



Town of Mammoth Lakes

Planifique The Parcel

Taller 2 –Resumen

9 de octubre, 2019 |Entre 1:00 – 4:30 p.m.

Introducción

El miércoles 9 de octubre del 2019, el Pueblo de Mammoth Lakes (el Pueblo) organizó el segundo de tres talleres públicos conjuntos entre el Ayuntamiento (Consejo) y la Comisión de Planificación y Desarrollo Económico (PEDC, por su sigla en inglés), abordando el proyecto Planifiquemos The Parcel. El Taller 2 es parte de una estrategia integral de participación pública destinada a informar a la comunidad sobre Planifiquemos The Parcel, además de brindar muchas oportunidades para que los miembros de la comunidad expresen sus opiniones durante todo el proceso.

El taller reunió a más de 20 miembros de la comunidad, incluidos residentes, vecinos, representantes comerciales y personal de Mammoth Lakes Housing, Inc¹. Después de una presentación y discusión por parte del Consejo y el PEDC, los asistentes tuvieron la oportunidad de formular preguntas y ofrecer sugerencias sobre las alternativas del plan conceptual de uso de la tierra para The Parcel; así como sobre la presentación y la discusión entre el Consejo y el PEDC. También se hizo disponibles al público tarjetas de comentarios para que entregaran aportes por escrito. Cinco de estas tarjetas de comentarios fueron finalizadas y enviadas. Tanto la información recibida oralmente en el taller, como por escrito en las tarjetas de comentarios se resume en este memo.

La reunión fue dirigida por el alcalde provisional, Lynda Salcido, y abierta por Grady Dutton, director de obras públicas. Después de una breve apertura de la Sra. Salcido dando la bienvenida a los asistentes y estableciendo algunas reglas básicas para los procedimientos de la noche, el Sr. Dutton dio la bienvenida a los asistentes, ofreció comentarios de apertura y presentó a Jen Daugherty, Asociada Senior de Lisa Wise Consulting, Inc. (LWC, por su sigla en inglés). Jen presentó a otros miembros del equipo de consultores que asistieron, incluidos Drew Finke de Opticos Design, Inc., Iman Novin de Novin Development Corp. y Spencer Johnson de LWC. Jen, Drew e Iman presentaron los siguientes temas (la presentación, que se proporcionó como folleto en el taller, se adjunta como Anexo A):

- Antecedentes
- Proceso de PlanifiquemosThe Parcel
- Marco para Preparar Planes Conceptuales de Uso de Suelo

¹ Servicios de interpretación al español estaban disponibles, pero no se utilizaron (no asistió la reunión ningún hispano-parlante).

- Alternativas de Plan Conceptual de Uso de Suelo y resultados de encuesta en línea
- Próximos pasos

Después de la presentación, se dio la oportunidad al Consejo y al PEDC de comentar y discutir las características estándar incluidas en todas las alternativas, las características únicas de cada una de ellas, dibujos en perspectiva y secciones de las calles. La discusión se organizó de la siguiente manera:

- Características estándar de diseño
- Alternativas para la Acequia del Molino (Mill Ditch)
- Número de pisos
- Número de unidades (viivendas)
- Estacionamiento
- Déficit de financiamiento
- Perspectivas
- Secciones de las calles
- Otro

El alcalde Pro Tem Salcido dirigió el taller y brindó a los miembros del Consejo y PEDC oportunidades para hablar sobre cada tema.

Después de la discusión del Consejo y el PEDC, Jen resumió el consenso / dirección general del Consejo y del PEDC antes de que se abriera el taller para recibir comentarios y preguntas del público. Después de los comentarios del público, Jen concluyó el taller discutiendo los próximos pasos y las próximas oportunidades para que la comunidad se mantenga involucrada. Luego, el alcalde Pro Tem Salcido dio una oportunidad final para comentarios del Consejo y PEDC.

Se puede ver en línea una grabación en video del taller en:

http://mammothlakes.granicus.com/ViewPublisher.php?view_id=4.

Consenso / Dirección (Orientación) del Consejo y PDEC

El Consejo y el PEDC proporcionaron consenso y / o dirección para cada tema discutido, lo cual se resume a continuación.

Tema	Consenso/Orientación
Características estándar de diseño	Soporte para todas las características de diseño estándar
Alternativas para la Acequia del Molino (Mill Ditch)	Apoyo para incorporar la Acequia del Molino, como se muestra en las alternativas 1 y 2
Número de pisos	Apoyo para que la transición lleque hasta cuatro pisos (o potencialmente más) en algunos lugares (P. Ej.: aquellos adyacentes a áreas comerciales), pero no aquellos adyacentes a vecindarios residenciales existentes.
Número de unidades	Un enfoque en la habitabilidad con apoyo general para 400 – 450 unidades
Estacionamiento	Proporciona justificación de por qué / cómo funcionarán las tarifas de estacionamiento más bajas (es decir, menos de 2 espacios por unidad) e incorpora soluciones creativas de estacionamiento en lugar de construir una estructura de estacionamiento
Deficit de financiamiento	Apoyo para un déficit de financiamiento tan baja como sea posible, con el entendimiento de que dicho déficit es resultado de la orientación proporcionada sobre el plan preferido por el Consejo / PEDC.
Perspectivas	Apoyo para todas las perspectivas
Secciones de Calles	Apoyo para todas las secciones de calles

Discusión y Comentarios

La siguiente tabla resume la discusión y los aportes proporcionadas por el Consejo, PEDC y el público que condujeron al consenso / orientación del Consejo y del PEDC (arriba). El aporte público incluye comentarios proporcionados oralmente y mediante tarjetas de comentarios.

Tema	Comentarios del Consejo/PEDC	Comentarios del Público
Características estándar de diseño	<ul style="list-style-type: none"> • Conexiones potenciales (P.Ej.: conexión secundaria a Center Street) pueden ser posibles, pero requerirían negociaciones con los dueños de propiedades privadas. • No hay preocupaciones específicas relacionadas con los puntos/conexiones de acceso. • Las paradas de bus son críticas. • Existe la necesidad de una instalación comunitaria y / o instalación de cuidado infantil; y alguna de ellas puede ser elegible para recibir fondos del Estado. • Apoyo para una instalación comunitaria en el sitio si es posible ("Buena de tener", no una "necesidad"). • Sería útil considerar las paradas de autobús y las instalaciones comunitarias como dos características / beneficios independientes. • Los caminos de usos múltiples son esenciales y se deberían despejar durante todo el invierno para proporcionar acceso peatonal. • Apoyo para la alineación de calles propuesta. • Apoyo para el diseño de la red de calles con el propósito de calmar el tráfico. • Interés en entender mejor si la red de calles está optimizada para la eficiencia del tránsito. • Es esencial que designe espacio abierto en el proyecto. • Es importante diseñar para eventuales casos de lluvia sobre nieve y con capacidad de drenaje de alta demanda, considerando que se han producido inundaciones al oeste de The Parcel (Sitios de Sierra Valley) 	<ul style="list-style-type: none"> • Son innecesarios puntos de acceso en Center Street y Arrowhead Drive. • La conexión secundaria de Center Street no se hará. El negocio adyacente existente es industrial, por lo que no tiene sentido que haya peatones y tráfico circulando por ahí. También ya se han presentado planes para construir en la propiedad. • Los condominios Wildflower se oponen a la conexión en Arrowhead Drive. • MMSA (dueño de propiedad privada) todavía está dispuesto a considerar la posible conexión de la calle en Arrowhead Drive. • Las calles diagonales impiden la construcción potencial de algunas unidades adicionales. Un patrón de cuadrícula puede ser más efectivo. • La provisión de cuidado de niños es vital para el éxito y la habitabilidad de The Parcel. • Apoyo para el cuidado de niños y una instalación comunitaria. • Si no se proporciona cuidado de niños, podría ser una barrera para el empleo de los padres. • Considere el requisito de espacio al aire libre por niño para las instalaciones de cuidado infantil (75 pies cuadrados/niño).

Tema	Comentarios del Consejo/PEDC	Comentarios del Público
Alternativas para la Acequia del Molino (Mill Ditch)	<ul style="list-style-type: none"> • Apoyo para incorporar Mill Ditch como un beneficio para la comunidad. • Es esencial incorporar senderos a lo largo de la Acequia del Molino (Mill Ditch). • La Acequia del Molino (Mill Ditch) es una importante oferta de espacio verde para futuros residentes de The Parcel y residentes de los sitios de Sierra Valley. • La Acequia del Molino (Mill Ditch) y el sistema de drenaje asociado deberían ser más naturales, ya que son más eficientes y están mejor equipados para manejar casos extremos de derretimiento de nieve por lluvia que requieran alta capacidad. • Considerar cambiar el nombre de la Acequia del Molino (Mill Ditch) a “Arroyo del Molino” (“Mill Creek”). 	<ul style="list-style-type: none"> • Apoyo para el sistema de caminos de usos múltiples. • Crear posibilidades de transporte alternativas (P.Ej.: por ejemplo, en invierno se pueden usar bicicletas eléctricas con neumáticos gruesos). • Apoyo para preservar la Acequia del Molino (Mill Ditch) y renombrarla como “Arroyo del Molino” (“Mill Creek”). • El acopio de nieve en la acequia del Molino (Mill Ditch) podría bloquear el flujo de agua y provocar inundaciones.
Número de pisos	<ul style="list-style-type: none"> • El estacionamiento cubierto cuenta como el primer piso del edificio. • Comentarios relacionados con el acceso ADA y el diseño de estacionamiento bajo techo. • Apoyo para la construcción de edificios más altos si la altura adicional del edificio permite preservar la Acequia del Molino (Mill Ditch), crear una instalación 	<ul style="list-style-type: none"> • Apoyar una altura de construcción de cuatro pisos sobre un zócalo (base). • Limit height based on stories, not feet. It would be beneficial to allow smaller units (studio, one-bedroom) to have taller ceiling heights to increase livability.

Tema	Comentarios del Consejo/PEDC	Comentarios del Público
	<p>comunitaria y proporcionar otras comodidades en The Parcel.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apoyo para la transición a edificios de cuatro pisos (o potencialmente más) cerca de las áreas comerciales a lo largo de Center Street. • Una altura de construcción de cuatro pisos no es apropiada a lo largo de Manzanita o Shady Rest Road, pero sí lo es más cerca del centro del sitio. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ensure the Wildflower Condominiums are appropriately buffered and transitioned to (similar to the transitioning down for the Shady Rest neighborhood).
Número de unidades	<ul style="list-style-type: none"> • El deseo general es crear un vecindario bueno y habitable, no necesariamente una cierta cantidad de viviendas (unidades). • Interés en una alternativa de mayor densidad. • Apoyo para rangos entre 350 - 500 unidades. 	<ul style="list-style-type: none"> • La densidad propuesta para el desarrollo de The Parcel (450 unidades en 23 acres) no es "densa". • Incluye cinco acres de espacio abierto y 20 acres para viviendas, con una densidad de 25 unidades de vivienda / acre para un total de 500 unidades. • Agregar potencialmente 1,000 nuevos residentes en esta ubicación sería muy denso y no estaría alineado con el ambiente de la comunidad de montaña.
Estacionamiento	<ul style="list-style-type: none"> • Interés en preocuparse en primer lugar de la proporción de estacionamientos que funcionarían bien para los futuros residentes de The Parcel, para luego centrarse en las preocupaciones relativas al financiamiento. • Evitar los errores de estacionamiento cometidos en The Village. • Preocupación acerca de que la construcción de una estructura de estacionamiento sea el mejor uso del terreno en The Parcel. 	<ul style="list-style-type: none"> • Preocupaciones sobre la construcción de una estructura de estacionamiento en The Parcel. • El estacionamiento de vehículos es una preocupación importante. Si el estacionamiento no es adecuado, los autos se desbordarán hacia áreas comerciales, lo cual es un problema.

Tema	Comentarios del Consejo/PEDC	Comentarios del Público
	<ul style="list-style-type: none"> • Invertir fondos en el transporte, no en una estructura de estacionamiento. • Evitar imponer una carga (excesiva) de estacionamiento a los futuros residentes de The Parcel / la fuerza laboral. • Preocupaciones por no tener estacionamiento disponible en la calle durante el invierno. El estacionamiento en la calle no estará disponible en ciertos momentos durante el invierno (por ejemplo, el estacionamiento a lo largo de Main Street Frontage Road no siempre está disponible durante esa época). • Examinar la lista de espera de Mammoth Lakes Housing, Inc. para comprender las necesidades actuales de estacionamiento de los hogares de la lista de espera. • Considerar analizar oportunidades de estacionamiento fuera del sitio y servicios de autos compartidos. • Considerar opciones de estacionamiento mecánico apilable. • Proporcionar opciones específicas sobre cómo se puede mitigar la relación de estacionamiento desde dos espacios por unidad; y mitigar tan bajo como sea razonable. 	<ul style="list-style-type: none"> • Proporcionar tarifas de estacionamiento para proyectos de viviendas asequibles existentes para comparar (con lo proyectado para The Parcel) • Preocupación que el estacionamiento en la calle podría bloquear las operaciones de remoción de nieve; considerar lugares de estacionamiento en la calle con la señalización adecuada que use un diseño parecido a lo del South Lake Tahoe, en donde proporcionan espacios donde los vehículos pueden estacionarse al lado del camino. • El estacionamiento apilado es costoso y problemático. • Incluir estacionamiento de un espacio por vivienda, con espacios adicionales en un área común. • Se necesita estacionamiento seguro y cubierto para bicicletas y para carga de bicicletas eléctricas (no disponible en proyectos de viviendas asequibles existentes).
Brecha de Financiamiento	<ul style="list-style-type: none"> • Sería útil contar con información más específica sobre el financiamiento asociado con cada característica de diseño (es decir, identificar qué características están vinculadas a la elegibilidad de financiamiento). • Quisiera comprender mejor los recursos de financiamiento locales disponibles para solucionar el déficit de financiamiento. 	<ul style="list-style-type: none"> • El financiamiento es muy complicado. Se recomienda formar un grupo de trabajo de finanzas. • Para evaluar la viabilidad, se necesita información detallada del programa de desarrollo (combinación de tipos de unidades y los pies cuadrados) de ellas. • Considerar alternativas locales para solucionar el déficit de financiamiento. Es esencial que la comunidad local ayude a

Tema	Comentarios del Consejo/PEDC	Comentarios del Público
	<ul style="list-style-type: none"> • Resolver el déficit de financiamiento será una negociación con una variedad de entidades. • Apoyo para un déficit de financiamiento menor. • El déficit de financiamiento es producto del programa de desarrollo. 	<p>apoyar este proyecto porque beneficiará el desarrollo económico local al proporcionar viviendas asequibles a la fuerza laboral actual y futura.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Una instalación comunitaria / cuidado de niños podría financiarse con una subvención de desarrollo comunitario (CDBG), que podría llegar hasta \$ 3 millones. • Priorizar los beneficios basados en el valor de estos en competencia por créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos. • El concreto en Mammoth es muy costoso. Considerar evitar su uso tanto como sea posible (por ejemplo, el revestimiento de la estructura de estacionamiento podría ser de acero).
Perspectivas	<ul style="list-style-type: none"> • No hay comentarios o inquietudes específicas. 	<ul style="list-style-type: none"> • No hay comentarios o inquietudes específicas.
Secciones de calle	<ul style="list-style-type: none"> • No hay comentarios o inquietudes específicas. • El Equipo ha trabajado con el personal del Pueblo(Obras Públicas e Ingeniería) y el Distrito de Protección contra Incendios de Mammoth Lakes en las dimensiones y diseño de la sección de la calle. 	<ul style="list-style-type: none"> • Apoyo para los biofiltros. • Apoyo para secciones de calles y ancho para acomodar el acopio de nieve.
Otro	<ul style="list-style-type: none"> • Asegurar que este trabajo se entregue a un futuro socio que es un promotor de viviendas. • Considerar un escenario de vivienda inmediata para que aquellos que viven en viviendas improvisadas / temporales puedan tener un lugar para vivir a corto plazo. También considerar la vivienda inmediata en sitios que no sean The Parcel. 	<ul style="list-style-type: none"> • Apoyo para la Alternativa 2. • The Parcel no resolverá todos los problemas de vivienda en Mammoth Lakes. • Comprender que la intención del pueblo es retener la propiedad de la tierra; aclarar esto para potenciales

Tema

Comentarios del Consejo/PEDC

Comentarios del Público

promotores en RFQ (pedido de presupuesto sin compromiso).

- Considerar la utilización de CC&Rs (convenios, condiciones y restricciones) en lugar de un arrendamiento de terreno, debido a las limitaciones de los préstamos con un arrendamiento de terreno.
 - El paquete debe incluir solo productos de alquiler.
 - La vivienda accesible debería ser una solución de mercado a un precio inferior al del mercado. No debería ser peor ni mejor que la vivienda disponible a precio de mercado.
 - Considerar la construcción modular y estrategias para una construcción eficiente. La construcción modular puede entregar 200 unidades en 12 meses.
 - Considerar el uso de contenedores de envío reutilizados en The Parcel.
 - Apoyo al equipo y al proceso; El proceso y las oportunidades de divulgación han sido muy rigurosas.
-

Conclusión

La orientación del Consejo y PEDC de este Taller (Taller 2) se utilizará para preparar el plan conceptual de uso del suelo preferido. El plan conceptual de uso de la tierra preferido estará disponible en línea para recibir comentarios del público en el sitio web “Engage Mammoth Lakes”, previsto para noviembre de 2019. El plan conceptual de uso de la tierra preferido se presentará para la aceptación del Consejo y PEDC en el Taller 3 el 11 de diciembre de 2019.

Anexos (se pueden traducir a pedido)

Anexo A: Presentación del Taller 2

Anexo B: Carta de comentarios de la Junta Directiva de Mammoth Lakes Housing, Inc., 7 de octubre de 2019

Anexo C: Comentario público de Russ Harrison (por correo electrónico a Sandra Moberly), 3 de octubre de 2019

Anexo D: Charles Broten, Inyo Mono Advocates for Community Action, Inc. Carta de comentarios

Anexo E: Informe del personal del taller 2