STREETScape & USES



SUPER BLOCKS WITHOUT MID-BLOCK CROSSING



INCONSISTENT BUS STOP AMENITIES

LEGEND

- Opportunities
- Constraints
- Specific Plan Boundary
- Major Corridor
- Gateways
- Civic/ Institutional Uses
- Existing Residential
- Open Space
- Encinitas Ranch Trails & Paths
- Proposed Soft Surface Trails
- Historic Accents
- Housing Element Affordable Candidate Sites (Armstrong Parcels)



Oportunidades y Limitaciones



Uso de la Tierra

Qué y Por Qué

- Regula cómo se puede / no se puede utilizar una propiedad
- Múltiples caracterizaciones (parque, residencial, oficina, industrial, etc.)
- Da forma al futuro entorno construido
- Considera la salud, la seguridad y el bienestar de la comunidad.



Wetland Revegetation Area,
Native Habitat
Restoration in Progress

PLEASE
DO NOT LITTER

EMC 11.24.030



Uso de la Tierra

Resultados Clave

- Usos comerciales con dependencia de automóviles
- Falta de opciones de vivienda
- Parques activos limitados e instalaciones recreativas en todo el corredor
- Espacios comerciales y estacionamientos subutilizados

Dar forma a los Lugares

Accesibilidad de Calles

**Comprensión del
Contexto**

**Haciendo
Conexiones**

Confort humano

Diseño Urbano

Qué y Por Qué

- Combina arquitectura, arquitectura paisajística y usos del suelo
- Fomenta un ambiente único
- Considera:
 - Tamaños de bloque
 - Mezcla e interacciones entre usos de la tierra
 - Experiencia peatonal
 - Activación de espacios compartidos



Diseño Urbano

Resultados Clave

- Centros comerciales orientados al interior
- Falta de conexiones entre centros comerciales
- Mezcla ecléctica de estilos arquitectónicos
- Carece de sentido de lugar y áreas de reunión comunes
- Presencia limitada en la calle
- Variación de la orientación del edificio



Movilidad

Qué y Por Qué

- Habilidad y calidad de moverse por la comunidad.
- Considera:
 - Niveles de congestión del tráfico
 - Número de viajes en vehículo
 - Opciones de viaje multimodal
 - Demanda y uso de estacionamiento



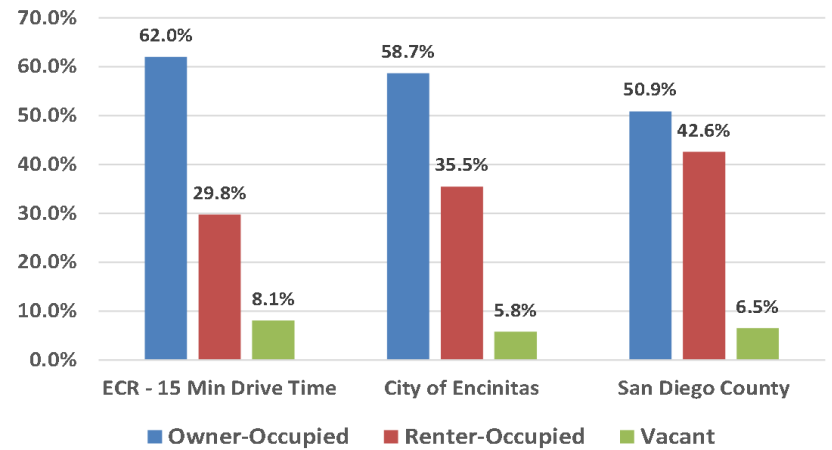
Movilidad

Resultados Clave

- Patrones de bloques largos
- Falta de servicios en la parada de autobús
- Amplio suministro de estacionamiento que rara vez alcanza su capacidad máxima
- Conexiones estándar para peatones y bicicletas



Housing Occupancy Data



Source: ESRI

15 Minute Drive Time	2021 (Estimated)		2026 (Projected)		2021 - 2026 Change (Projected)	
	Number	Percentage	Number	Percentage	Number	Percentage
0 - 4	9,824	5.1%	10,192	5.1%	368	3.7%
5 - 9	11,159	5.8%	11,356	5.7%	197	1.8%
10 - 14	12,388	6.4%	11,594	5.8%	(794)	-6.4%
15 - 19	10,940	5.7%	10,370	5.2%	(570)	-5.2%
20 - 24	8,935	4.6%	8,272	4.2%	(663)	-7.4%
25 - 34	20,910	10.8%	23,225	11.7%	2,315	11.1%
35 - 44	25,159	13.0%	25,799	13.0%	640	2.5%
45 - 54	25,798	13.3%	25,171	12.7%	(627)	-2.4%
55 - 64	28,115	14.5%	26,340	13.3%	(1,775)	-6.3%
65 - 74	22,867	11.8%	24,322	12.3%	1,455	6.4%
75 - 84	11,619	6.0%	15,325	7.7%	3,706	31.9%
85 +	5,881	3.0%	6,355	3.2%	474	8.1%
Total	193,595		198,321		4,726	2.4%

Median Age 44.0 44.4

Ciencias Económicas

Qué y Por Qué

- Estudio de producción, distribución y consumo de bienes y servicios
- Considera:
 - Tendencias de mercado actuales y futuras
 - Demografía
 - Empleo
 - Tendencias del mercado de la vivienda



Ciencias Económicas

Resultados Clave

- Centros comerciales envejecidos
- Necesidades de la población que envejece
- Alta tasa de desocupación de oficinas y bajas tasas de desocupación residencial
- Espacios comerciales y estacionamientos subutilizados
- Oportunidad para empleadores de alta calidad y espacio para la puesta en marcha / incubadora



Utilidades

Qué y Por Qué

- Suministro de electricidad, gas, agua, aguas residuales
- Evalúa:
 - Capacidades del sistema
 - Suministros futuros
 - Demandas futuras



Utilidades

Resultados Clave

- Utilidades visibles
- Algunos servicios públicos obstruyen el acceso a las aceras
- Es posible que se necesiten actualizaciones de capacidad

Casa Abierta

- 7 estaciones interactivas
- Hacer preguntas
- Publica comentarios con notas adhesivas
- Mostrar preferencias con puntos
- Comparte tu visión!

Refreshments

**Project
Process**

Economics

**Spanish
Translation**

El Camino Real
SPECIFIC PLAN

WORKSHOP NO. 1 STATIONMAP

Check-In

Visioning

**Urban
Design**

Land Use

Mobility

Presentation

Preguntas y Comentarios

Información del Contacto

Jennifer Gates, Planning Manager

(760) 633-2714

jgates@encinitasca.gov

Melinda Dacey, Planner IV

(760) 633-2711

mdacey@encinitasca.gov

Sitio Web del Proyecto

encinitasca.gov/El-Camino-Real-SP



El Camino Real

S P E C I F I C P L A N

City of
ENCINITAS