

Distrito Empresarial de Ravenswood/ 4 Esquinas

Actualización Especifica del Plan

Taller #2: Revisión de los escenarios de crecimiento

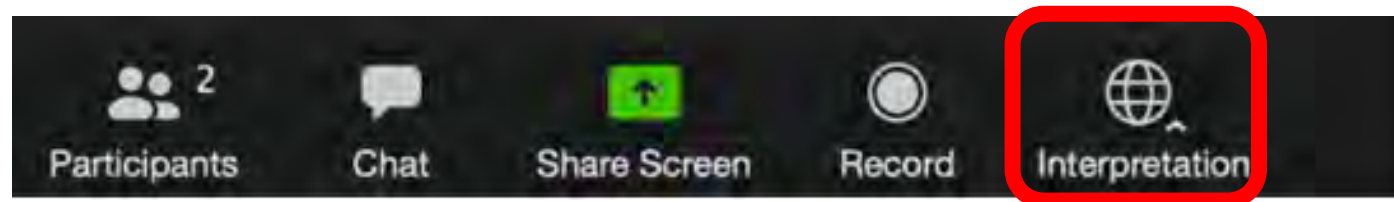
Septiembre 22 de 2021 | 6:30pm



Interpretación a Español disponible

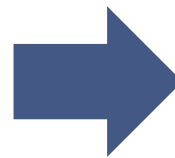
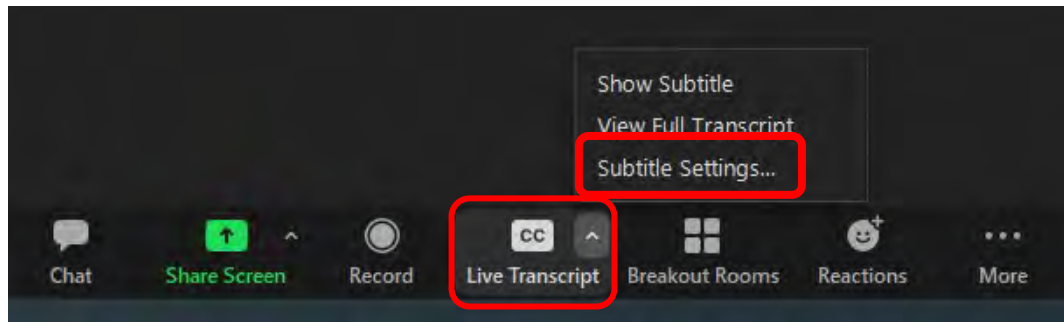
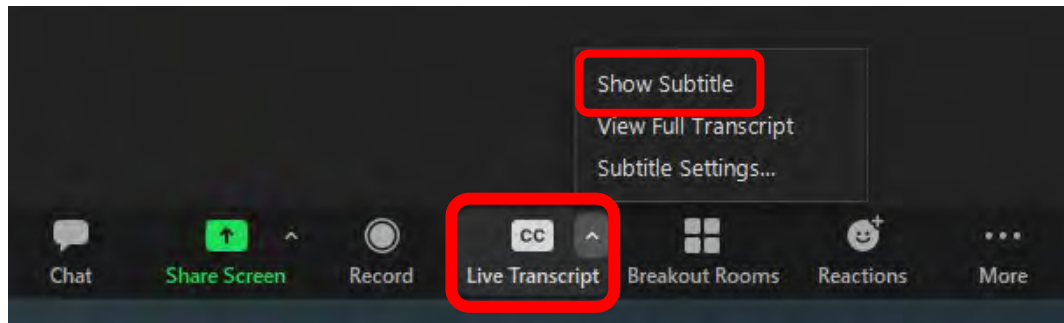
La interpretación simultánea para esta reunión estará disponible en Español:

- Por favor haz clic en el icono **INTERPRETATION** en tu barra de herramientas para acceder al idioma deseado
- Bajo la opción Español

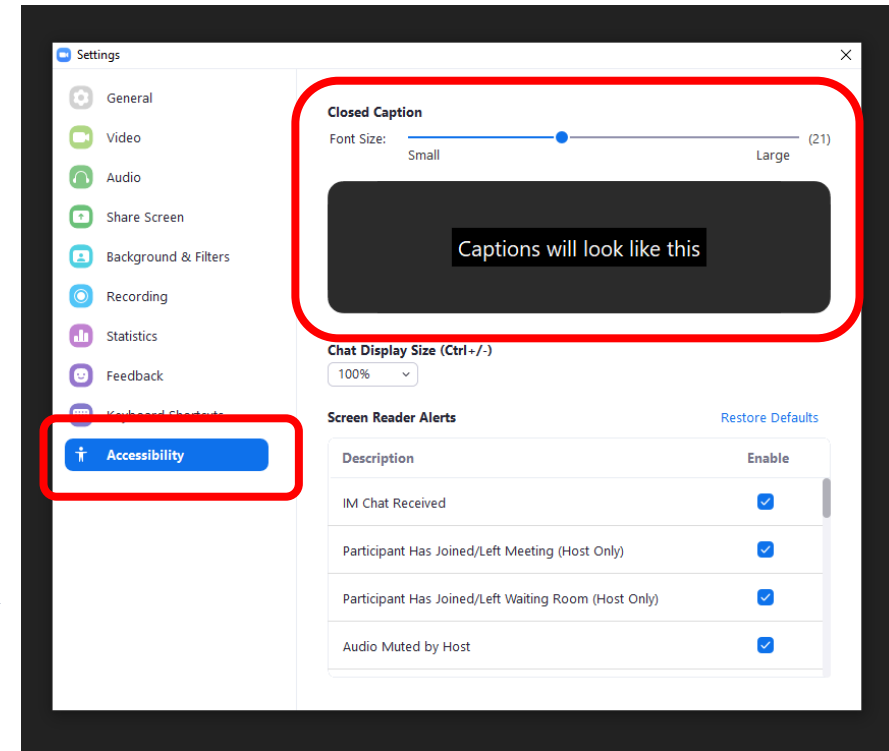


Subtítulos Disponibles

- Habrá una transcripción disponible en Zoom. Acceda a ella seleccionando el ícono **Live Transcript** – *Show Subtitle* (*Mostrar Subtítulos*)

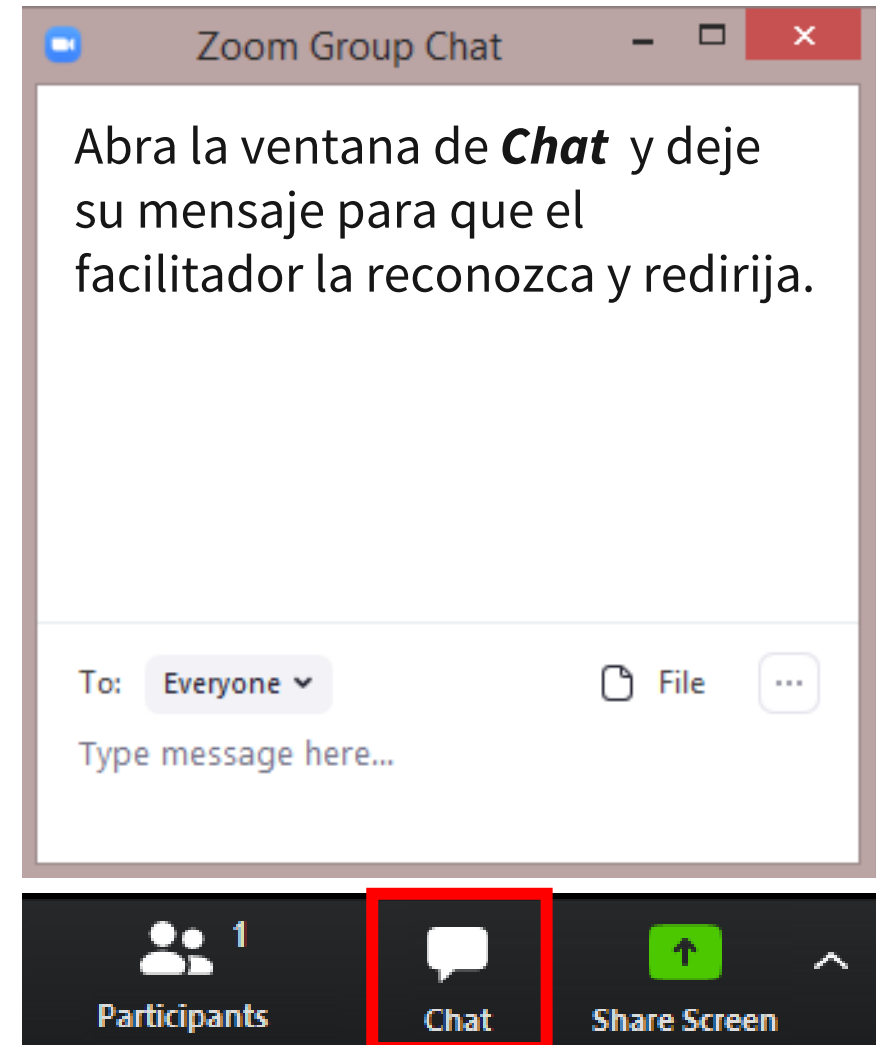


- El tamaño del texto puede ajustarse manualmente a través del menú: *Subtitle Settings* – *Accessibility* – *Closed Caption* – *Font Size* (*Configuración* – *Accesibilidad* – *Subtítulos* – *Tamaño de Fuente*)



Logística del Taller

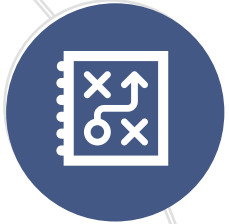
- Esta reunión se realizará a través de **Zoom**:
 - **Unirse a la llamada: +1 669 900 6833**
 - **ID de reunión: 858 8140 9924**
Pass: 420744
- Para **preguntas o comentarios**, por favor use la ***Función de Chat*** de Zoom. Habrá un facilitador procesando los comentarios entrantes.
- Por favor ***evite*** escribir en el chat durante la presentación principal.
- Algunas secciones de la reunion serán **grabadas** y publicadas en la página web del proyecto de la ciudad.



Agenda del Taller

- 6:30 – 6:45pm **Bienvenida/ Presentación y Objetivos (*Encuesta*)**
- 6:45 – 7:15pm **Presentación**
 - Descripción general de la actualización específica del plan
 - Descripción general de escenarios
 - **Resumen de análisis de escenarios por tema** (transporte, impacto fiscal, desplazamiento, trabajos, beneficios comunitarios, Diseño urbano)
- 7:20 – 7:15pm **Instrucciones de asignación de grupos**
- 7:20 - 8:25 **Sesiones grupales** (*dos rondas*)
- 8:25 - 8:55 **Retroalimentación y reflexiones (*Encuesta*)**
- 8:55 – 9:00pm **Próximos pasos**
- 9:00pm **Finalización**

Objetivos de la Noche



Aprender sobre **los diferentes escenarios de crecimiento potencial**



Conocer los **posibles impactos y beneficios de cada escenario**



Compartir perspectivas sobre **los balances** entre los escenarios



Discutir cualquier **otra inquietud, pregunta y opinión**

Encuesta



An aerial photograph of a coastal city, likely San Diego, showing a dense urban area with green trees and buildings in the foreground, and a large body of water (San Diego Bay) extending to the horizon under a clear sky. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter.

Actualización Específica del Plan: Descripción y Progreso Hasta la Fecha

Visión del Plan Específico de 20

GENERALIDADES

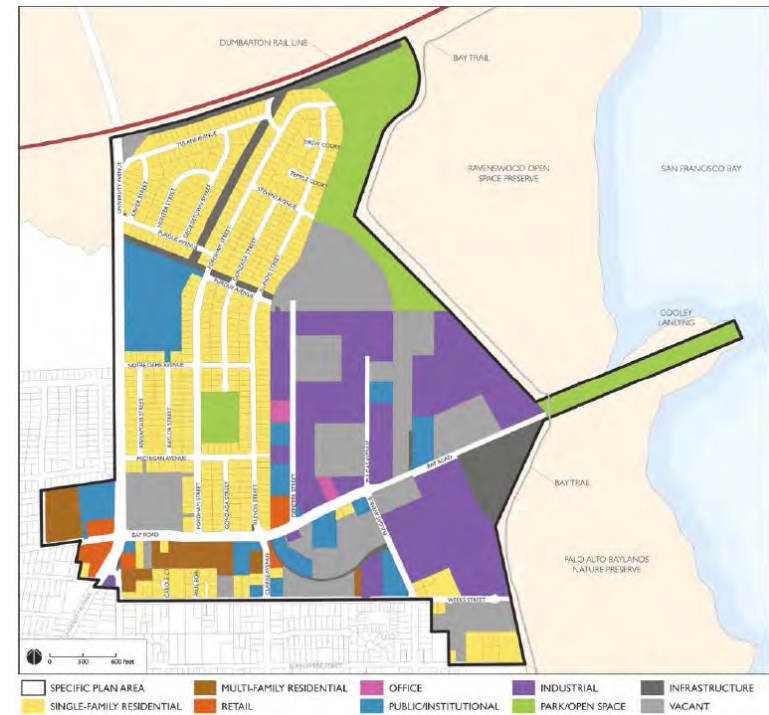
- Terminado en 2013
- Amplio proceso de participación comunitaria
- Beneficio comunitario primario: Trabajos para los residentes

Visión

“Transformar el área en un destino vibrante, transitable y de uso mixto con un aumento significativo del empleo, los usos institucionales y un aumento moderado en la vivienda”

2013 Desafíos:

- Acceso limitado a vehículos
- Problemas de contaminación
- Falta de interés de los desarrolladores
- Terrenos pequeños y muchos propietarios



2013 uso de la tierra en RBD

Actualización Específica del Plan

El desarrollo propuesto **excede** la cantidad analizada

- Más **de 4 millones de pies cuadrados** de nuevo desarrollo propuesto

Evaluación de temas limitados:

1. “Impactos y “beneficios” de permitir más desarrollo de oficinas/I+D.
2. Marco para **los beneficios comunitarios**
3. Nuevos estándares de diseño que crean un **barrio “completo”**



Proyectos Propuestos

4 Proyectos principales :

- Casi 4 millones de ft² para oficinas/I+D.
- 0 ft² de espacio industrial
- 125.000 ft² de espacio comunitario
- 65.000 ft² de espacio de ventas minoristas
- más de 530 unidades de alojamiento

Más de 5 Proyectos secundarios :

- Oficina de Formación Laboral
- EPA CENTERARTS
- Oficina del Centro de Salud de Ravenswood
- 965 semanas y 1201 Runnymede
- 1804 Bay Road



Progreso Hasta la Fecha

Sesión de Estudio del Ayuntamiento
(23 de marzo de 2021)

Revisión de
"actualización de datos"

Confirmación de los
principios de diseño
urbano

Dirección para estudiar
una gama de nuevos
desarrollos de hasta
5,15 msf de
oficinas/R&A.

Participación de la
comunidad

Taller Público #1
(27 de mayo de 2021)

Entrevistas individuales,
Charlas, Encuesta

Inquietudes respecto al
desarrollo total

Inquietudes frente al tráfico,
el desplazamiento y la
vivienda

Sesión de Estudio del Ayuntamiento (8 de junio de 2021)

Revisión de los impactos
del transporte

Eliminación de escenario
de máximo 5,15 msf

Analizar 4 escenarios:
1) 1,4 msf
2) 2,82 msf
3) 3,35 msf
4) 4,15 msf

An aerial photograph of a coastal city, likely San Diego, showing a dense urban area with a mix of residential and commercial buildings. In the background, a large body of water (San Diego Bay) is visible, 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. A solid orange vertical bar is on the left side of the white box.

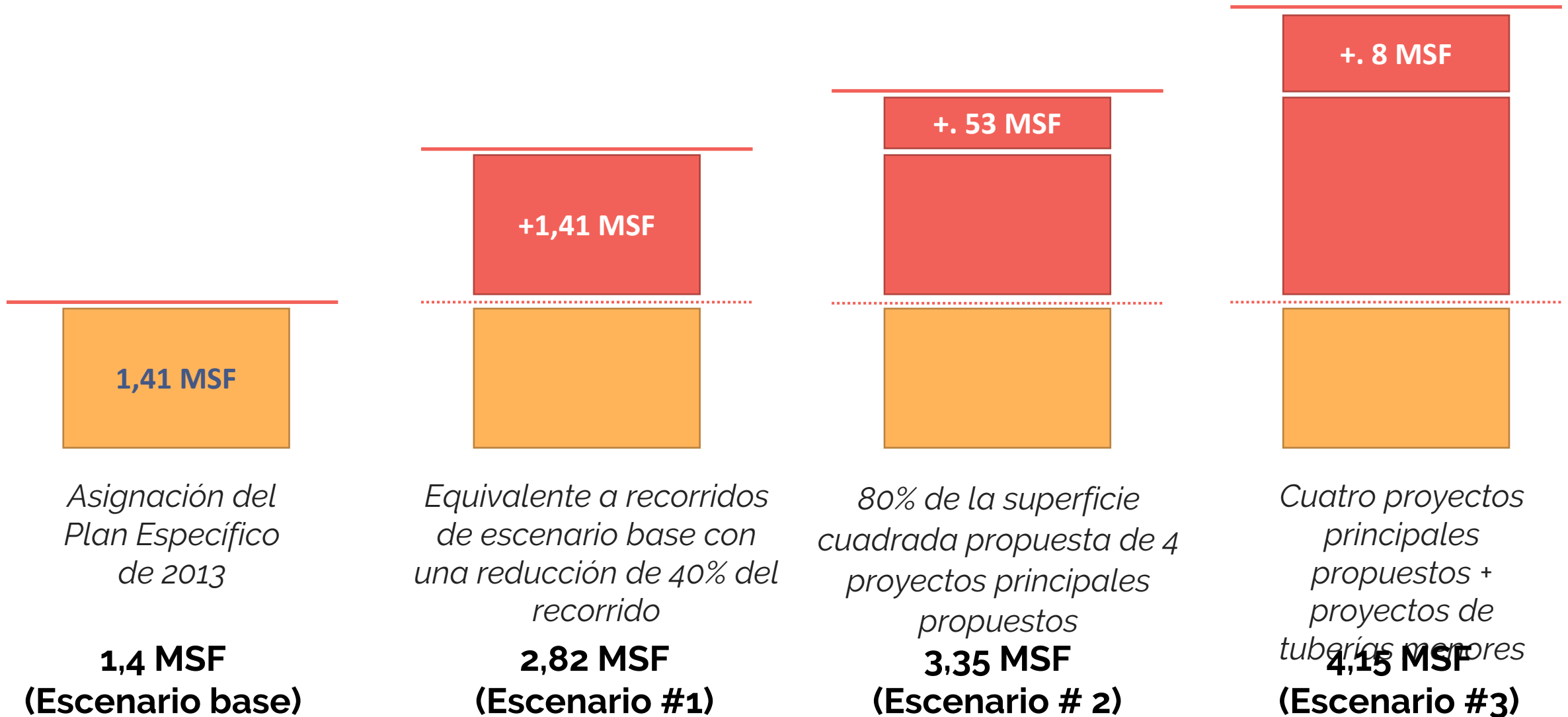
Escenarios de Desarrollo

Escenarios de Desarrollo

- El Consejo aprobó el estudio de 3 escenarios, además de la asignación del Plan existente
- La variación primaria son los pies cuadrados para Oficinas/I+D.
- Permitir la discusión de compensaciones para aumentar la capacidad de desarrollo

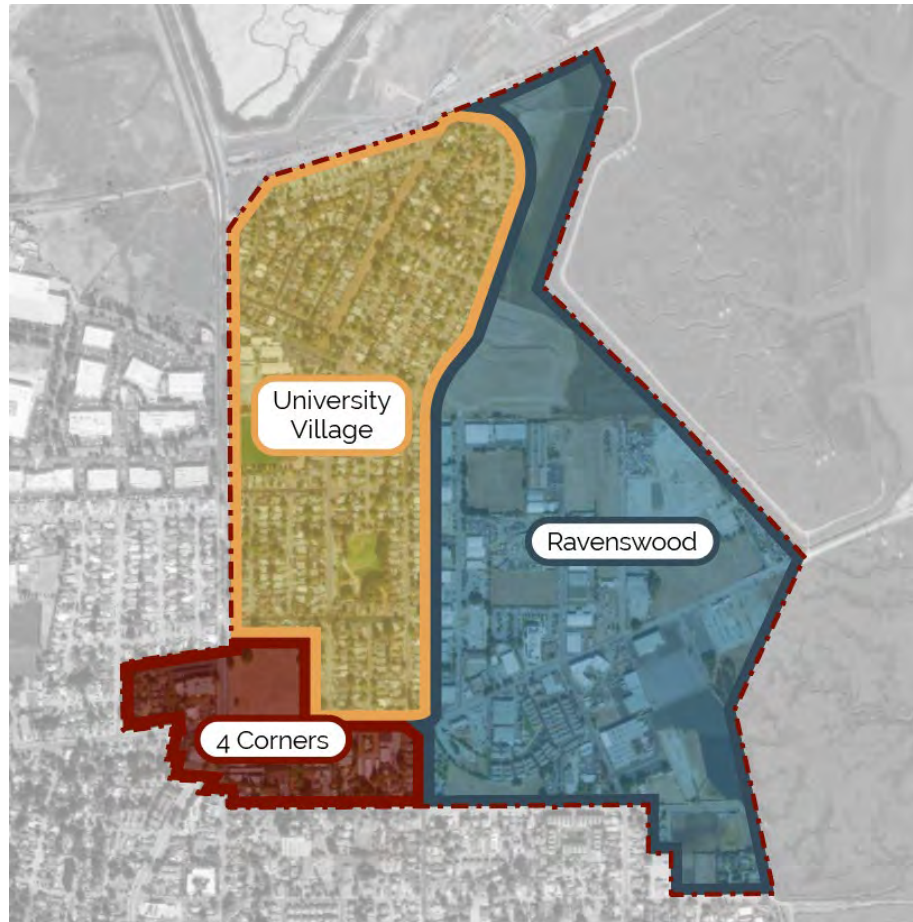
	Escenario del plan existente (2013)	Escenario 1	Escenario 2	Escenario 3
Oficina/I+D.	1420000	2820000	3335000	4150000
Industria ligera	175000	240000	240000	300000
Minoristas/Comercio/Cívico	172000	172000	172000	245000
Vivienda	835	835	835	1100

Escenarios (I+D/Oficina solo en pies cuadrados)



Contexto de Escenario

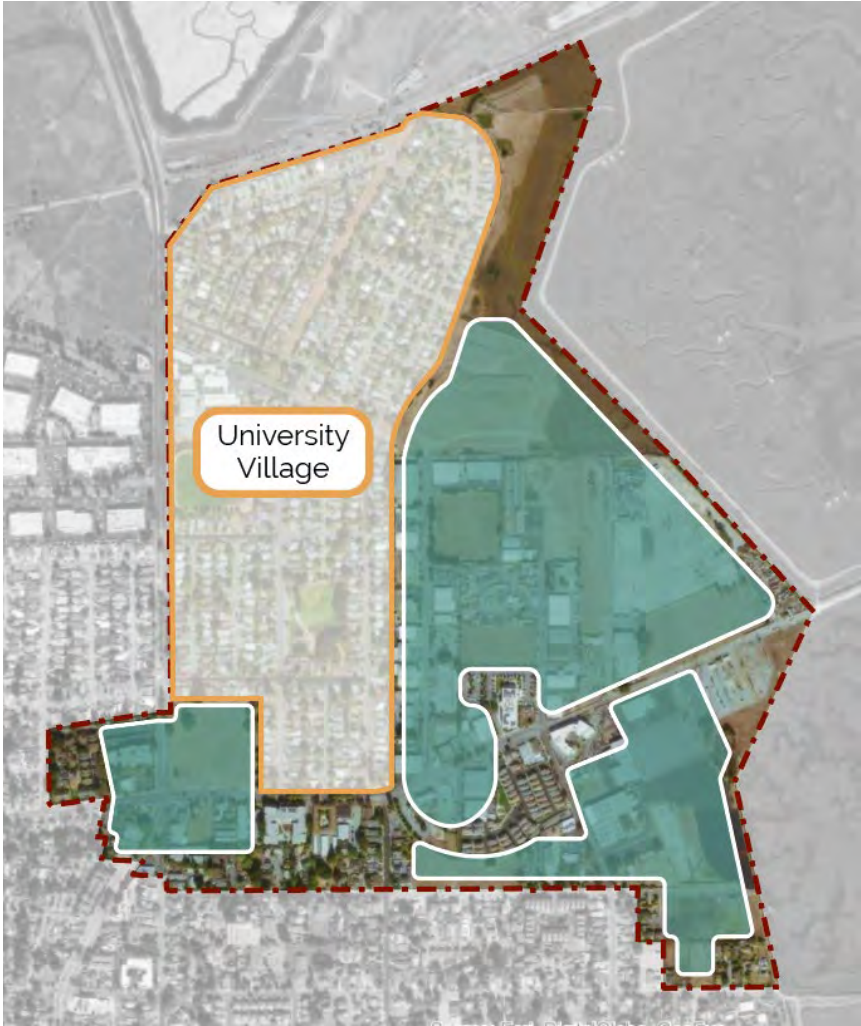
Todas las áreas del plan: 327 acres



Área bruta de desarrollo: ~130 acres



Comparación de Escalas: Sede Central de Facebook



Comparación de escalas: Círculo Universitario

Escenario base

- 1.420.000 ft²
- Círculo Universitario X2



Escenario 1

- 2.820.000 ft²
- Círculo Universitario X4



Escenario 2

- 3.335.000 ft²
- Círculo Universitario X5



Escenario 3

- 4.150.000 ft²
- Círculo Universitario X6



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.

Marco de Compensaciones

Posibles Impactos y Beneficios

Impactos Potenciales

- Congestión del tráfico
- Gentrificación
- Disminución de la asequibilidad de vivienda
- Impactos visuales

Beneficios Potenciales

- Aumento de los ingresos fiscales
- Vivienda asequible
- Nuevas instalaciones públicas
- Trabajos y capacitación laboral para los residentes
- “Contratación de primera fuente”
- Nuevos espacios comunitarios
- Nuevos parques y espacios abiertos
- Una “calle principal” en Bay Road
- Protección contra inundaciones/ANM



Impactos

Beneficios

Análisis de escenarios: Parámetros Clave/Puntos de Datos

Transporte

- Recorridos totales
- Recorridos en segmentos de carreteras
- Ventajas de una vía de circunvalación

Análisis laboral y de mercado

- # de trabajos producidos por el alcance educativo

Diseño urbano

- Vecindarios completos

Gentrificación y desplazamiento indirecto

- Factores de desplazamiento
- Escala del impacto potencial
- Fondos generados por nuevos acontecimientos

Beneficios fiscales y financieros

- Impactos fiscales
- Tarifas de impacto
- Beneficios directos de la comunidad



Análisis de Tráfico

Hexagonal

Preguntas Clave de Análisis

Preguntas

- ¿Cuánto se espera que aumente el tráfico regional para 2040?
- ¿Cuánto se espera que la congestión empeore en las intersecciones y a lo largo de los segmentos de las carreteras en sus diferentes niveles de desarrollo?
- ¿Qué efecto tiene la vía de circunvalación en la congestión del tráfico?

Análisis

- Total de recorridos diarios para RBD
- Promedio de recorridos diarios (PRD) en segmentos de carreteras

Análisis de Recorridos

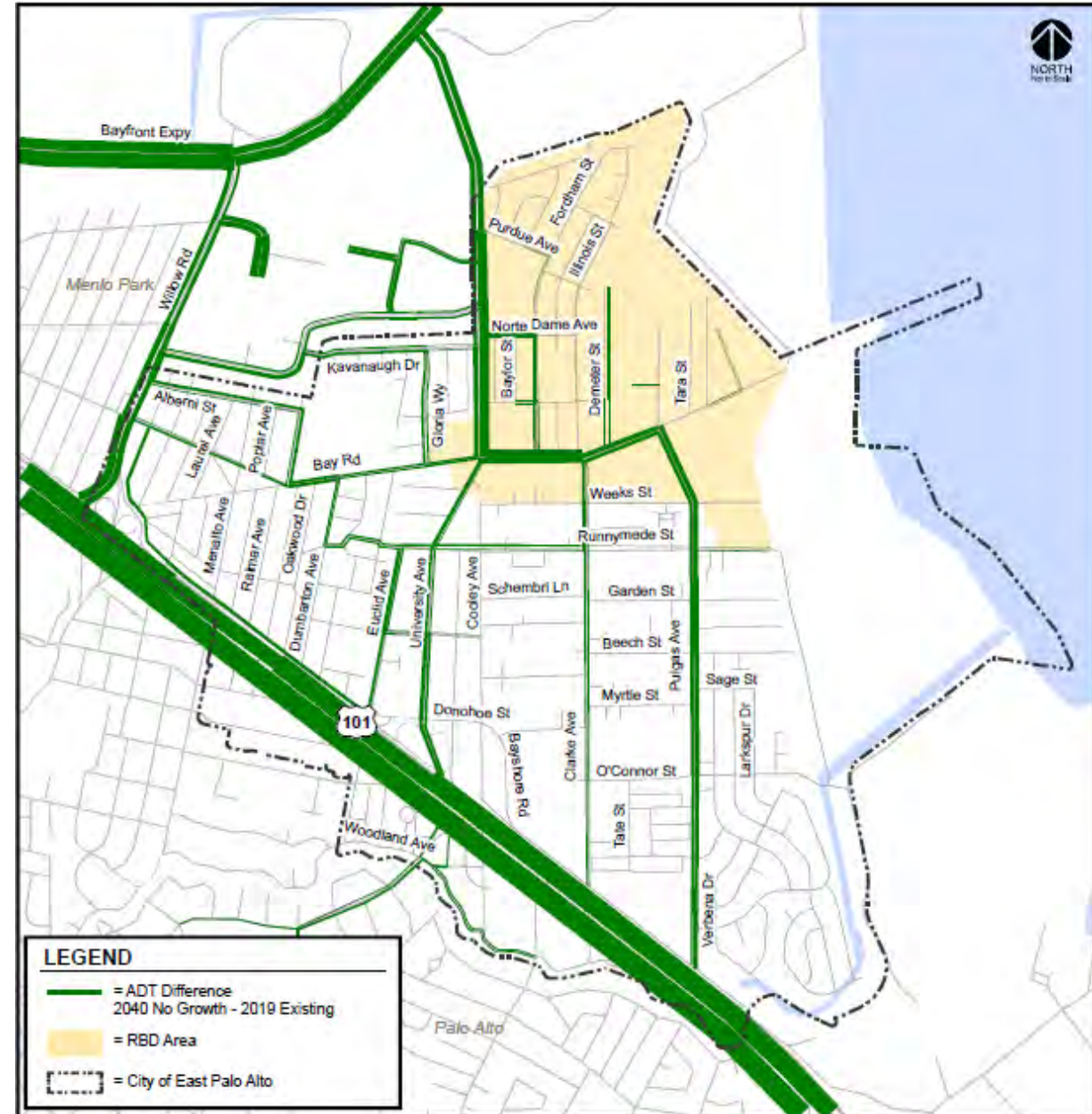
- Se miden como los **recorridos totales** derivados del desarrollo en el RBD
- El Plan Específico de la EIA de 2013 estableció una línea de base para comparar escenarios
- Se aplicó el requerimiento de **reducción de recorrido de 40%** en la nueva Ordenanza de la TDM

Escenario	Oficina/I+D	% de aumento en recorrido diario (en comparación con 2013, EIA)	Reducción (necesario para hacer recorridos de referencia)	Medidas de reducción de la ADM necesarias para alcanzar la línea de base
Escenario base	1,4 MSF	--	0%	Ninguna
1. PRD cero neto	2,82 MSF	0%	40%	Reducción del 40% requerido en la Ordenanza de la TDM
2. Escenario del 80%	3,35 MSF	+12%	47%	Acciones del desarrollador adicionales al soporte/medidas locales del gobierno
3. Proyectos propuestos	4,15 MSF	+29%	57%	Todas las anteriores, más proyectos de infraestructura grande (p.e., Dumbarton Rail)

Promedio de tráfico diario

Sin crecimiento hasta 2040

- **Aumentos** sustanciales del tráfico en carreteras regionales
- **Aumento** en el uso de muchas calles locales como atajos de tráfico
 - El mayor aumento está en Pulgas Ave
 - Hay aumentos en Clarke Ave, Bay Road, Runnymede Ave, y Euclid Ave



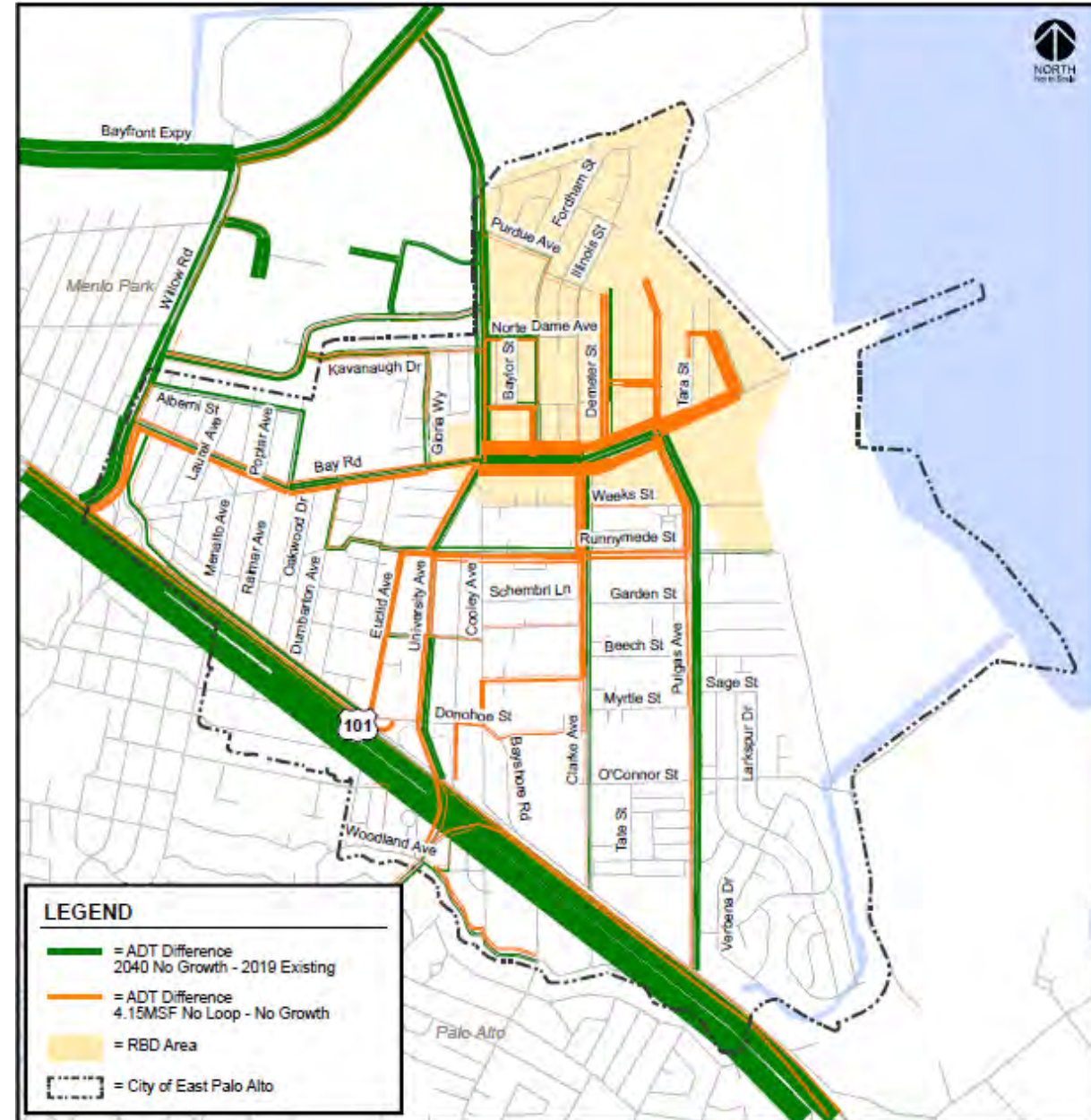
Las líneas verdes muestran la diferencia entre el tráfico existente y el de 2040. No hay crecimiento en el RBD

Promedio de tráfico diario

Escenario 3 (4,15msf) sin vía de circunvalación

- Menos impacto en las carreteras regionales porque ya están en capacidad
- **Aumento** sustancial en los recorridos dentro del RBD
 - Bay Road (al este de la Universidad) tiene el mayor aumento, así como Demeter
 - Clark y Pulgas tienen aumentos notables entre Runnymede y Bay Road
 - Otras carreteras locales tienen aumentos menores (Euclid, Runnymede, Bay, al oeste de Univ.)

Las líneas naranjas muestran la diferencia entre 2040 sin crecimiento RBD y 4,15 MSF sin vía de circunvalación

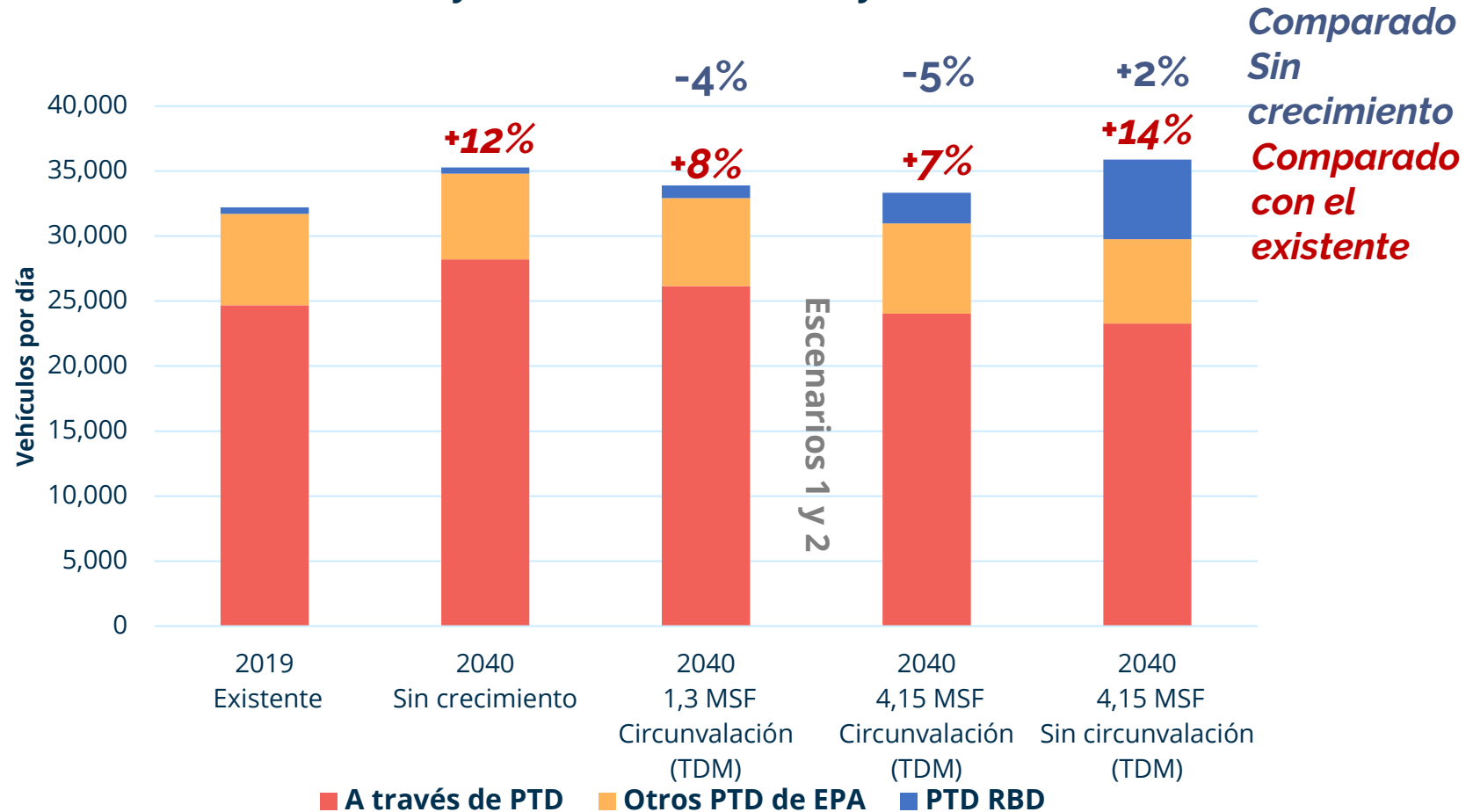


Promedio de tráfico diario – University Avenue



- La mayor parte del tráfico toma atajos (**rojo** en la gráfica)
- La vía de circunvalación **reduce** el tráfico en aproximadamente 5% en el caso de más crecimiento
- El desarrollo de RBD cambia a quien está utilizando la universidad, pero el tráfico total **no cambiará mucho** puesto que está a capacidad

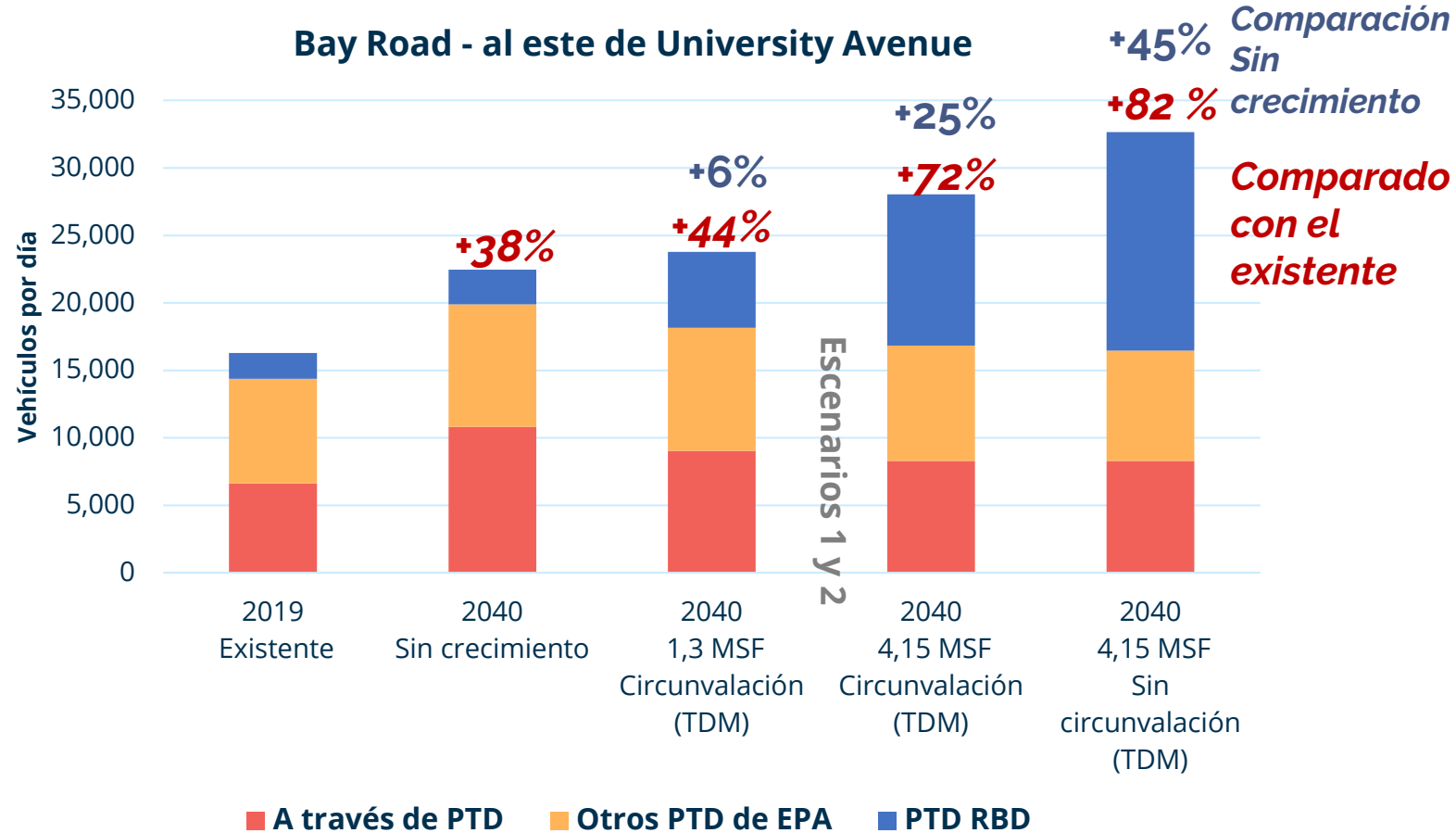
University Avenue - al norte de Bay Road



Promedio de tráfico diario – Bay Road



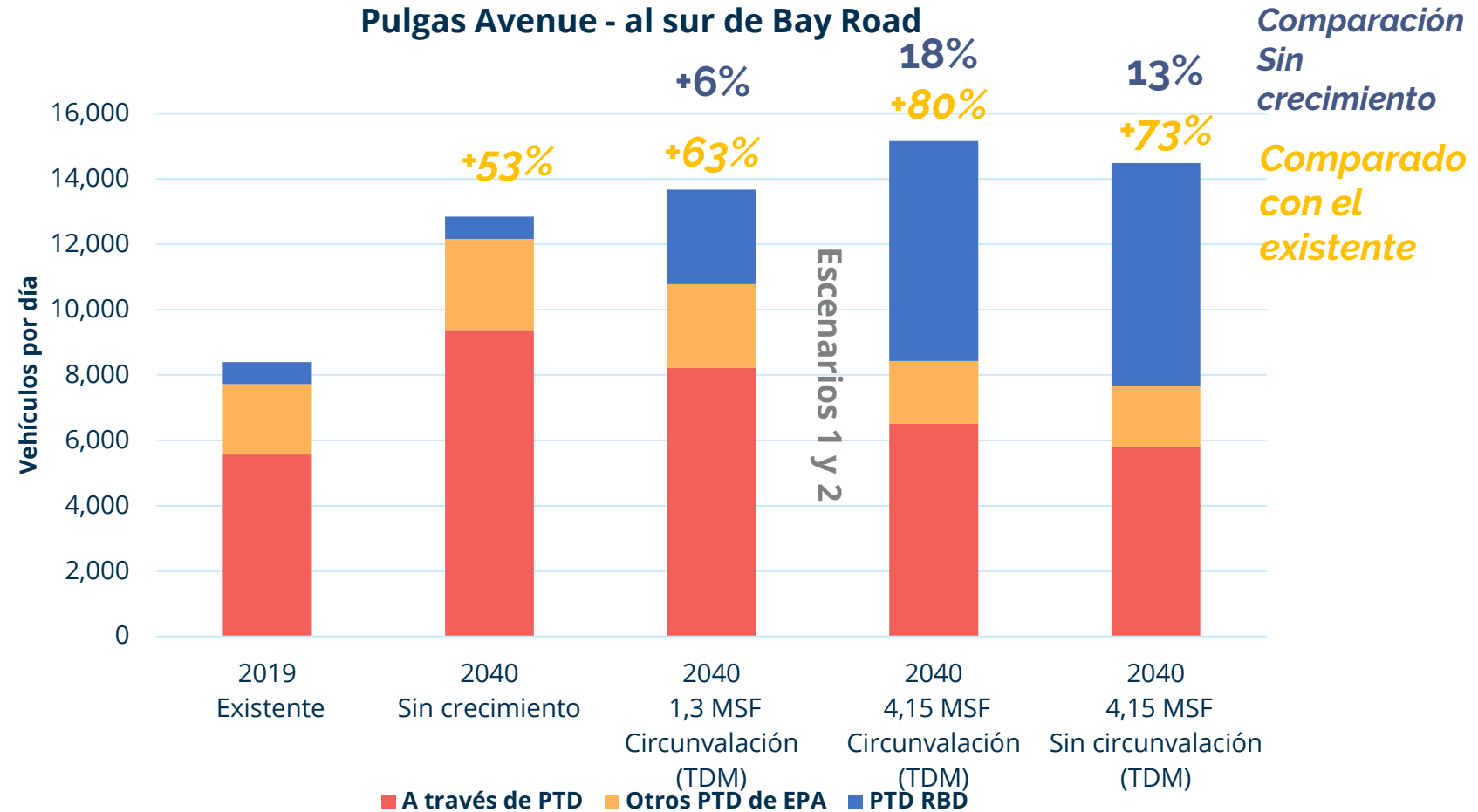
- El tráfico **aumentará** un 38% en 2040 **sin** ningún crecimiento de RBD
- Aumento menor del tráfico con el escenario base y la vía de circunvalación
- **Aumenta** entre el 25% y el 45% en los escenarios más grandes
 - En los escenarios 1 y 2 se espera que el tráfico aumente entre un 6% y un 25%
- La vía de circunvalación **reduce** el tráfico en Bay Road



Promedio de tráfico diario – Pulgas Avenue



- El tráfico empeorará significativamente incluso sin desarrollo en RBD
- Haya aumentos menores en el tráfico con escenarios de crecimiento (entre 6% y 18%)
- En su mayoría, el crecimiento del RBD cambia el tráfico de regional a local. EPA se beneficia más de sus propias carreteras



Propagación pico (duración del período de congestión) NB Pulgas Ave al sur de Bay Road

2019
Existente



1 hora

2040 Sin
crecimiento



6 horas

2040 1.3MSF
Circunvalación



6 horas (aumento del 0%)

2040 4.15 MSF
Circunvalación



8 horas (aumento del 33%)

2040 4,15 MSF
Circunvalación - con
mejoras de intersección



6 horas (aumento del 0%)

Conclusiones

- La congestión del tráfico aumentará sustancialmente en EPA en 2040 debido al crecimiento regional, incluso si no se construye nada en RBD
- El tráfico generado por RBD sustituye principalmente los atajos de tráfico por University Ave
- Los impactos del tráfico diario varían en las carreteras locales
 - Algunos segmentos tienen un impacto marginal debido a los aumentos en el desarrollo de RBD
 - Los mayores impactos se observan en Bay, Pulgas y Clarke
 - La duración del período de congestión (“pico”) podría aumentar sin mejoras
- El nuevo desarrollo financia mejoras en la infraestructura que podrían reducir el retraso en las intersecciones clave (tanto RBD y en toda la ciudad)
- La vía de circunvalación mejora el tráfico en algunas ubicaciones (aleja algo del tráfico de Bay Road y University Ave), pero no resuelve el problema del tráfico



Trabajos y Empleabilidad

Economía Estratégica

Empleo por Uso de la Tierra

- La cantidad de empleos por el nuevo desarrollo oscila entre 10.000 y 14.000
- Los escenarios no cambian significativamente en los tipos de trabajos creados. Alrededor del 90% de los trabajos se encuentran en edificios de oficinas/laboratorios de I+D.

Nuevos trabajos por uso de la tierra y escenario

	<i>Job Density (GSF Per Employee) [a]</i>	Scenario 1		Scenario 2		Scenario 3	
		Jobs	Percent of Total	Jobs	Percent of Total	Jobs	Percent of Total
Office	300	6,119	62%	7,226	63%	9,167	64%
R&D/Lab	350	2,824	29%	3,335	29%	4,000	28%
Flex/Industrial	500	480	5%	480	4%	600	4%
Retail	300	373	4%	373	3%	417	3%
Amenity	400	75	1%	100	1%	138	1%
Total New Jobs		9,871	100%	11,514	100%	14,321	100%

Fuente: Raimi + Asociados, 2021; Economía Estratégica, 2021.

Requisitos de Formación y Fuerza Laboral para los Nuevos Trabajos por Escenario

- 80% de los nuevos empleos en todos los escenarios requerirían al menos alguna educación universitaria (el 20% no)
- Alrededor del 40% de los adultos en EPA tienen alguna educación post-secundaria
- Los empleos industriales ligeros/flexibles ofrecen más oportunidades para los trabajadores que carecen de educación post-secundaria

Nuevos trabajos por uso de la tierra y escenario

	Scenario 1		Scenario 2		Scenario 3	
	Jobs	Percent of Total	Jobs	Percent of Total	Jobs	Percent of Total
No formal educational credential	574	6%	640	6%	781	5%
High school diploma or equivalent	1,523	15%	1,758	15%	2,193	15%
Postsecondary non-degree award	71	1%	82	1%	103	1%
Some college, no degree	285	3%	334	3%	419	3%
Associate's degree	603	6%	708	6%	872	6%
Bachelor's degree	6,139	62%	7,198	63%	8,974	63%
Master's degree	103	1%	121	1%	150	1%
Doctoral or professional degree	328	3%	387	3%	476	3%
<i>Unknown Due to Data Suppression</i>	244	2%	286	2%	354	2%
Total Jobs	9,871	100%	11,514	100%	14,321	100%

Fuente: California Economic Development Department for the San Jose-Sunnyvale-Santa Clara MSA, Industry to Occupation Matrix for Q1 2020; California Economic Development Department for the San Jose-Sunnyvale-Santa Clara MSA Occupation Projections for 2016-2026; Strategic Economics, 2021.

Resumen de los Usos del Suelo

	Oficina	I+D/Laboratorio	Flexible/Industrial	Ventas minoristas
Densidad laboral (por ft ²)	Muy alta	Alta	Muy baja	De moderada a alta
Salario promedio	\$124.025	\$132.452	\$108.529	\$43.335
% de empleos que requieren educación postsecundaria	Alto	Alto	Moderado	Bajo
Demanda y viabilidad del mercado (valor > costos)	Altos	Moderados	Bajos	Bajos
Potencial para la contribución de beneficios comunitarios	Alto \$\$\$\$\$	Moderado \$\$\$	Bajo \$	Bajo \$

An aerial photograph of a city, likely San Francisco, showing a dense urban area with a mix of residential and commercial buildings. In the background, a large body of water (the San Francisco Bay) is visible, along with distant hills. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter.

Gentrificación y Desplazamiento

Economía Estratégica

Definición de Gentrificación y Desplazamiento

- Desplazamiento directo: Proceso en el que los hogares se ven obligados a abandonar el país
 - Puede ser producto del aumento de los precios/alquileres de la vivienda, acoso del propietario, renovaciones/reparaciones, reurbanización, conversiones de condominios ,
- Desplazamiento indirecto/Gentrificación: Proceso de cambio producido cuando los vecindarios atraen nuevas inversiones privadas y públicas
 - Se reduce la capacidad de los residentes para pagar vivienda debido a la presión para aumentar los precios de los alquileres/viviendas, a menudo debido a nuevas construcciones o inversiones, marcadas por la afluencia de residentes más acomodados.



Factores de riesgo para la Gentrificación / Desplazamiento Indirecto

- Hay varios factores relacionados con la vulnerabilidad de los vecindarios ante estas presiones:

Factores regionales

- Rápida expansión económica y crecimiento del empleo
- Escasez de oferta de vivienda y aumento de los alquileres/precios de venta

Factores de vecindario

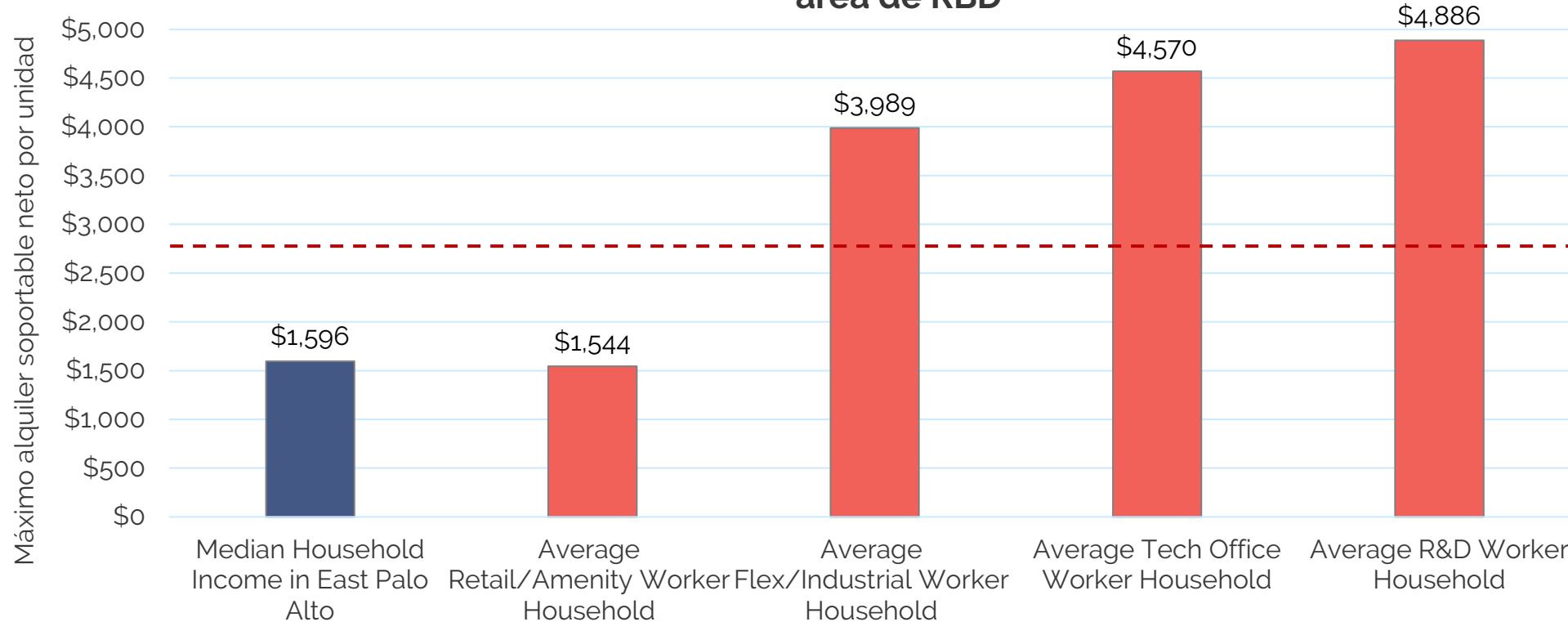
- Hogares de bajos ingresos y con carga de costos
- Raza/etnia de los residentes existentes
- Cuota de inquilinos
- Tipo de vivienda existente
- Proximidad a servicios (por ejemplo, transporte, parques)

Inversiones públicas

- Tránsito e infraestructura nuevos o mejorados
- Otras inversiones que mejoran significativamente el acceso o la calidad de vida (por ejemplo, nuevos parques de alta calidad y espacios abiertos)

Presión de Nuevos Hogares y Asequibilidad de Vivienda para los Residentes Existentes en el Mercado

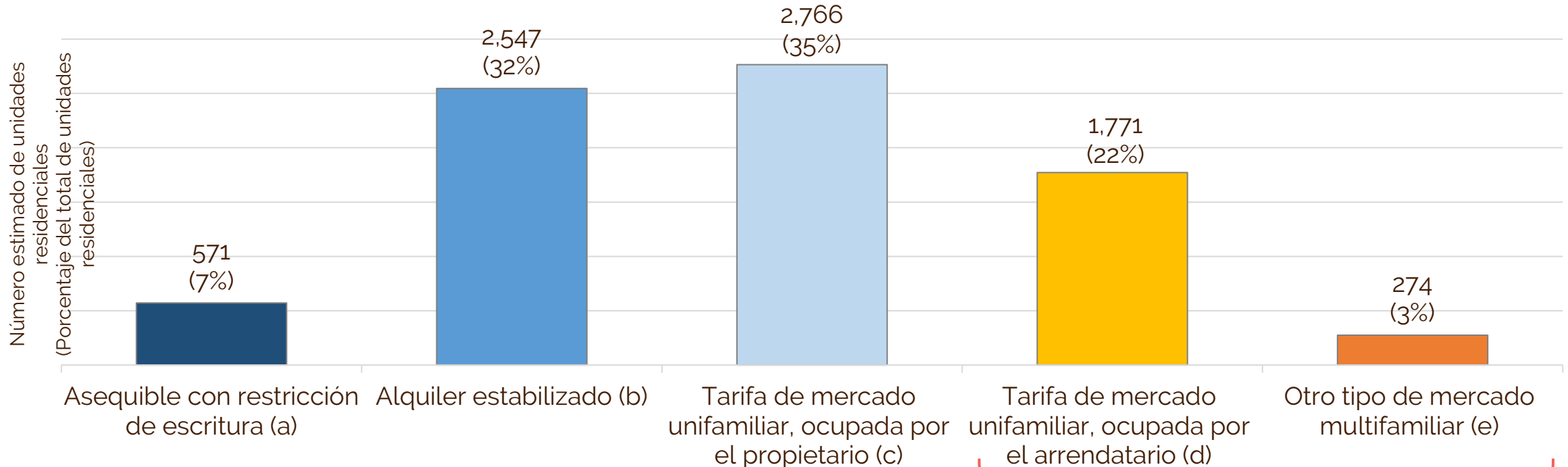
Máximo alquiler soportable en EPA y para nuevos trabajadores en el área de RBD



Fuente: CoStar, 2021; Santa Clara County Housing Authority, 2021; Strategic Economics, 2021.

Hogares en Riesgo de Gentrificación/Desplazamiento

Inventario de viviendas en East Palo Alto por tenencia y/o protecciones relacionadas con la vivienda



Fuente: City of East Palo Alto, 2021; U.S. Census American Community Survey 5-Year Estimates, 2015-2019; Strategic Economics, 2021..

1/4 de los hogares de EPA pueden ser vulnerables al desplazamiento

Políticas de Vivienda en Área Específica del Plan

Unidades de vivienda social asequible*

Escenario base	Escenario 1	Escenario 2	Escenario 3
167	167	167	220

*Las unidades de alquiler asequibles serían asequibles para hogares que ganan el 35% del AMI, el 50% del AMI y el 60% del AMI. Las unidades asequibles para la venta serían asequibles para los hogares que ganan entre el 80% y el 120% del AMI.

Tarifas de vinculación comercial de una sola vez para vivienda asequible*

Escenario base	Escenario 1	Escenario 2	Escenario 3
\$16,7 millones	\$33,6 millones	\$39,7 millones	\$49,4 millones

* Los desarrolladores comerciales pueden proponer proporcionar unidades asequibles en el sitio en lugar de pagar las cuotas.

Ingresos anuales de la Medida HH para Producción de Vivienda Asequible y Contratación de Primera Fuente

Escenario base	Escenario 1	Escenario 2	Escenario 3
\$3,5 millones	\$7,1 millones	\$8,4 millones	\$10,5 millones

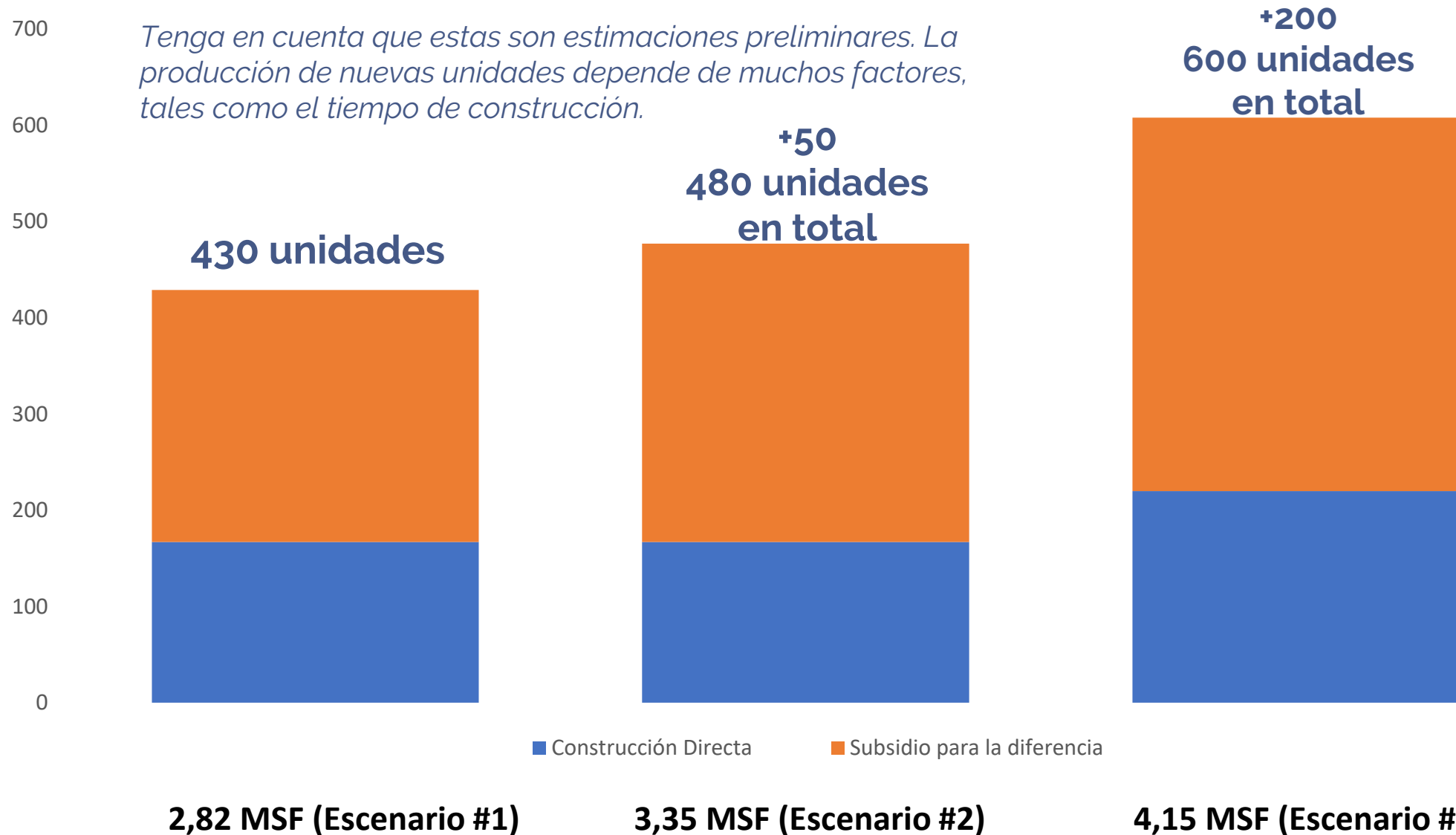
Fuente: City of East Palo Alto, 2021; Raimi+Associates, 2021; Strategic Economics, 2021.

EPA tiene varias regulaciones en vigor para detener la gentrificación:

1. El 20% de todas las unidades deben ser asequibles
2. El desarrollo comercial debe pagar una tarifa de vinculación de vivienda asequible
3. El desarrollo comercial debe pagar una cuota anual por vivienda asequible y contratación de primera fuente



Unidades de vivienda asequibles estimadas (construidas o subsidiadas por el desarrollo de RBD durante 10 años)



Conclusiones

- EPA ha experimentado la gentrificación incluso sin ningún desarrollo nuevo en el RBD.
 - Los alquileres mensuales aumentaron de \$1.720 en 2011, a \$2.750 en 2021
 - Rápido aumento de la población blanca y asiática; reducción de la población negra
- Muchos hogares existentes de East Palo Alto están en riesgo de desplazamiento
 - el 25% de los hogares están relativamente desprotegidos del desalojo y del aumento de los alquileres
 - El ingreso promedio de los hogares de la ciudad de \$67.000 es menos de la mitad de las ciudades cercanas
- Las investigaciones demuestran que el desarrollo comercial a gran escala puede aumentar la presión sobre las viviendas cercanas
- Cualquier escenario de crecimiento, combinado con el crecimiento regional, seguirá ejerciendo presión sobre la vivienda en EPA
- Independientemente de lo que ocurra en RBD, la presión de la vivienda (gentrificación) continuará



Beneficios Fiscales, Financieros y Comunitarios

Economía Estratégica

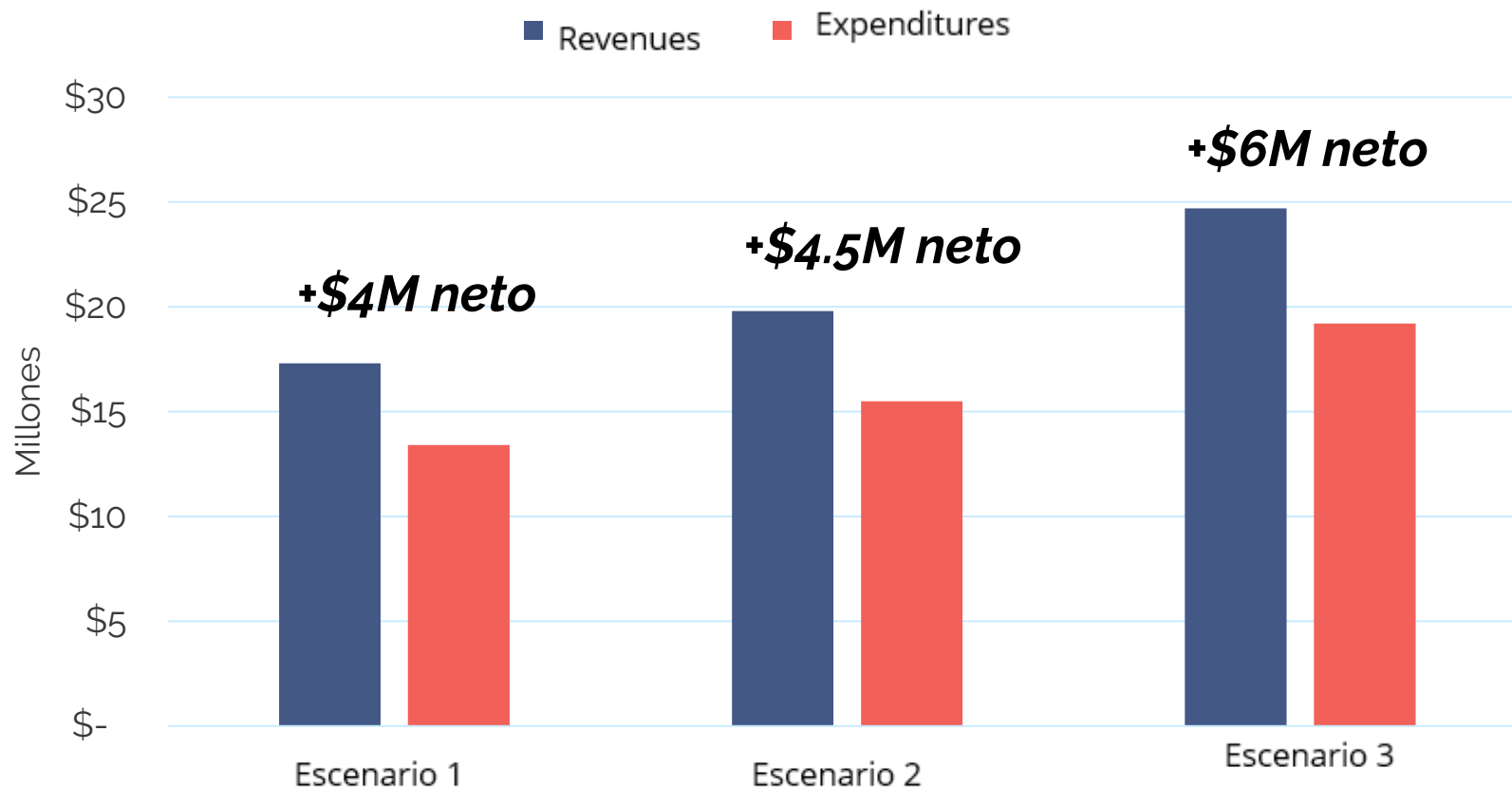
Tipos de Tarifas y Beneficios

1. Impactos Fiscales– ingresos para el gobierno de la ciudad
2. Cuotas de compensación ambiental – con cargo al proyecto; mitigar impactos del proyecto; foco en las necesidades de toda la ciudad (no en las carencias)
3. Beneficios comunitarios directos – beneficios aportados por los proyectos, además de las cuotas de compensación ambiental

Resumen del Impacto Fiscal

- Los escenarios de RBD aumentan la utilidad neta entre \$4M y \$6M cada año. Fondos que pueden pagar los servicios y programas de la ciudad
- La capacidad mayor de los escenarios genera utilidades netas mayores para la ciudad
- Cero utilidades generadas por RBD en condiciones de No-crecimiento

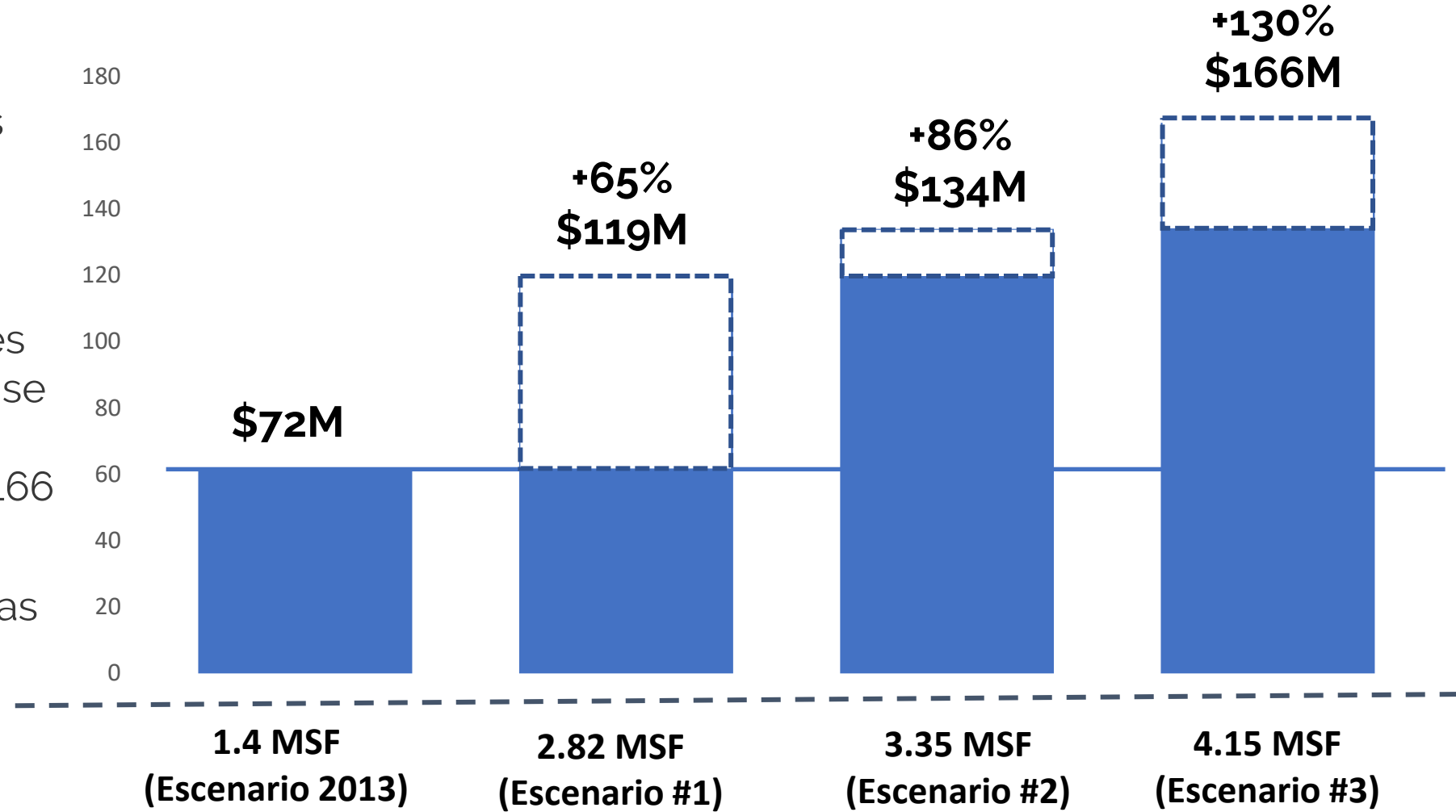
Fondos de Ingresos Generales y Gastos Anuales por Escenario



Fuente: Strategic Economics, 2021.

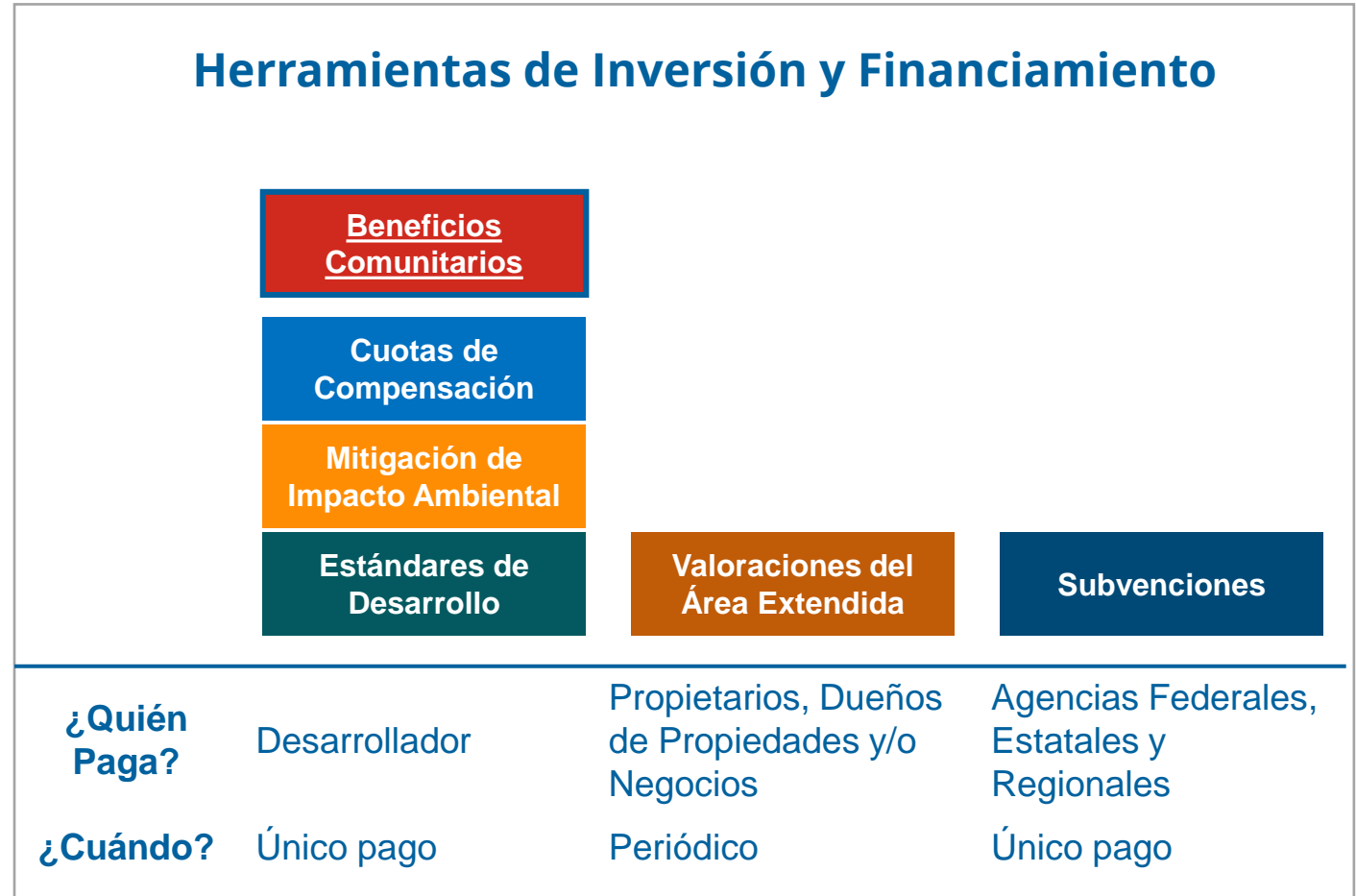
Cuotas de Compensación Ambiental del Nuevo Desarrollo

- Mitigan el impacto del nuevo desarrollo en los costos de proveer nuevos servicios, instalaciones, escuelas y vivienda asequible
- Rangos de ingresos totales generados por las cuotas se encuentran entre \$119 millones (Escenario 1) y \$166 millones (Escenario 3)
- Cuotas dos veces más altas por oficinas/I&D que por industrial y comercio minorista



Beneficios Comunitarios Directos

- Contribuciones adicionales y mejoras de los desarrolladores, a cambio de derechos adicionales para el desarrollo



Beneficios Comunitarios Propuestos por el Desarrollador

Los 4 proyectos principales proponen beneficios comunitarios

- Compromiso con generación de empleo local
- Instalaciones y programas de capacitación laboral
- Incubadoras de emprendimiento y espacios sin ánimo de lucro
- +\$5M para pagos de fondos comunitarios
- Espacios de comercio minorista subsidiados
- Espacios comunitarios gratuitos
- Mercados de agricultores
- Reubicación de Biblioteca y Centro Cívico
- Vivienda asequible nueva (un candidato propone 100%, otros proponen 20% por requisitos de inclusión)
- Mejoras en sitio para protección por SRL
- Plaza pública accesible en la Universidad y en la bahía
- Parque costero conectado y senderos a lo largo de la bahía, que se extiende desde Fordham Street hasta Weeks Street (20+ hectáreas)
- Campos e instalaciones de deporte y recreación
- Cientos de árboles nuevos
- Restauración/rehabilitación de pantanos y humedales (20+ hectáreas)
- Arte público, murales y otras mejoras

Beneficios Comunitarios Previos

- Los beneficios comunitarios propuestos por los cuatro proyectos principales son significativamente mayores que los entregados en proyectos previos:
 - Sobrato Phase I
 - Espacio Job Train(~2,500 ft2)
 - Sobrato Phase II (Amazon)
 - 8,690 ft2 de espacio flexible comunitario (en estacionamiento)
 - ~\$1,755,000 de beneficios comunitarios adicionales
 - Pago de la Medida HH y contribución de fondos para la contratación y capacitación local
 - Mural de Artes
 - Círculo Universitario
 - Ofrece la oportunidad de reubicación dentro del proyecto a los negocios ya existentes que fueron desplazados
 - Ninguno adicional a las cuotas de compensación
- Desde que se completaron estos proyectos, la ciudad ha adoptado nuevas políticas y requisitos para aumentar los beneficios.

Mensajes Clave

- Los escenarios de RBD son positivos y generan más utilidades que costos para la ciudad
- El desarrollo en el área de RBD podría incrementar el total de las utilidades de los Fondos Generales de la ciudad entre \$17M y \$25M cada año (utilidad neta de \$4-6M/año)
- Cuotas de compensación ambiental entre \$119M y \$166M, destinadas a parques, infraestructura, escuelas e instalaciones.
- Las tarifas de vinculación comercial aportan entre \$33M y \$49M para vivienda económica (utilidades únicas)
- Utilidades anuales provenientes de la Medida HH entre \$7,1M y 10.5M
- Los proyectos de desarrollo proponen muchos más beneficios que los proyectos pasados

An aerial photograph of a city and a large body of water, possibly a bay or lake, under a clear blue sky. The city is densely packed with buildings and greenery, with a prominent road or highway cutting through it. The water is calm and reflects the sky. The overall scene is bright and clear.

Diseño Urbano & Desarrollo de Espacios

Para recordar: Principios de Diseño Urbano

- #1. Crear un **Vecindario Completo**
- #2. Construir **manzanas peatonales**
- #3. Crear una **red de transporte** integrada
- #4. **Activar** la vía de la Bahía
- #5. **Regular** el tamaño de los edificios
- #6. Mejorar **la vista** de la Bahía
- #7. Conectar a las personas con el **litoral**
- #8. Desarrollar una **red acogedora de espacios abiertos**



Preguntas Clave

- ¿Cómo se ve la obra con **diferentes niveles de desarrollo**?
- ¿Cuáles son los **resultados del diseño urbano** en todos los escenarios?

Esquema Conceptual 2013



Escenario Base: 1,420,000 ft² (Concepto 1)



1 Proyecto Principal

2 Círculos Universitarios



Escenario Base: 1,420,000 ft² (Concepto 2)



4 Proyectos Principales

2 Círculos Universitarios



Escenario 1: 2,820,000 ft² Oficinas/I+D



3 Proyectos Principales

4 Círculos Universitarios



Escenario 2: 3,335,000 ft² Oficinas/I+D



4 Proyectos Principales

5 Círculos Universitarios



Escenario 3: 4,150,000 ft² Oficinas/I+D



4 Proyectos Principales

6 Círculos Universitarios



Compensaciones Clave del Diseño Urbano

- La capacidad para crear un “vecindario” **aumenta** a medida que el nivel de desarrollo aumenta
- El potencial de desarrollo de espacios se **incrementa** a medida que el nivel de desarrollo aumenta
- Los impactos visuales varían dependiendo de la altura y la ubicación de los edificios, pero son propensos a **aumentar** a la par con el desarrollo
- Los escenarios de crecimiento más altos facilitan una red de transporte más completa y un distrito más “urbano”
- El diseño urbano adicional *después* de la selección del escenario de crecimiento por parte del Consejo, identificará los estándares y directrices específicos para conseguir resultados

An aerial photograph of a coastal city, likely San Francisco, with a large body of water (the bay) in the background. The city is densely packed with buildings and trees. A prominent road or highway runs through the city. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter.

Conclusiones



Mensajes Clave

1. El crecimiento regional en curso impactará a los residentes de EPA independientemente de lo que ocurra con RBD.
2. El tráfico empeorará en EPA, incluso si no hay desarrollo en el RBD
3. Mercado fuerte para oficinas/I+D; mercado débil para la industria; baja demanda para comercio minorista
4. La gentrificación ha ocurrido y seguirá ocurriendo, pero los nuevos desarrollos incrementan la presión
5. Todos los escenarios tienen un impacto fiscal positivo para la ciudad
6. Los proyectos de desarrollo pagan cuotas de compensación ambiental significativas, que generarán beneficios para toda la ciudad
7. Los escenarios de crecimiento impactan el potencial de los vecindarios completos

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.

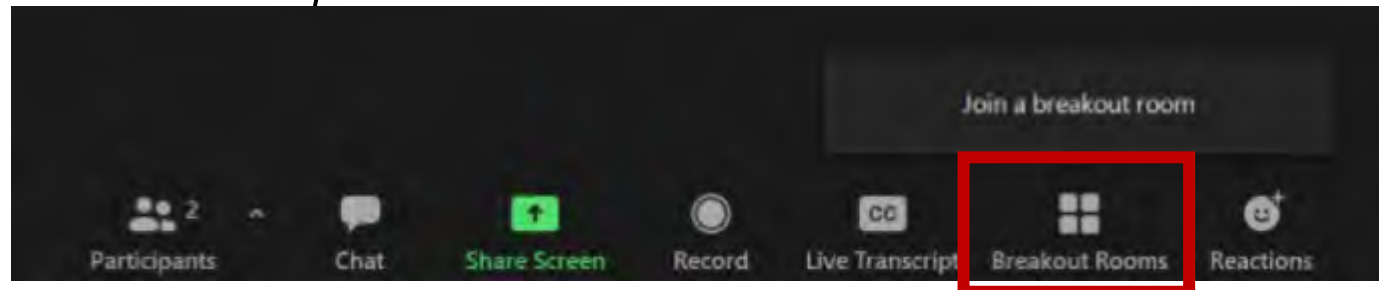
Sesión de Preguntas y Respuestas

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.

Grupos de Trabajo

Logística para el Trabajo Grupal

- Los grupos de trabajo estarán organizados en **2 sesiones**, cada ~30 minutos
 - Cada grupo será **dirigido** por un miembro del equipo del proyecto
 - Los participantes pueden **activar** sus micrófonos y participar en la conversación, o enviar comentarios via **chat**
- Los participantes pueden escoger entre los siguientes grupos:
 1. Diseño Urbano, Desarrollo de Espacios y Uso del Suelo
 2. Beneficios Comunitarios e Impacto Fiscal
 3. Vivienda, Desplazamiento y Empleo
 4. Transporte y Movilidad
 5. **Interpretación en español (todos los temas)*



Temas para Trabajo Grupal

Primera Sesión	Desarrollo de Espacios, Uso del Suelo & Espacio Abierto	Beneficios Comunitarios e Impacto Fiscal	Vivienda, Desplazamiento y Empleo	Transporte	Español (Todos los temas)
Segunda Sesión	Transporte	Beneficios Comunitarios e Impacto Fiscal	Vivienda, Desplazamiento y Empleo	Transporte	Español (Todos los temas)

- Seleccione su PRIMER grupo
 - Discusión del primer tema - **30 minutos**
- **Anunciaremos una transición** y regresaremos por un momento a la sala principal
- Seleccione su SEGUNDO grupo (diferente del primero)
 - Discusión del segundo tema - **30 minutos**

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.

Retroalimentación y Discusión Grupal

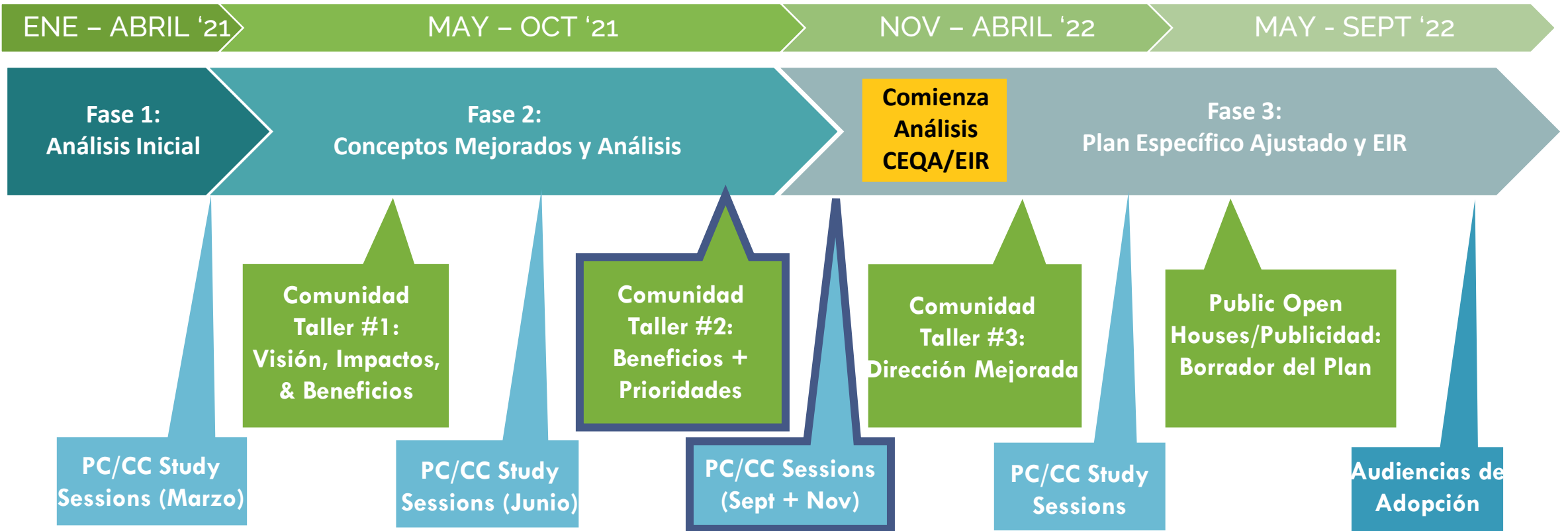
Encuesta



Preguntas para la Discusión Grupal

- En términos generales, ¿Cuál es su opinión sobre el balance en cada uno de los escenarios?
- ¿Cuáles son las ventajas y las desventajas de cada escenario?
- ¿Cómo crece y evoluciona EPA sin perder su identidad y su carácter?

Cronograma del Proyecto – Lo que viene



iGracias!

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

