

# Distrito Empresarial de Ravenswood / Actualización del Plan Específico de “4 Corners”

## Taller comunitario #3: Beneficios para la comunidad

24 de marzo de 2022 | 6:30 pm



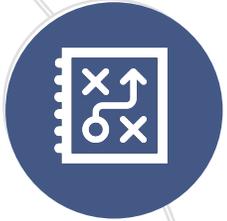
# Agenda del Taller

---

- 6:30 – 6:40 pm **Bienvenida del alcalde**
- 6:40 – 7:10 pm **Presentación**
- 7:10 – 7:15 pm *Transición a grupos pequeños*
- 7:15 – 8:15 pm **Discusión en grupos pequeños**
- 8:15 – 8:55 pm Encuesta de priorización y discusión grupal
- 8:55 – 9:00 pm **Clausura y recapitulación**

# Bienvenida del alcalde

# Objetivos para esta noche



**Proporcionar contexto** sobre los tipos de beneficios comunitarios del futuro desarrollo del RBD



**Confirmar los resultados clave de las opiniones de la comunidad** para los beneficios en el desarrollo del RBD



**Revisar y discutir** los potenciales beneficios para la comunidad



**Votación** acerca de las principales prioridades de la comunidad



# Actualización del Plan Específico - Estado del Proyecto

# Plan Específico - 2013

## Antecedentes

- Amplio proceso de participación comunitaria

## Visión

Transformar el área en un **destino vibrante, transitable y de uso mixto** con un aumento significativo en el empleo, uso institucional y un aumento moderado en la vivienda

## Objetivos clave

- Crear nuevas oportunidades de trabajo para los residentes.
- Crear una solvencia fiscal duradera para la ciudad.
- Desarrollar un “nuevo centro de la ciudad” a lo largo de Bay Road.
- Fomentar una comunidad próspera que proporcione vivienda, empleo, parques, espacios abiertos y servicios para todos en EPA



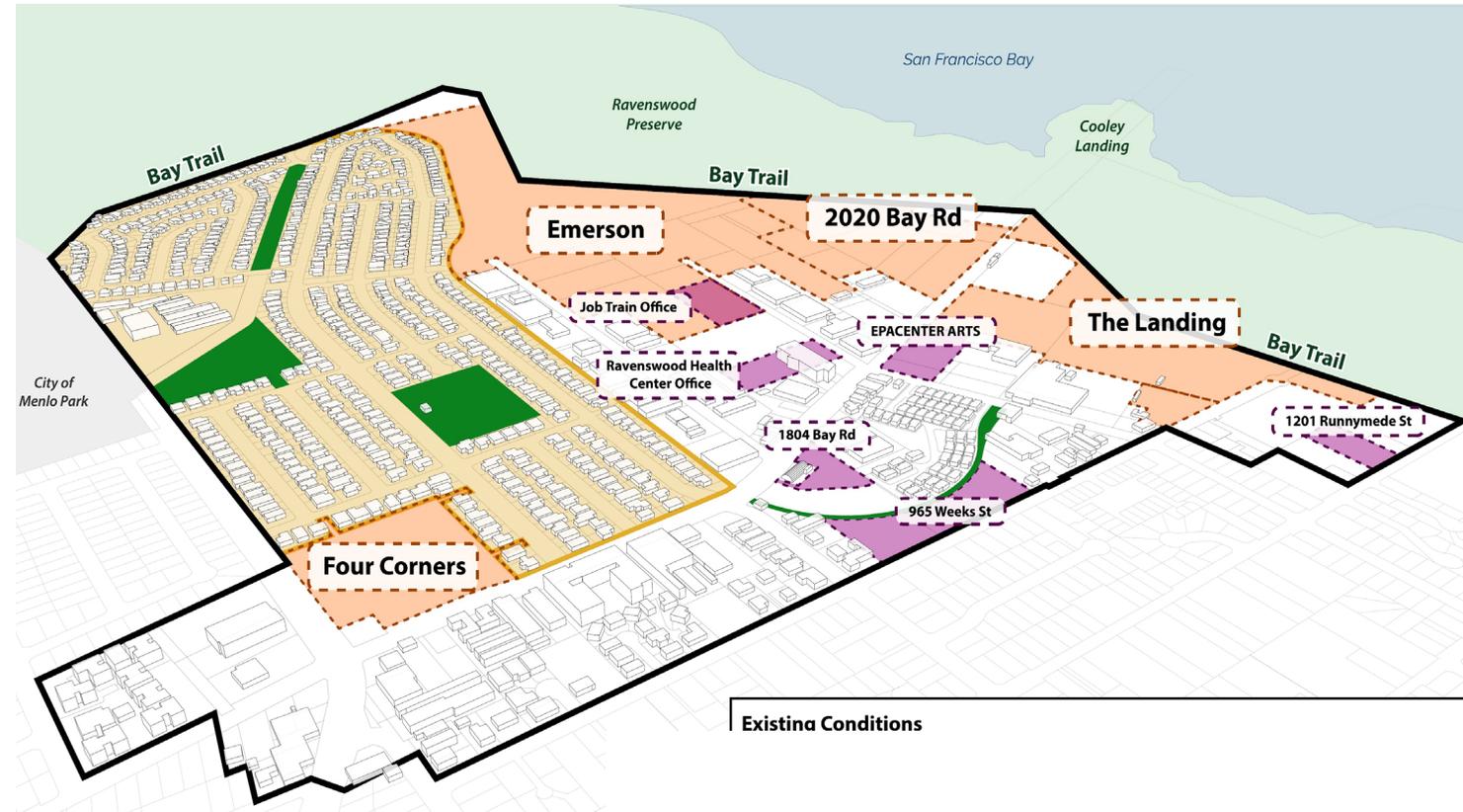
# Proyectos propuestos

## 4 Proyectos principales:

- 2020 Bay Road
- Four Corners
- The Landing
- EPA Waterfront

## Proyectos secundarios:

- EPA CENTERARTS (construido)
- Oficina de Capacitación Laboral (aprobada)
- 965 Weeks (aprobado)
- 1201 Runnymede (aprobado)
- 1804 Bay Road (en proceso)



# Actualización del Plan Específico 2020

Dada la gran cantidad de propuestas de desarrollo, evalúe:

1. “Impactos” y “beneficios” de más creación de oficinas/R&D
2. **Marco y prioridades para los beneficios comunitarios**
3. Nuevos estándares de diseño para crear un vecindario “completo”



# Principales decisiones/actividades hasta la fecha (2020-presente)

- *Participación comunitaria: 3 talleres, sesiones de escucha (horario de oficina), reuniones de los accionistas y encuesta en línea*
  - Mayores preocupaciones: desplazamiento indirecto, costo de la vivienda, congestión del tráfico, impactos visuales, empleos locales, aumento del nivel del mar, ecología
- *Reuniones con el Concejo de la ciudad (2021 - marzo, junio, septiembre, noviembre y febrero 2022)*
  - Se revisaron los cambios en la demografía durante la última década.
  - Se acordaron los conceptos de diseño urbano
  - Se realizó una evaluación técnica de varias de opciones.
  - Se seleccionaron dos opciones no residenciales: **2,8 millones de pies cuadrados** y **3,35 millones de pies cuadrados** de oficina/R&D
  - Dos opciones de vivienda seleccionadas: **1.350** y **1.600 unidades** (x2 original)

# Próximas actividades

- Reunión de alcance EIR (9 de mayo en la Comisión de Planificación)
- Reuniones emergentes e itinerantes (pop-ups) sobre resultados y prioridades de los beneficios comunitarios (a lo largo de todo abril en diferentes espacios)
- Reunión del Concejo de la ciudad acerca de los beneficios (a mediados de mayo)
- Publicación de actualización del **bosquejo del Plan Específico y del Bosquejo Público EIR (otoño de 2022)**
- Audiencias de adopción de medidas (principios del 2023)





# Contexto de beneficios comunitarios

# Requisitos vs. Beneficios Comunitarios

Requisitos básicos de la ciudad



Requisitos adicionales/  
actualizados  
del RBD

Cuotas de Impacto y Ordenanzas

Mitigaciones de impacto ambiental

Mejoras en infraestructura y aumento del nivel del mar



Beneficios para la comunidad



- Contribuciones **del desarrollador** por **encima** de los requisitos (tarifas de impacto/mitigaciones/mejoras de infraestructura/estándares del plan)
- Proporcionado a cambio de derechos de desarrollo **discrecional** (Decide el Consejo)

# Categorías de beneficios comunitarios

Cualquier desarrollo que ocurra en el RBD proporcionará **beneficios comunitarios adicionales** para los residentes del EPA.

Estos se pueden dividir en seis grandes categorías:

- **Vivienda** con **precios asequibles**
- **Oportunidades laborales** y **desarrollo de la fuerza laboral**
- **Nuevas infraestructuras/espacios comunitarios** al servicio del vecindario
- **Parques, espacios abiertos** y conservación
- Mejoras al **transporte**
- Infraestructura + Aumento del nivel del mar (*sin someter a votación*)

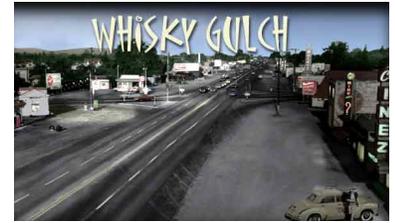
Vivienda asequible



Empleos + Desarrollo de la fuerza laboral



Preservación de la comunidad



Parques y espacios abiertos



Movilidad



Infraestructura y aumento del nivel del mar

# ¿Por qué esto es importante?

- El interés en el RBD potencialmente permite que la Ciudad aproveche los beneficios adicionales y significativos para la comunidad a partir de una mayor creación de oficinas/R&D
- No tiene todos los beneficios - díganos qué es lo más importante
- Estas prioridades **irán en el plan actualizado** para que el Concejo y los desarrolladores **sepan qué espera la comunidad**

Revisemos:

- Lo que ya es **requerido** o esperado del desarrollo
- Propuestas + potenciales beneficios que van **más allá** de lo esperado





# Requisitos de referencia y expectativas

# ¿Qué se necesita desarrollar en el RBD?

## Vivienda asequible

- 20% de unidades de vivienda incluyente (combina 35-50-60% AMI)
  - Opción 1: Al menos 270 unidades asequibles a través de vivienda incluyente (20 %)
  - Opción 2: Al menos 320 unidades asequibles “ “ “
- Tarifas únicas de impacto de vinculación comercial
  - Opción 1: \$33,5 millones
  - Opción 2: \$40 millones
- *Medida Anual de Impuestos HH (Mínimo 35% para vivienda asequible)*
  - Opción 1: \$2,5 millones anuales (subsida más de 275 unidades durante 10 años)
  - Opción 2: \$3 millones anuales (subsida más de 375 unidades durante 10 años)

# ¿Qué se necesita desarrollar en el RBD?

## Empleos + Desarrollo de la fuerza laboral

- Contratación de primera fuente para trabajos de construcción
- Contratación local para trabajos de tiempo completo (el requisito establecido es 30% de contratación local)
  - Opción 1: 2.950 puestos de trabajo si se alcanza el 30%
  - Opción 2: 3.450 empleos " " "
- Medida anual de impuestos HH
  - Opción 1: \$4 millones para la *capacitación laboral* de los residentes
  - Opción 2: \$4,6 millones " "

*Nuestro análisis de mercado regional sugiere que se crearían los siguientes puestos de trabajo:*

- *Opción 1: 2.200 trabajos de bajos ingresos (diploma de escuela secundaria)  
900 trabajos de ingresos medios (algunos universitarios/AA)*
- *Opción 2: 2.600 empleos de bajos ingresos  
1.000 empleos de ingresos medios*

# ¿Qué se requiere de desarrollo en el RBD?

## Preservación de la comunidad

- 61.000 pies cuadrados de espacio comunitario, los usos sugeridos fueron:
  - Centro de Recreación (espacio con gimnasio interior)
  - *Centro Comunitario*
  - Biblioteca
- Tarifas únicas de impacto para instalaciones públicas
  - Opción 1: \$11 millones
  - Opción 2: \$12,5 millones

## Parques y espacios abiertos

- Nuevos parques (~15 acres)
- Mitigaciones de hábitat requeridas (ejemplo, medidas seguras para las aves)
- Tarifas únicas de impacto para parques y senderos
  - Opción 1: \$6,3 millones
  - Opción 2: \$7 millones

# ¿Qué se necesita desarrollar en el RBD?

## Movilidad

- Reducciones de viajes para empleados (-40%) [mediante *TDM*]
- Nuevas calles + aceras dentro de los proyectos
- Mitigaciones requeridas para nuevas calles e intersecciones
  - Circunvalar (si es ambientalmente factible)
  - Conector de Demeter a través de Tara
  - Mejoras en las intersecciones a lo largo de Bay Rd
- Tarifas únicas de impacto para mejoras de movilidad
  - Opción 1: \$25 millones
  - Opción 2: \$30 millones

# Infraestructura (sin ser votado)

## Requisitos de referencia de la ciudad/estado:

- Tarifas de impacto únicas para mejoras de agua, sistema pluvial y presión del agua (\$ 36 millones para la opción 1, \$ 40 millones para el opción 2)
- Nuevos servicios públicos de agua, sistema pluvial y alcantarillado dentro de los proyectos
- Remediación de contaminación antigua

## Requisitos adicionales de infraestructura del RBD

- **Los desarrolladores pagan por la mayoría de las nuevas infraestructuras** (complementado con subvenciones y mejoras de capital)
- Los desarrolladores **mantienen** el 100 % de los servicios públicos y carreteras a perpetuidad
- Terreno, servidumbres y/o financiamiento para **dique completo** (protegiendo completamente el borde de la ciudad)
- Contribuciones equitativas para mejoras del **alcantarillado**

*Infraestructura y  
aumento del nivel del  
mar*



An aerial photograph of a city and a large body of water, possibly a bay or a large lake, with mountains in the background. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. A white rectangular box is positioned in the center, containing the text 'Resultados deseados'. To the left of this box is a solid orange vertical bar.

# Resultados deseados

# Lo que hemos escuchado de la comunidad acerca de los beneficios

## Soporte para estrategias ampliadas como:

- Algunos beneficios para la comunidad antes de que comience los avances
- Un vínculo entre las nuevas viviendas y el espacio de oficinas en el RBD
- Preferencias locales fuertes
- Apoyo para/colaboración con grupos locales
- Coordinación para evitar beneficios redundantes
- Sin vacíos - Garantizar que los beneficios se brinden según lo prometido

## Resultados deseados por tema específico (se muestran en las siguientes diapositivas):

Vivienda  
asequible

Empleos +  
Desarrollo de  
la fuerza  
laboral

Preservación  
de la  
comunidad

Parques y  
espacios  
abiertos

Movilidad

# Resultados deseados: Vivienda

Vivienda  
asequible

- Nuevas viviendas asequibles para los ingresos familiares del EPA
- Las nuevas viviendas se ofrecen primero a los miembros de la comunidad (preferencia local)
- Alojar y proteger a los más vulnerables a la gentrificación
- La vivienda se construye antes o al mismo tiempo que la oficina, no después



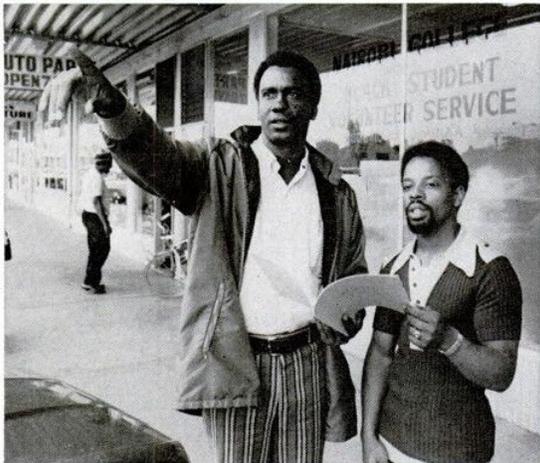
# Resultados deseados: Empleos

- Número sustancial de nuevos puestos de trabajo accesibles para los residentes (especialmente de ingresos medios)
- Inviación en los negocios y emprendimientos que ya están aquí
- Auténtica asociación con los lugareños de tantas maneras como sea posible
- Proporción de puestos de trabajo en una amplia gama de ámbitos de interés para esta comunidad.



# Resultados deseados: Comunidad

- Crear espacios que los residentes quieran usar y patrocinar
- Crear un distrito comercial centrado en las artes y la cultura
- Fomentar un verdadero centro de ciudad / *Calle Principal* en Bay Road, para recuperar lo mejor de Whiskey Gulch
- Integrar y construir la historia y la identidad del EPA



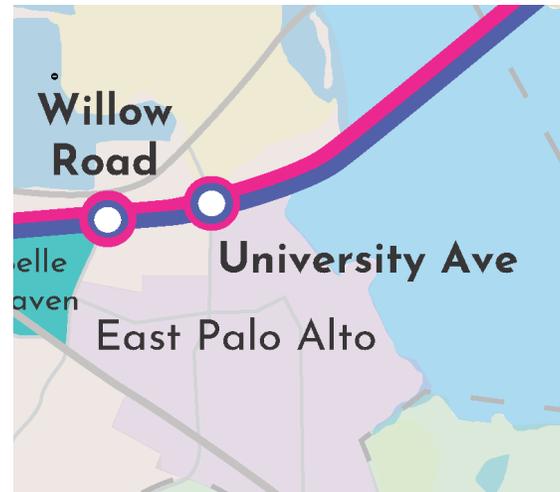
# Resultados deseados: Parques

- Una red integrada de parques frente al mar y de acceso público
- La mayor cantidad posible de plazas y parques utilizables de los adelantos
- Mejores conexiones para ciclistas y peatones a los vecindarios y a Bay Trail
- Los humedales y los hábitats serán protegidos, preservados y/o restaurados



# Resultados deseados: Movilidad

- Comenzar a abordar la congestión del tráfico y las mejoras de construcción ahora, antes de que ocurra demasiados adelantos
- Los adelantos pagan las mejoras necesarias en el RBD y ayudan a resolver los problemas de toda la ciudad
- Abordar los impactos del tráfico transversal en los residentes del vecindario
- Mejorar las soluciones de transporte regional, ejemplo, autobuses y trenes.





# Priorización de beneficios (Espacio y dinero)

# ¿Por qué estamos discutiendo compensaciones y prioridades?

¿Cómo logramos los resultados deseados en el RBD?

- Dado el espacio limitado, ¿qué beneficios son la prioridad principal?
- Dado el dinero limitado, ¿qué beneficios son la prioridad principal?

Esta información servirá para que el concejo decida en el futuro a qué proyectos de desarrollo se **asignan** un número limitado de pies cuadrados.

- Las futuras aplicaciones de desarrollo demostrarán cómo se cumplen los requisitos/expectativas, **y las prioridades de la comunidad**

# Lista de Beneficios

Los beneficios o mejoras propuestas por los desarrolladores, o mencionados por los residentes están organizados por categoría, divididos en dos grupos principales: por **ESPACIO** y por **DINERO**

Vivienda  
asequible

Empleos +  
Desarrollo de  
la fuerza  
laboral

Preservación  
de la  
comunidad

Parques y  
espacios  
abiertos

Movilidad

- ***Recordatorio: este proceso no está aprobando ningún beneficio específico***

# Vivienda asequible



## Requisitos existentes:

- 20% de unidades de vivienda incluyente (combina 35-50-60% AMI)
- Tarifas únicas de impacto de vinculación comercial

## ESPACIO

- **Más** total de unidades de vivienda asequible de las requeridas
- **Más grandes** unidades de vivienda para adaptarse a las necesidades de los hogares del EPA (más habitaciones)

## DINERO

- Más viviendas para **35%** hogares AMI (*muy bajos*) [\$1.450 alquiler mensual por 2 dormitorios]
- Más viviendas para el **50-60%** hogares AMI (*bajos*) [\$2.050-\$2.450 alquiler mensual por 2 dormitorios]
- Financiamiento para **la adquisición** de viviendas

# Empleos y desarrollo de la fuerza laboral



## Requisitos existentes:

- *Contratación de primera fuente para trabajos de construcción*
- *Compromiso de contratación local para puestos de trabajo permanentes*
- *Medida anual de impuestos HH*

## ESPACIO

- **Industria ligera**/ espacio de producción, distribución y reparación (PDR)
- Subvencionar **espacio para la creación de empresas locales**, para empresarios y comerciantes

## DINERO

- **Exceder el compromiso requerido de contratación local** (programas adicionales de contratación local)
- **Capacitación laboral** instalaciones/programas y pasantías
- Financiamiento para **emprendedores locales**

# Preservación de la comunidad

## Requisitos existentes:

- *Más de 60.000 pies cuadrados de espacio comunitario (se sugirió un centro recreativo, un centro comunitario y una biblioteca)*
- *Tarifas únicas de impacto para instalaciones públicas*



## ESPACIO

- Centro para **Mayores**
- Centro para **Jóvenes**
- Nuevo **Ayuntamiento**/Centro de **Servicios Sociales**
- Subvencionar espacio para **restaurante**
- Subvencionar espacio para **tienda de comestibles**
- Subvencionar espacio para **cocina comercial**

## DINERO

- **Financiamiento único para grupos comunitarios** (como programas locales de arte y cultura, programas extracurriculares y/o ligas juveniles)

# Parques, espacios abiertos y conservación



## Requisitos existentes:

- *Nuevos parques (~15 acres)*
- *Especies requeridas/mitigaciones de hábitat*
- *Tarifas únicas de impacto para parques y senderos*

## ESPACIO

- Más **parques, plazas y senderos** de los necesarios (~25 acres)
- Grandes **campos deportivos**
- **Áreas ecológicas** ampliadas

## DINERO

- Preservación y restauración de **humedales + hábitat**
- Instalaciones **públicas recreativas** adicionales
- Nuevos **árboles, arte público y embellecimiento**

# Movilidad

## Requisitos existentes:

- *Reducciones de viajes para empleados (-40%) [mediante "TDM"]*
- *Calles nuevas + aceras en proyectos, mitigaciones de intersecciones requeridas*
- *Tarifas únicas de impacto para mejoras de movilidad*



## ESPACIO

- N/A

## DINERO

- Mejoras en toda la ciudad para abordar **la congestión del tráfico**, como el rediseño de University Ave, el programa de mitigación del asma o el grupo de autobuses escolares
- Financiamiento para mejoras de espacios **peatonales y de bicicletas** en toda la ciudad
- Financiamiento para **proyectos regionales** como Dumbarton Rail
- **Transporte público** subvencionado para las cercanías
- **Pacificación del tráfico** del vecindario

# ESPACIO - ¿Cuál es tu prioridad?

## Vivienda asequible

- Más viviendas de interés social
- Tamaños de unidades más grandes

## Empleos + Desarrollo de la fuerza laboral

- Espacio industrial ligero/PDR
- Subvencionar espacios para la creación de empresas locales, para empresarios y comerciantes

## Preservación de la comunidad

- Centro para Mayores
- Centro para Jóvenes
- Nuevo Ayuntamiento /Centro de Servicios Sociales
- Subvencionar espacio para restaurantes locales
- Subvencionar espacio para tienda de comestibles
- Subvencionar la cocina comercial

## Parques y espacios abiertos

- Más parques, plazas y senderos
- Grandes campos atléticos/deportivos
- Áreas ecológicas ampliadas

## Movilidad

- N/A

# DINERO - ¿Cuál es tu prioridad?

## Vivienda asequible

- Más viviendas para 35% de hogares AMI [ *\$1.450 por 2 dormitorios* ]
- Más viviendas para el 50-60% hogares AMI [ *\$2.450 por 2 dormitorios* ]
- Financiamiento para la adquisición de viviendas locales

## Empleos + Desarrollo de la fuerza laboral

- Exceder el compromiso requerido de contratación local/programas adicionales de contratación local
- Instalaciones de capacitación laboral, más programas, educación y pasantías
- Financiamiento para emprendedores locales

## Preservación de la comunidad

- Financiamiento único para grupos comunitarios (como programas locales de arte y cultura, programas extracurriculares y/o ligas juveniles)

## Parques y espacios abiertos

- Preservación y restauración de humedales
- Instalaciones recreativas públicas adicionales (incluido Bay Trail)
- Nuevo árboles, arte público y embellecimiento

## Movilidad

- Financiamiento para mejoras de tráfico a largo plazo en toda la ciudad
- Financiamiento para mejoras para espacios peatonales y bicicletas en toda la ciudad
- Financiamiento para proyectos regionales como Dumbarton Rail
- Transporte público subvencionado para las cercanías
- Mejoras de pacificación del tráfico en el vecindario

An aerial photograph of a city and a large body of water, possibly a bay or lake, with mountains in the distance. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. A white rectangular box is positioned in the center, containing the title text. To the left of this box is a solid orange vertical bar.

# Finalización de grupos de trabajo

An aerial photograph of a city and a large body of water, possibly a bay or lake, with mountains in the distance. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. A white rectangular box is positioned in the center, containing the title text. To the left of this box is a solid orange vertical bar.

# Informe del facilitador

# Próximos pasos

- **La encuesta de presupuesto comunitario** se pondrá en marcha (el enlace se enviará por correo electrónico)
- Las preguntas y comentarios se pueden compartir a **[rbd@cityofepa.org](mailto:rbd@cityofepa.org)**
- **Reunión del concejo de beneficios comunitarios - 17 de mayo**
- **Próximas reuniones emergentes e itinerantes (pop-ups) en abril**

iGracias!

<https://www.cityofepa.org/planning>

