PLAN MAESTRO DE PARCELAS 2020

Actualización de la Comunidad Virtual

13 de Octubre de 2020

Agenda

1. Introducción
2. Dónde Estamos en el Proceso
3. Equipo de Desarrollo
4. Resumen del Plan Preferido
5. Esfuerzos de Planificación Actuales
6. Próximos Pasos

Propósito

Proporcione una actualización sobre el Plan Maestro de Parcelas y los esfuerzos de desarrollo en curso, reciba comentarios de la comunidad.

Donde Estamos...

Evaluación de Necesidades (2017)

La Parcela

Proceso Púbilico (2019)

Aceptación del Ayuntamiento (12/2019)

Premio RFQ

Debida Diligencia y Planificación Maestra

Aprobación del Plan Maestro

Financiamiento (Marzo de 2021)

Comienza el Trabajo en el Sitio (2021)*

Finalización de la Construcción (2023)

Arrendamiento (2023)

Establizar (2023/ 24)

THE PARCEL

THE PACIFIC COMPANIES | JK ARCHITECTURE ENGINEERING

Imagine. Design. Create.
environments that enrich the human experience

DONDE ESTAMOS EN EL PROCESO

Elementos de Acción Preferidos del Plan

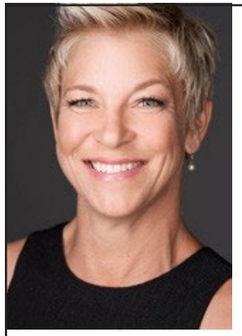
Elemento de Acción	Periodo de Tiempo	Fiesta Responsable	Estatus	Consideraciones
1. Retener un Desarrollo	Corto	Pueblo	Terminado	Proceso de Solicitud de Propuestas Completado en Marzo de 2020
2. Esquema del Cronograma con Hitos Clave de Financiación	Corto	Pueblo/Desarrollador	Completado para la Fase 1	Fecha Límite de Financiación del 3/1/202
3. Explore las Opciones de Financiación	Corto	Pueblo/Desarrollador	En Marcha	Se está Buscando Financiación para LIHTC y AHSC
4. Refinar el Plan de Fases	Corto/Continuo	Pueblo/Desarrollador	En Marcha	Disponibilidad de Financiación Futura y
5. Refina los Detalles de Movilidad	Corto	Pueblo	En Marcha	Estudio de Mobility Hub, Consideraciones de AHSC
6. Abordar las Consideraciones de Propiedad	Corto	Pueblo/Desarrollador	En Marcha	Certificado de Cumplimiento
7. Realizar Enmiendas	Corto/Largo	Pueblo/Desarrolla	En Marcha	El Borrador del Plan Maestro

INTRODUCCIÓN AL EQUIPO

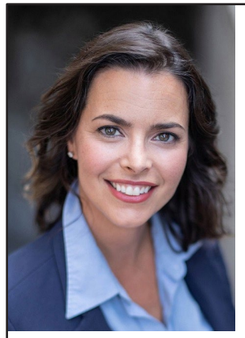
LÍDER DEL PROYECTO

THE PACIFIC COMPANIES

CALEB ROOPE
PRESIDENTE Y CEO



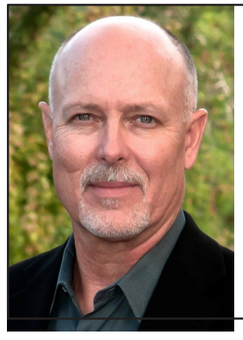
L. ANDREA CLARK
VP PROYECTOS ESPECIALES



SHELLAN M. RODRIGUEZ
GERENTE DE PROYECTO, CEO

DISEÑO

JK ARCHITECTURE ENGINEERING



JORDAN KNIGHTON
COMPAÑERO

DAVID BOURKE
DIRECTOR ASOCIADO

CARLA SAMMIS
DIRECTOR ASOCIADO
INGENIERO CIVIL SUPERIOR

Resumen de Alcance

Tabla 1: Planifique las Oportunidades de Participación Pública de Parcel	
Talleres Conjuntos del Ayuntamiento y la Comisión de Planificación y Desarrollo Económico	· Taller 1: 26 de Junio de 2019 · Taller 2: 9 de Octubre de 2019 · Taller 3: 11 de Diciembre de 2019
Taller de Diseño de Varios Días	· 20 al 23 de Agosto de 2019 · Presentaciones en Facebook en Vivo
Reuniones Comunitarias	· Reunión de la Comunidad Española 1: 11 de Agosto de 2019, 17 de Agosto de 2019
Actualizaciones Mensuales en Reuniones Públicas	· Ayuntamiento, Junta de MLH, Comisión de Planificación y Desarrollo Económico
Reuniones de Organizaciones Locales	· Rotary: 25 de Julio de 2019 · Mammoth Voices: 1 de Agosto de 2019 · Asociación de Contratistas: 12 de Septiembre de 2019
Mesas de Información en Eventos Locales	· Parque de Mammoth Creek: 4 de Julio de 2019 · Liga de Softbol Masculino: 22 de Julio de 2019 · VillageFest: 26 de Julio de 2019 · Picnic de la Fundación de Bomberos: 28 de Julio de 2019
Entrevistas de Interés Público	· Entrevistas Día 1: 7 de Mayo de 2019 · Entrevistas Día 2: 8 de Mayo de 2019
Participa en Mammoth Lakes (en línea)	· Encuesta 1 (Planificación Conceptual del Uso del Suelo): Junio de 2019 · Encuesta 2 (Objetivos de Desarrollo): Agosto de 2019 · Mapa de sus Comentarios: Agosto de 2019 · Encuesta 3 (Ideas de Diseño para Viviendas en El Parcel): Agosto de 2019 · Encuesta 4 (Alternativas de Diseño): Septiembre de 2019 · Encuesta 5 (Plan Preferido): Noviembre/Diciembre de 2019
Redes Sociales	· Facebook, Twitter, Instagram

CONSTRUIR EN LOS PRINCIPIOS RECTORES DEL PLAN CONCEPTUAL DE USO DE LA TIERRA PREFERIDO

Guiding Principles

VIVIENDA COMUNITARIA

A — Provide long-term community housing by addressing a substantial portion of Mammoth Lakes' current housing need.

MOVILIDAD Y CONEXIÓN

B — Provide a range of mobility options and multi-modal (walk, bike, transit, etc.) connections from The Parcel to community destinations.

AMENIDADES Y ESPACIO ABIERTO

C — Provide amenities and open spaces while focusing on community housing and striving to make the best use of every square foot of land.

SOSTENIBLE

D — Focus on environmentally sustainable design concepts.

BARRIO COMUNITARIO

E — Establish a livable, integrated, and well-designed community housing neighborhood that stands the test of time.

DESARROLLO

F — Balance guiding principles and development objectives with a viable development program that is sustainable over the long-term and can be constructed in an orderly and timely fashion.

PROGRAMA

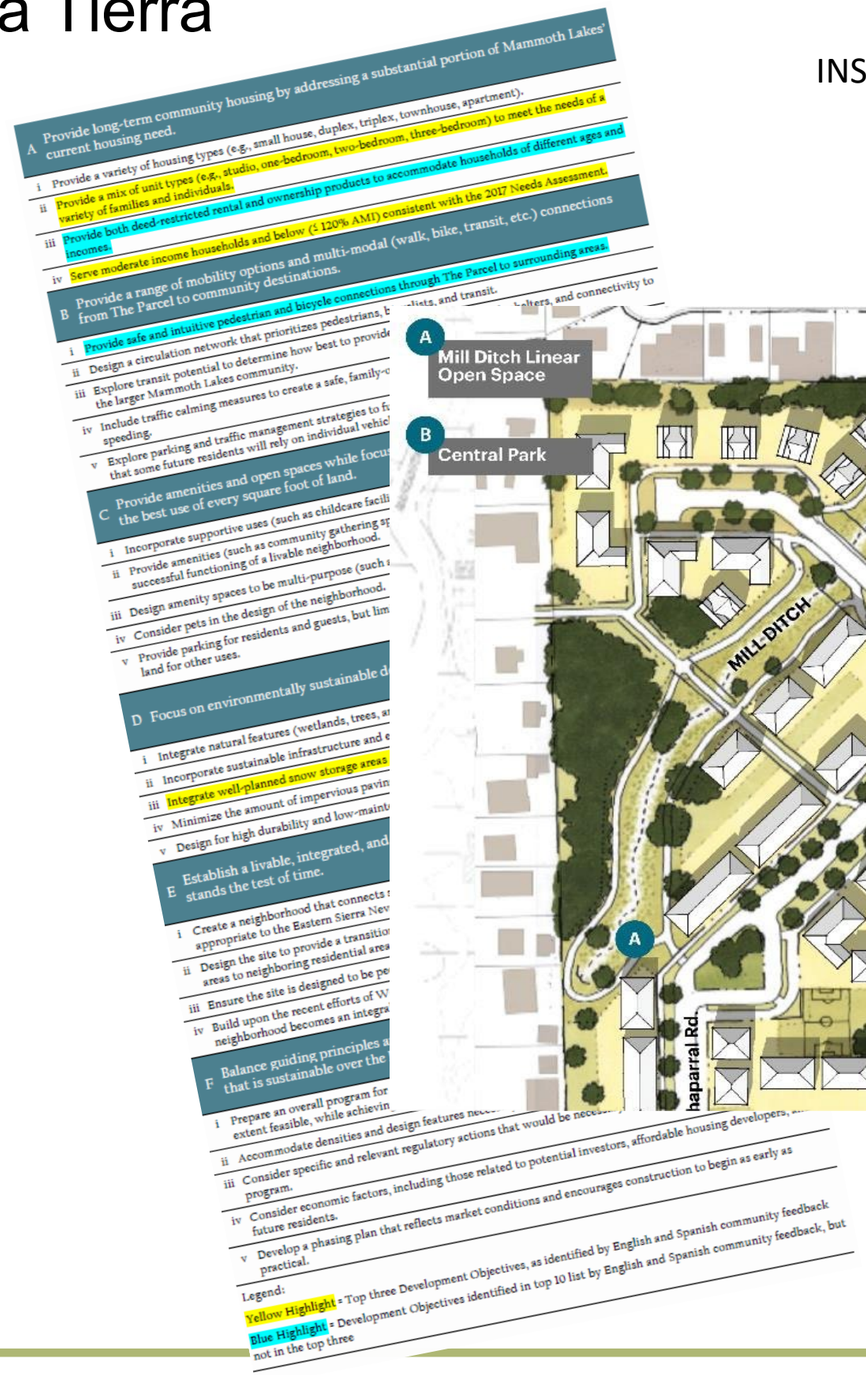
Mammoth Lakes CALIFORNIA

Uso Conceptual de la Tierra

Los Principales Objetivos de Desarrollo de la Comunidad

- Mezcla de Tipos de Unidades
- Atiende Hogares por Debajo del 120% de AMI
- Almacenamiento de Nieve Bien Planificado
- Alquiler y Propiedad de Vivienda
- Conexiones Peatonales Seguras e Intuitivas para Bicicletas

INSERT LKINK TO THE TOP OBJECTIVES



A Provide long-term community housing by addressing a substantial portion of Mammoth Lakes' current housing need.

i Provide a variety of housing types (e.g., small house, duplex, triplex, townhouse, apartment).
ii Provide a mix of unit types (e.g., studio, one-bedroom, two-bedroom, three-bedroom) to meet the needs of a variety of families and individuals.
iii Provide both deed-restricted rental and ownership products to accommodate households of different ages and incomes.
iv Serve moderate income households and below (≤ 120% AMI) consistent with the 2017 Needs Assessment.

B Provide a range of mobility options and multi-modal (walk, bike, transit, etc.) connections from The Parcel to community destinations.

i Provide safe and intuitive pedestrian and bicycle connections through The Parcel to surrounding areas.
ii Design a circulation network that prioritizes pedestrians, b
iii Explore transit potential to determine how best to provide the larger Mammoth Lakes community.
iv Include traffic calming measures to create a safe, family-c speeding.
v Explore parking and traffic management strategies to fu that some future residents will rely on individual vehic

C Provide amenities and open spaces while focus the best use of every square foot of land.

i Incorporate supportive uses (such as childcare facili
ii Provide amenities (such as community gathering sp successful functioning of a livable neighborhood.
iii Design amenity spaces to be multi-purpose (such
iv Consider pets in the design of the neighborhood.
v Provide parking for residents and guests, but lim land for other uses.

D Focus on environmentally sustainable d

i Integrate natural features (wetlands, trees, a
ii Incorporate sustainable infrastructure and e
iii Integrate well-planned snow storage areas
iv Minimize the amount of impervious pavin
v Design for high durability and low-maint

E Establish a livable, integrated, and stands the test of time.

i Create a neighborhood that connects appropriate to the Eastern Sierra New
ii Design the site to provide a transitio areas to neighboring residential area
iii Ensure the site is designed to be pe
iv Build upon the recent efforts of W neighborhood becomes an integra

F Balance guiding principles a that is sustainable over the

i Prepare an overall program for extent feasible, while achievin
ii Accommodate densities and design features nec
iii Consider specific and relevant regulatory actions that would be nec program.
iv Consider economic factors, including those related to potential investors, affordable housing developers, future residents.
v Develop a phasing plan that reflects market conditions and encourages construction to begin as early as practical.

Legend:
Yellow Highlight = Top three Development Objectives, as identified by English and Spanish community feedback
Blue Highlight = Development Objectives identified in top 10 list by English and Spanish community feedback, but not in the top three

THE PARCEL

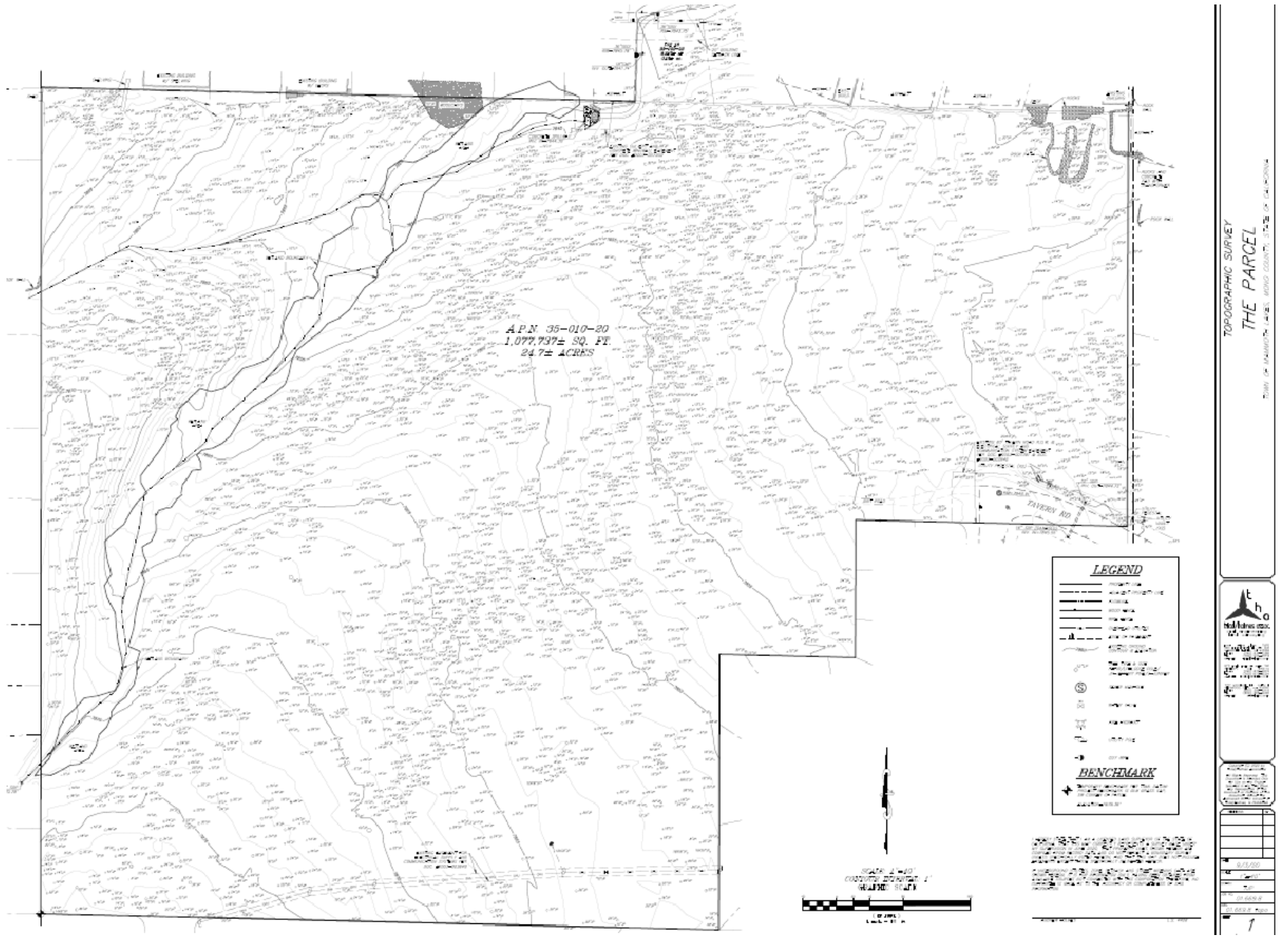
THE PACIFIC COMPANIES | JK ARCHITECTURE ENGINEERING

Imagine. Design. Create.
environments that enrich the human experience

IMPLEMENTANDO EL PLAN PREFERIDO DE LA COMUNIDAD

CONDICIONES EXISTENTES

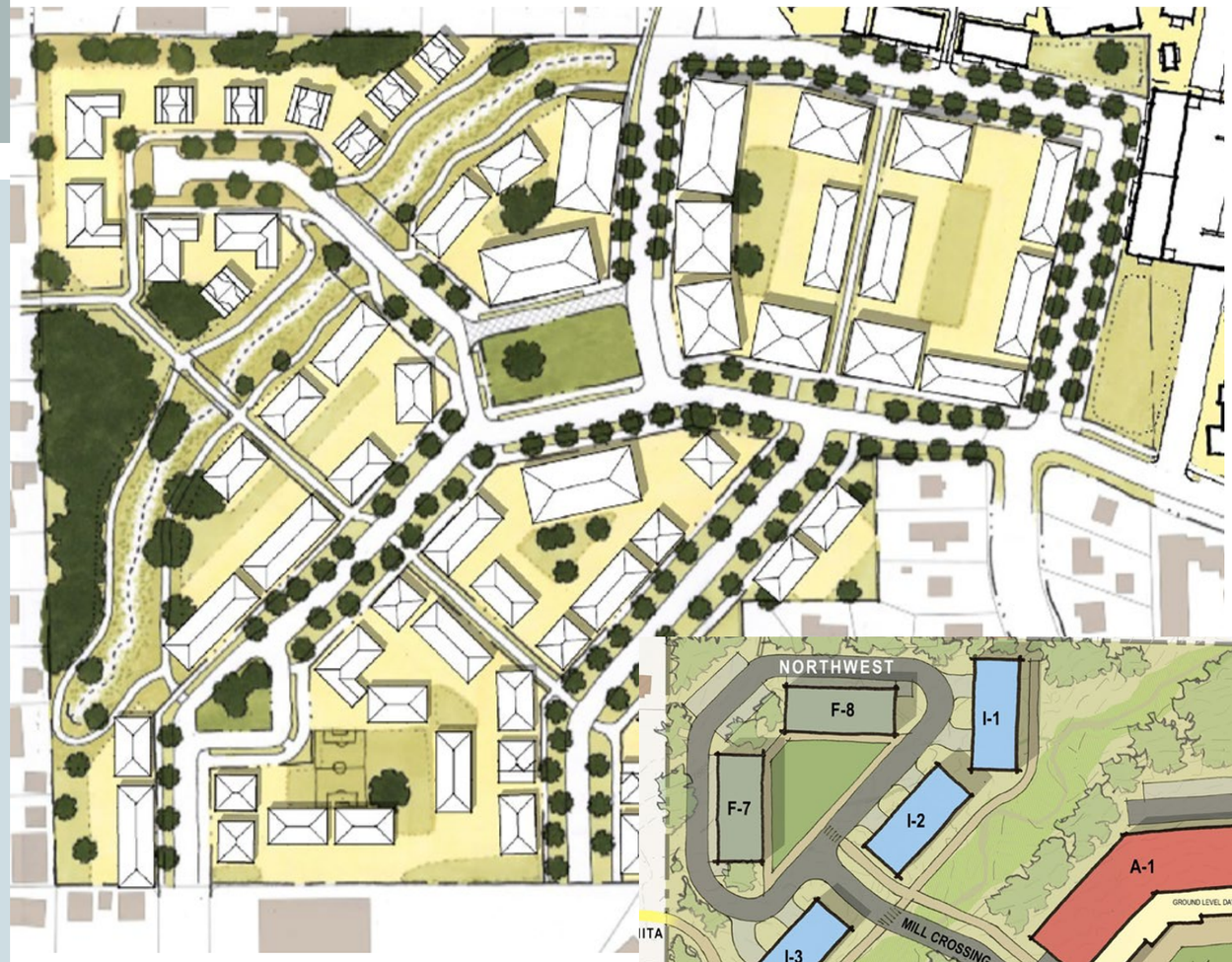
- TOPOGRAFÍA
- ARBOLES
- ESTACIONAMIENTO Y PASILLOS
- RETROCESOS
- LLANURA DE INUNDACIÓN
- INFRAESTRUCTURA
- FONDOS



CONSIDERACIONES DE DISEÑO FUTURO DEL PLAN PREFERIDO

Principios y Objetivos

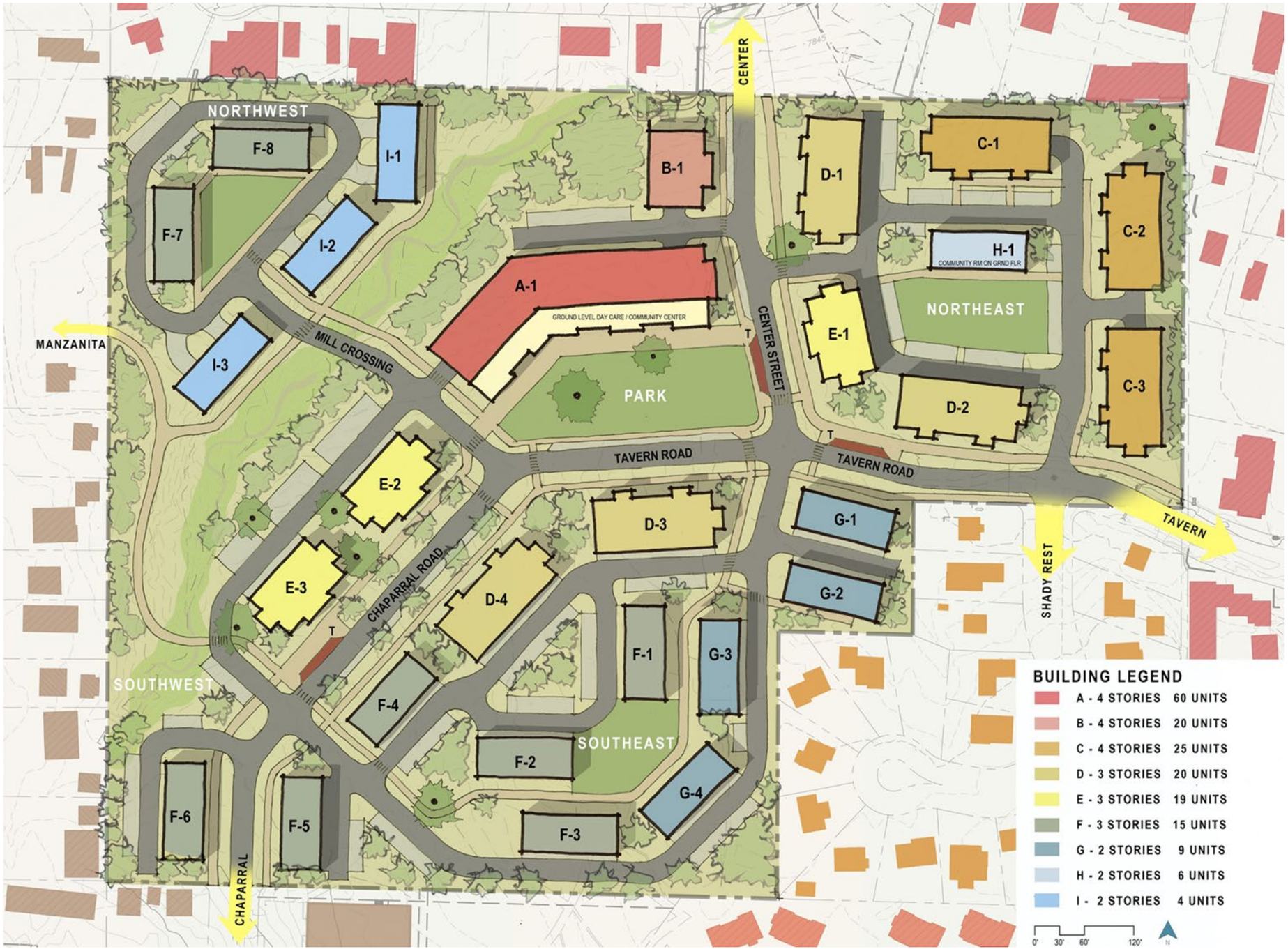
- VIVIENDA COMUNITARIA
- MOVILIDAD Y CONEXIÓN
- AMENIDADES Y ESPACIO ABIERTO
- SOSTENIBLE
- BARRIO COMUNITARIO
- DESARROLLO
- PROGRAMA



THE PARCEL

VIVIENDA COMUNITARIA

- PROPORCIONA UNA VARIEDAD DE TIPOS DE VIVIENDA
- PROPORCIONAR UNA MEZCLA DE TIPOS DE UNIDADES
- PROPORCIONAR PRODUCTOS DE ALQUILER Y PROPIEDAD
- SERVIR A HOGARES DE INGRESOS MODERADOS Y MENORES



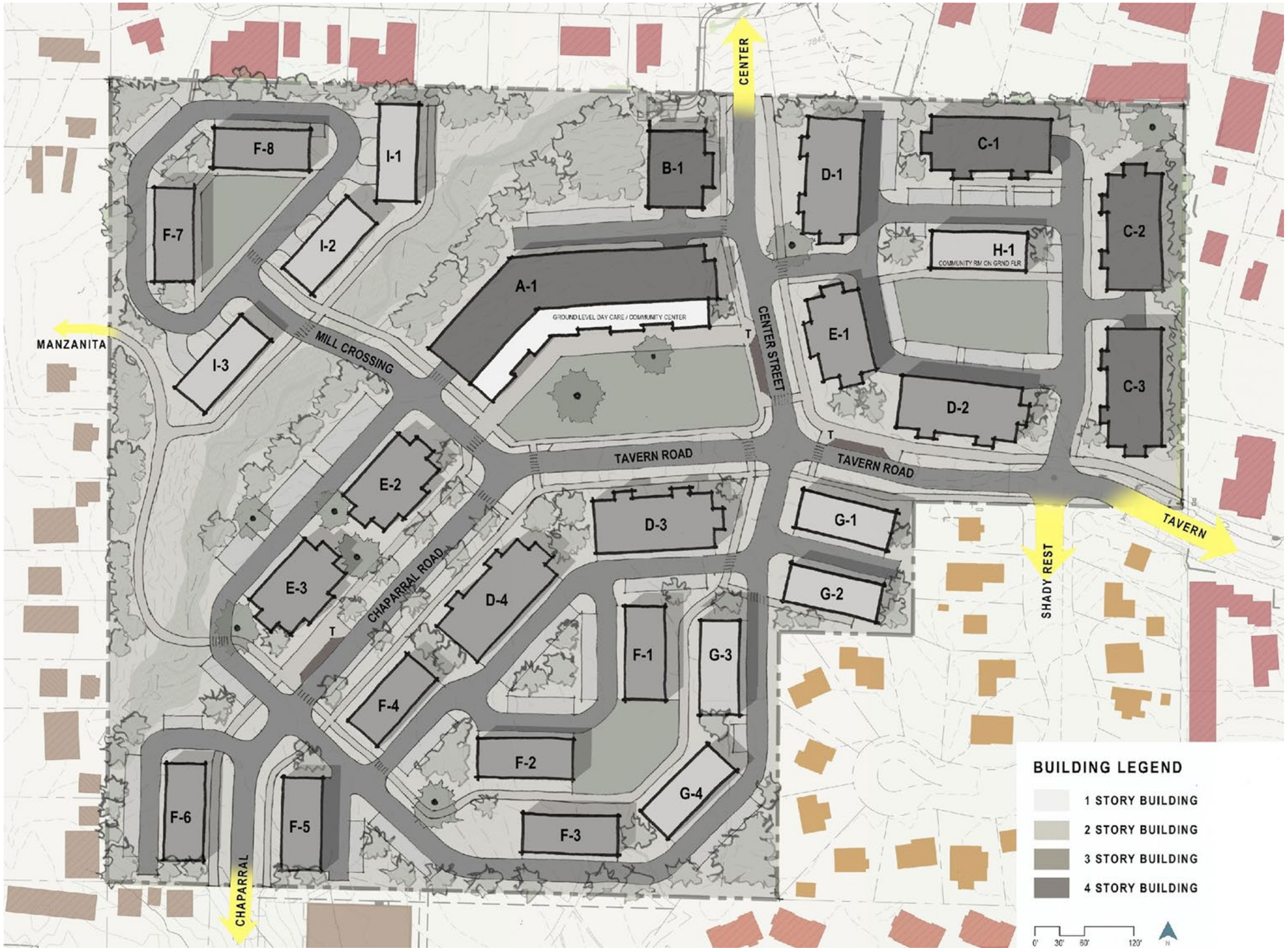
THE PARCEL

THE PACIFIC COMPANIES | JK ARCHITECTURE ENGINEERING

Imagine. Design. Create.
environments that enrich the human experience

MOVILIDAD Y CONEXIÓN

- CONECTIVIDAD AD AL PUEBLO ALREDEDOR
- SISTEMA DE CALLE COMPLETO
- CONEXIONES DE TRÁNSITO
- ESTRATEGIAS PARA CALMAR EL TRÁFICO
- ESTRATEGIAS DE GESTIÓN DE APARCAMIENTO Y TRÁFICO



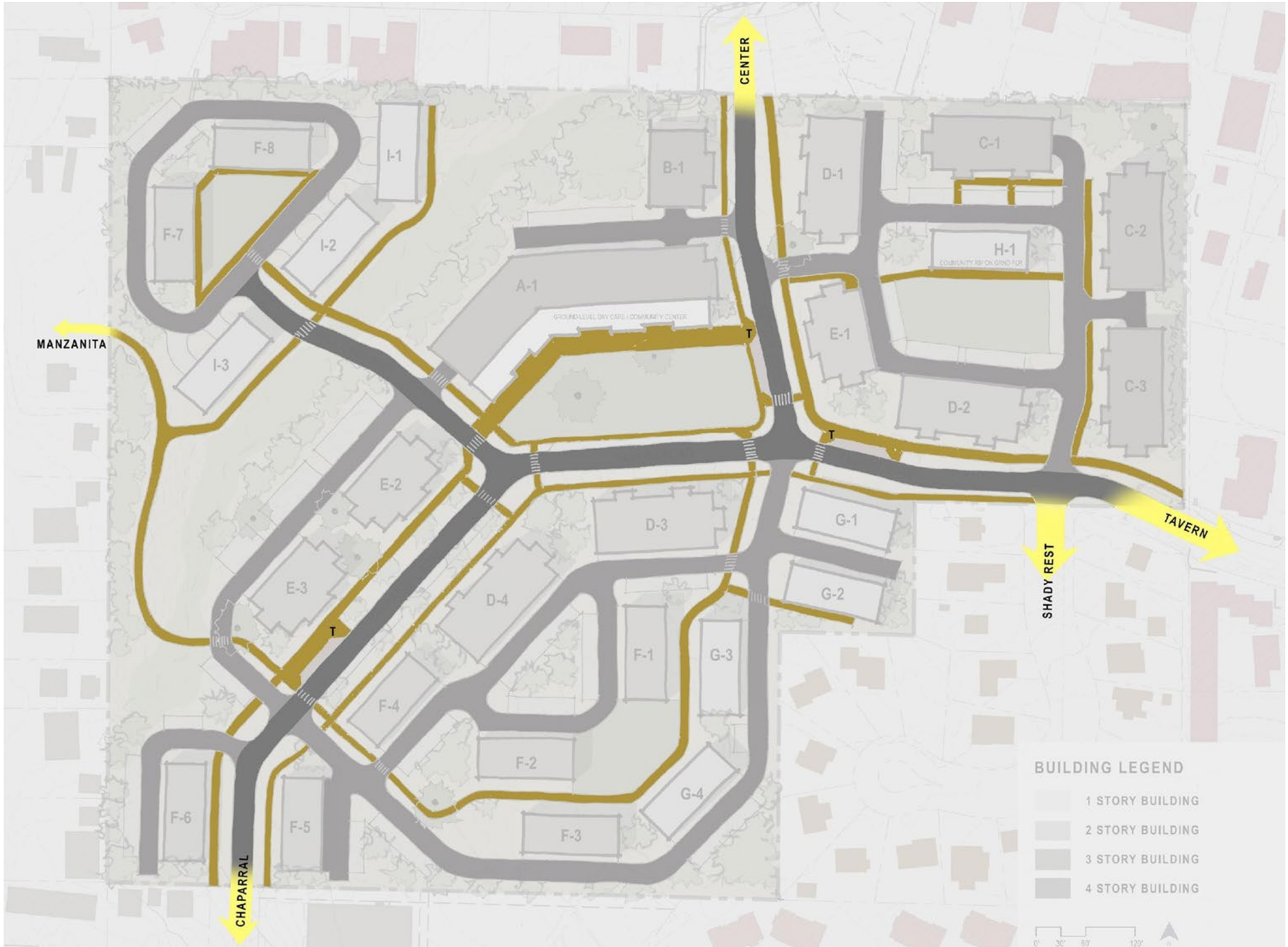
THE PARCEL

THE PACIFIC COMPANIES | JK ARCHITECTURE ENGINEERING

Imagine. Design. Create.
environments that enrich the human experience

MOVILIDAD Y CONEXIÓN

- CONECTIVIDAD AL PUEBLO ALREDEDOR
- SISTEMA DE CALLE COMPLETO
  - RED DE CALLE PRIMARIA
  - CAMINOS MULTIUSOS
  - ACERAS
  - ACCESO APARCAMIENTO
- CONEXIONES DE TRÁNSITO
- ESTRATEGIAS PARA CALMAR EL TRÁFICO
- ESTRATEGIAS DE GESTIÓN DE APARCAMIENTO Y TRÁFICO



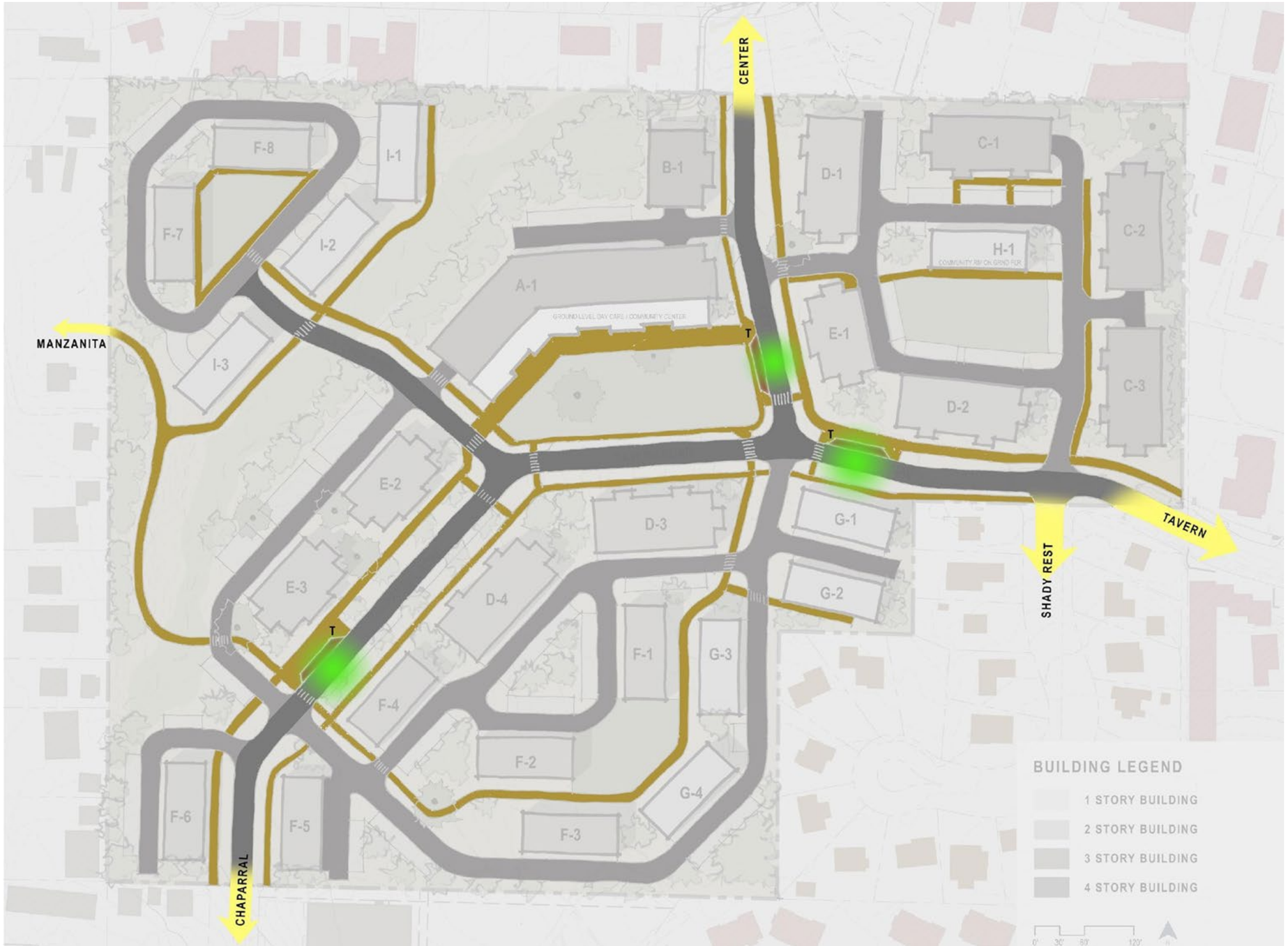
THE PARCEL

THE PACIFIC COMPANIES | JK ARCHITECTURE ENGINEERING

Imagine. Design. Create.
environments that enrich the human experience

MOVILIDAD Y CONEXIÓN

- CONECTIVIDAD AL PUEBLO ALREDEDOR
- SISTEMA DE CALLE COMPLETO
- **CONEXIONES DE TRÁNSITO**
- ESTRATEGIAS PARA CALMAR EL TRÁFICO
- ESTRATEGIAS DE GESTIÓN DE APARCAMIENTO Y TRÁFICO



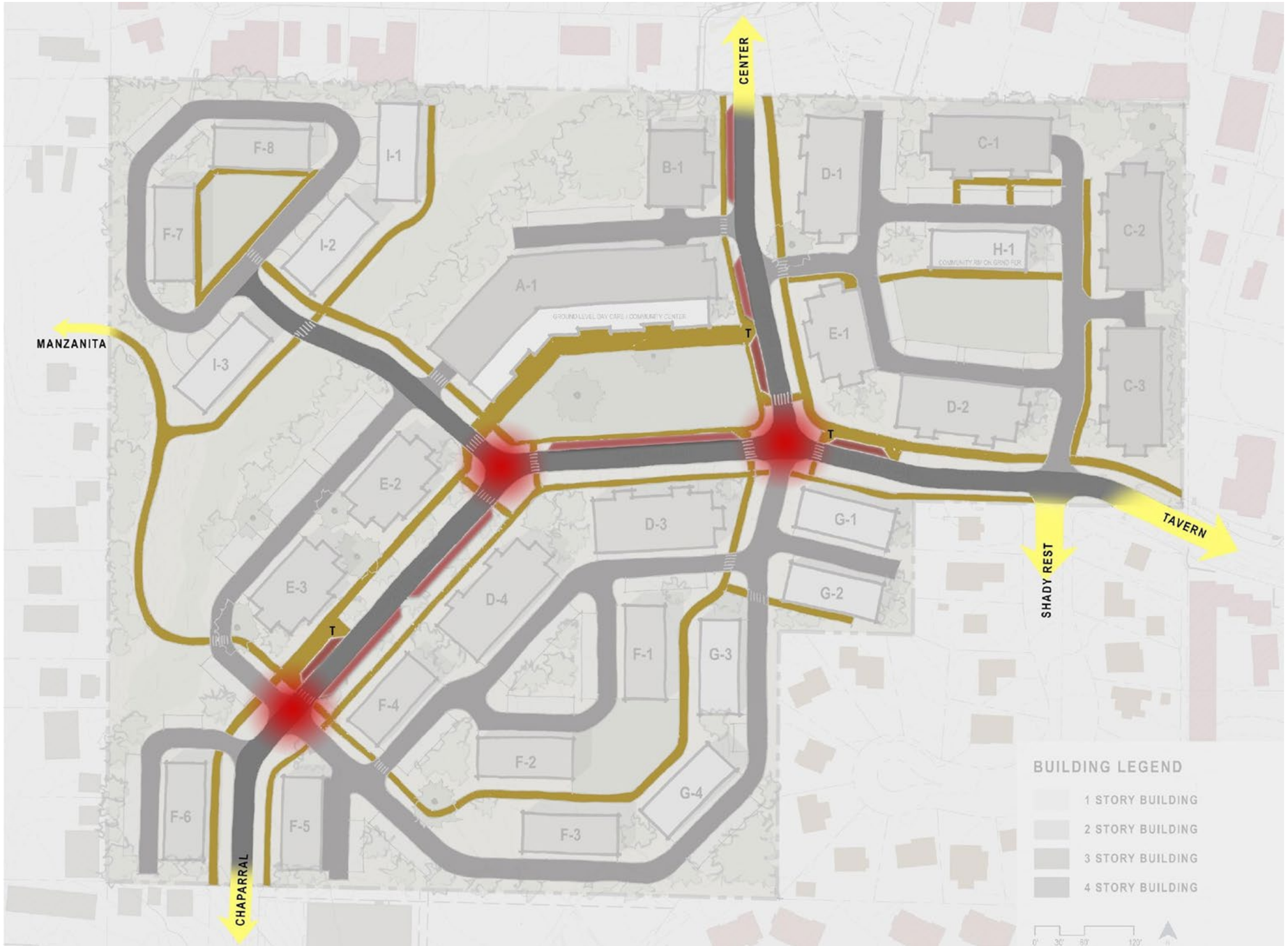
THE PARCEL

THE PACIFIC COMPANIES | JK ARCHITECTURE ENGINEERING

Imagine. Design. Create.
environments that enrich the human experience

MOVILIDAD Y CONEXIÓN

- CONECTIVIDAD AL PUEBLO ALREDEDOR
- SISTEMA DE CALLE COMPLETO
- CONEXIONES DE TRÁNSITO
- ESTRATEGIAS PARA CALMAR EL TRÁFICO
- ESTRATEGIAS DE GESTIÓN DE APARCAMIENTO Y TRÁFICO

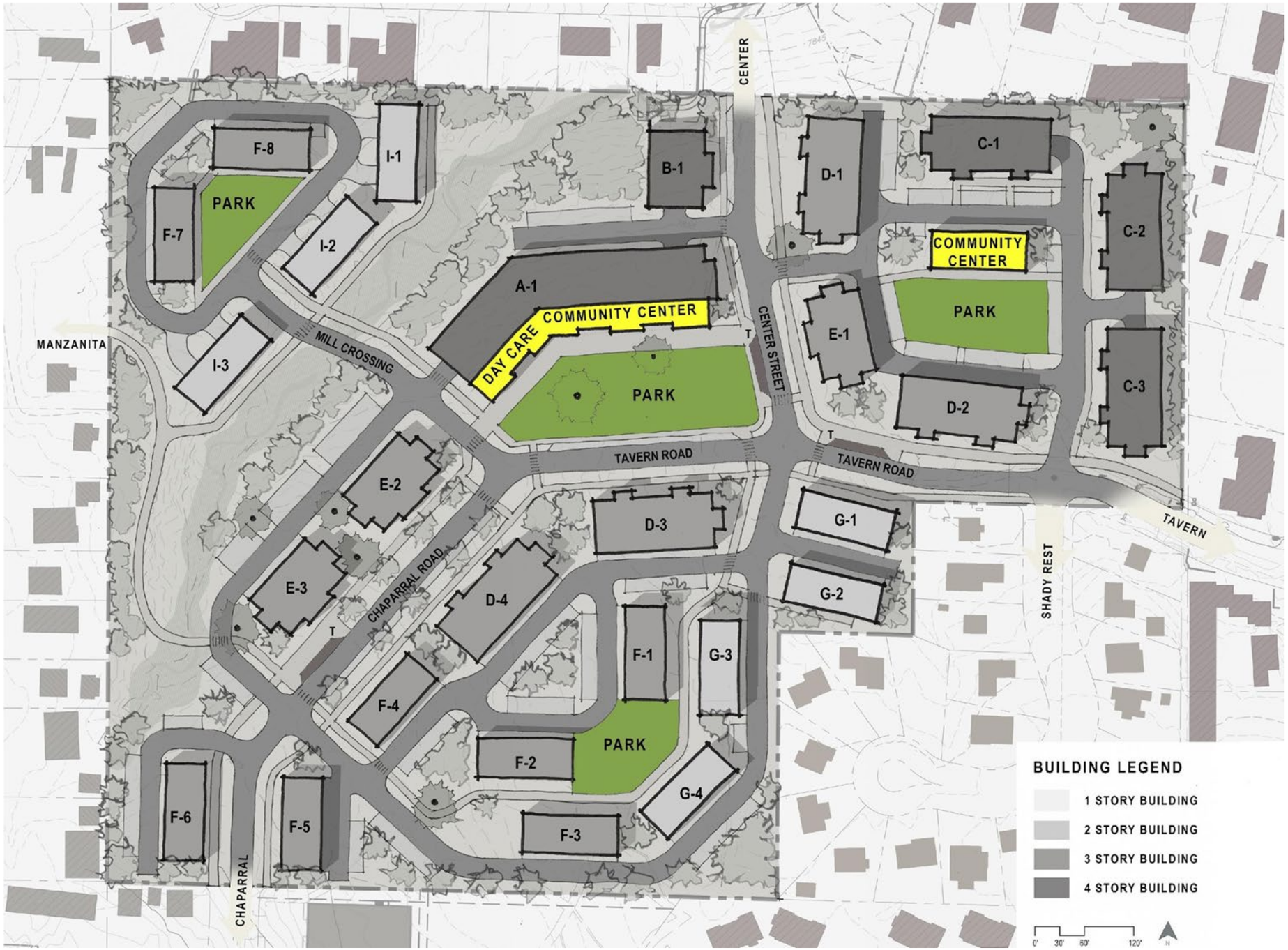


MOVILIDAD Y CONEXIÓN

- CONECTIVIDAD CON LOS VECINDARIOS EXISTENTES
- SISTEMA DE CALLE COMPLETO
- CONEXIONES DE TRÁNSITO
- ESTRATEGIAS PARA CALMAR EL TRÁFICO
- GESTIÓN DE APARCAMIENTO Y TRÁFICO
  - MULTI - MODAL
- RANGO DE 1.151.4 ESPACIOS/UNIDAD
- RELACIÓN DE ESTACIONAMIENTO SEGÚN LOS TIPOS DE UNIDADES
- MEZCLA DE APARCAMIENTO CUBIERTO Y EN SUPERFICIE
- ANTICIPACIÓN DE LA REMOCIÓN DE NIEVE

AMENIDADES Y ESPACIO ABIERTO

- CUIDADO INFANTIL Y ESPACIOS COMUNITARIOS
- CENTRAL PARK Y VECINDARIOS ESPACIOS VERDES QUE PUEDEN FUNCIONAR COMO ESPACIOS AL AIRE LIBRE MULTIUSOS
- LOS ESPACIOS VERDES PUEDEN FUNCIONAR COMO ÁREAS DE ALMACENAMIENTO DE NIEVE EN INVIERNO
- EQUILIBRIO DEL ESPACIO CONSTRUIDO Y EL ESPACIO ABIERTO PARA DESARROLLAR LA DENSIDAD DESEADA MIENTRAS MANTENGA EL CARÁCTER DEL VECINDARIO



THE PARCEL

THE PACIFIC COMPANIES | JK ARCHITECTURE ENGINEERING

Imagine. Design. Create.
environments that enrich the human experience

SOSTENIBLE

- INTEGRARSE CON EL ESPACIO CONSTRUIDO CON LAS CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL SITIO
  - MANTENIMIENTO DE LOS HUMEDALES DE MILL DITCH
  - GUARDAR LOS ÁRBOLES PATRIMONIALES EN EL LUGAR Y OTROS ÁRBOLES EXISTENTES DONDE SEA POSIBLE
- ALINEACIÓN DE CALLE Y COLOCACIÓN DE EDIFICIOS QUE CONSIDERA LA EXPOSICIÓN AL SOL

ÁREAS DE ALMACENAMIENTO DE NIEVE BIEN PLANIFICADAS

- MINIMIZA LA CORRIDA CON DISEÑO DE CALLE

THE PARCEL

THE PACIFIC COMPANIES | JK ARCHITECTURE ENGINEERING

Imagine. Design. Create.
environments that enrich the human experience

BARRIO COMUNITARIO

- DISEÑADO PARA LAS NECESIDADES DE LOS RESIDENTES LOCALES
- CONEXIONES INCONSÚTILES A LA COMUNIDAD
- TRANSICIÓN EN ESCALA PARA REFLEJAR LOS USOS ALREDEDORES
- SOPORTE LA PRUEBA
  - PLAN DE SITIO QUE RESPONDE AL CONTEXTO DE DESARROLLO EXISTENTE, NATURAL
    - CARACTERÍSTICAS Y NIEVE Y SOL
  - EDIFICIOS QUE SERÁN SIMPLES, DURADEROS Y ATRACTIVOS

THE PARCEL

THE PACIFIC COMPANIES | JK ARCHITECTURE ENGINEERING

Imagine. Design. Create.
environments that enrich the human experience

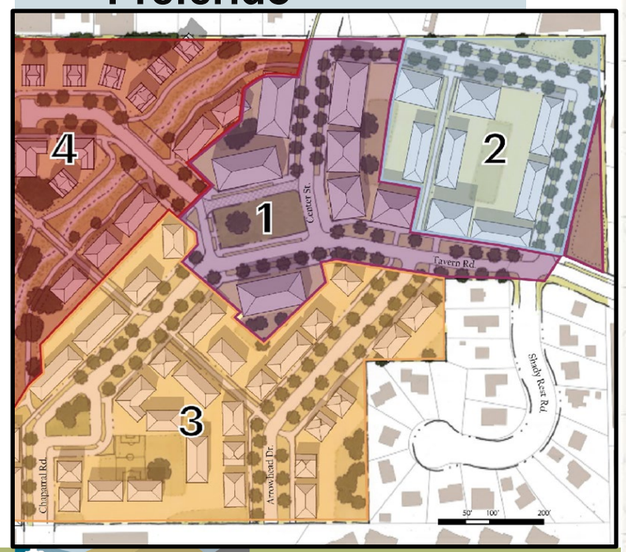
FASE SIMILAR AL PLAN PREFERIDO

PLAN MAESTRO: 469

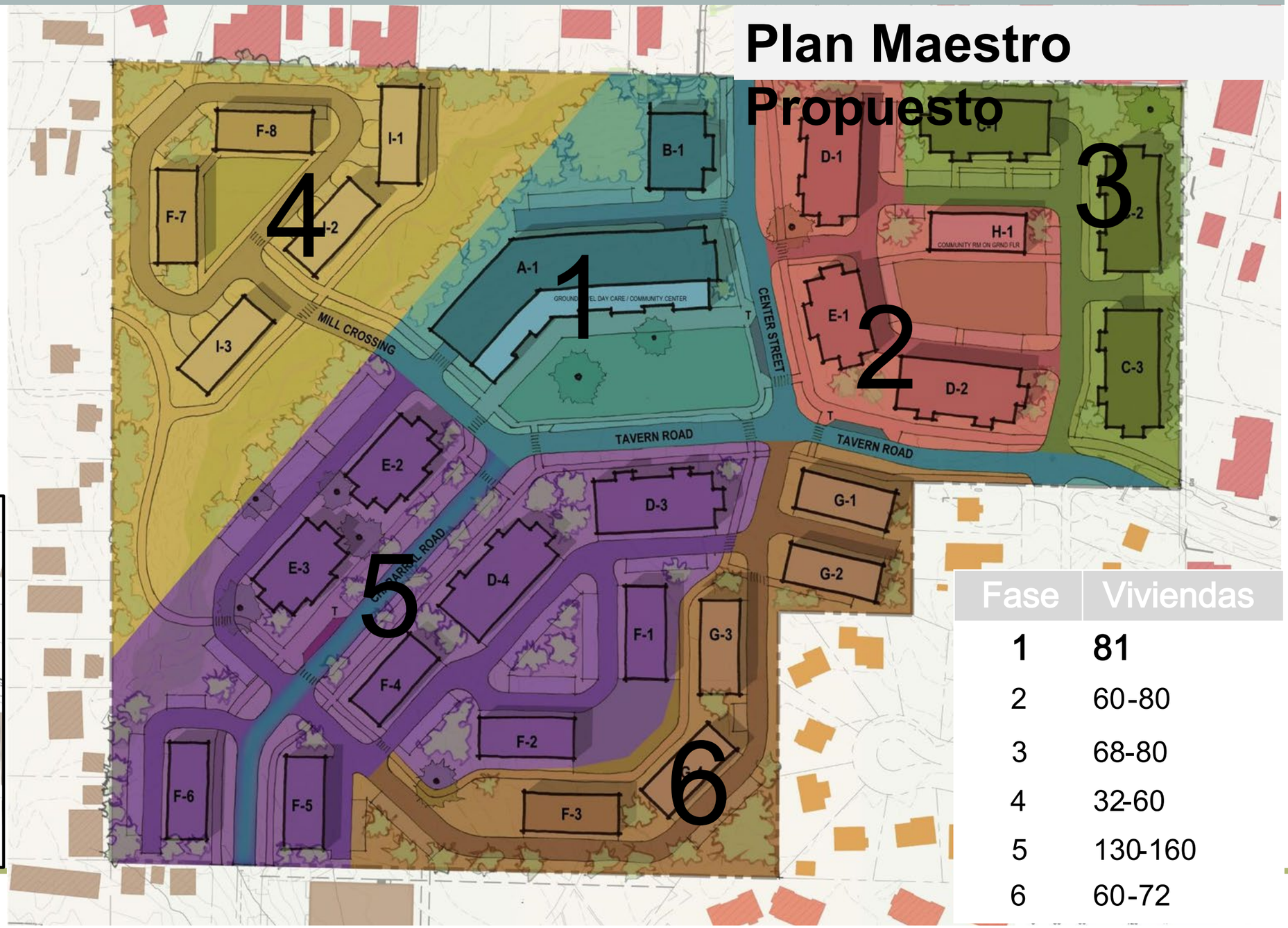
TOTAL PERMITIDO EN PLAN MAESTRO:

400 – 580 Unidades

Plan Preferido



Plan Maestro Propuesto

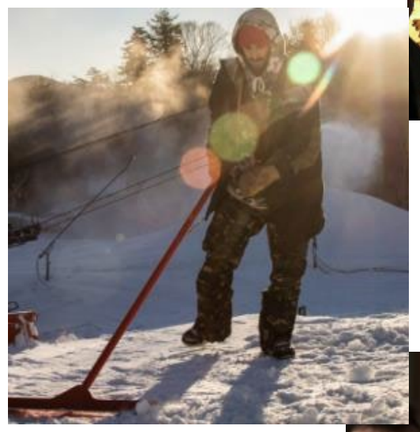


Fase	Viviendas
1	**81**
2	60-80
3	68-80
4	32-60
5	130-160
6	60-72

THE PARCEL

¿QUIÉN VIVIRÁ AQUÍ?

En todas las Fases Desarrolladas a lo Largo del Tiempo:



- **ARRENDATARIOS –**
  - INDIVIDUOS Y HOGARES
    - 1-6 miembros de la familia

  - INGRESO ANUAL DEL HOGAR
    - Depende del tamaño del hogar
    - Hasta 120% del ingreso medio del área (AMI)
    - Rango $17,000-$112,000/año
    - Rentas $425-$2,100/mes

  - VIVIR/TRABAJAR EN LA REGIÓN
  - ESTUDIO, UNIDADES DE UNO, DOS Y TRES HABITACIONES

- **PROPIETARIOS- TBD (si es factible y deseable)**
  - INDIVIDUOS Y HOGARES
    - Potencialmente 1 -6 miembros de la familia
    - Investigación de la viabilidad de los ingresos $115,000/año y alta

THE PARCEL

¿QUIÉN VIVIRÁ AQUÍ?

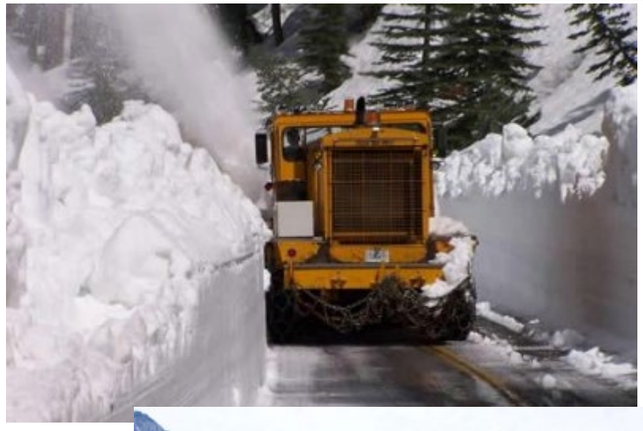
FASE 1-Alquiler de apartamentos

- INDIVIDUOS Y HOGARES
  - (1-6 miembros de la familia)

- INGRESO ANUAL DEL HOGAR
  - Depende del tamaño del hogar
  - Hasta un 80% del ingreso medio del área
  - Los ingresos oscilan entre $17,000 - 75,000/año
  - Rango de alquiler -$425-1,262/mes

- VIVIR/TRABAJAR EN LA REGIÓN

- ESTUDIO, UNIDADES DE UNO, DOS Y TRES HABITACIONES



THE PARCEL

PRÓXIMOS PASOS- ADOPCIÓN DEL PLAN MAESTRO

- **Pacífico para preparar el borrador del Plan Maestro (con aportes de la Ciudad)**

  - Un plan maestro en conjunto de criterios de desarrollo específicos adaptados a una propiedad individual o grupo de propiedades que constituye la zonificación específica del sitio para la propiedades en cuestión (Sección 17.120.010 del Código Municipal).

  - Actualizará y reemplazará el Plan Maestro de 1991 Shady Rest

  - Basado en los Principios Rectores y Objetivos de Desarrollo del Plan Preferido establecidos por la comunidad de Mammoth Lakes

  - Proporcionara flexibilidad para adaptarse a las necesidades únicas de desarrollo por fases y los cambios en el panorama de desarrollo de viviendas asequibles.

El borrador del Plan Maestro se publicará en línea para revisión pública del 10/26/20 al 11/10/20 en:
http://theparcelmammothlakes.com/

REVISIÓN AMBIENTAL (CEQA)

Directrices Estatales de la CEQA, § 15183.3

- Permite simplificar la revisión ambiental para proyectos de relleno calificados
- CEQA no se aplica a los efectos significativos de ese proyecto que fueron evaluados previamente en un EIR de nivel de planificación (como en EIR de Plan General)

SI LA LISTA DE VERIFICACIÓN MUESTRA:

- El proyecto no tendría nuevos impactos en comparación con el EIR anterior, entonces la Ciudad puede determinar que no se requiere una revisión adicional de CEQA; o

- El proyecto tendría impactos no evaluados en el EIR anterior pero esos impactos serían menos que significativos, entonces la Ciudad puede preparar una declaración negativa; o

- El proyecto tendría impactos mitigables significativos que no están cubiertos por el EIR anterior, entonces la Ciudad puede preparar una declaración negativa mitigada; o

- El proyecto tendría impactos potencialmente significativos que no están cubiertos por el EIR anterior, entonces la Ciudad prepararía un EIR de relleno.

PRÓXIMOS PASOS: HITOS

- **OCTUBRE 2020**

  REUNIÓN COMUNITARIA (10/13)
  EJECUTAR EL ACUERDO LLG
  ACTUALIZACIONES DEL AYUNTAMIENTO Y PEDC (10/7, 10/14)

- **NOVIEMBRE 2020**

  TALLER CONJUNTO DEL CONSEJO DE LA CIUDAD/PEDC (11/10)
  REVISIÓN DEL PLAN MAESTRO
  ACUERDO DE DESARROLLO Y DISPOSICIÓN CON EL CONSEJO DE LA CIUDAD

- **DICIEMBRE 2020**

  AUDIENCIA Y RECOMENDACIÓN DEL PEDC (12/9)

- **ENERO-FEBRERO 2021**

  AYUNTAMIENTO-3 AUDIENCIAS; APROBACIÓN DEL PLAN MAESTRO

- **MARZO 2021**

  SOLICITUD DE FINANCIAMIENTO- FASE 1

- **MAYO 2021**

  TRABAJO EN EL SITIO DE LA FASE 1 (CONTINGENTE CON LA FINANCIACIÓN)

PREGUNTAS Y RESPUESTAS

¡CONTÁCTENOS!

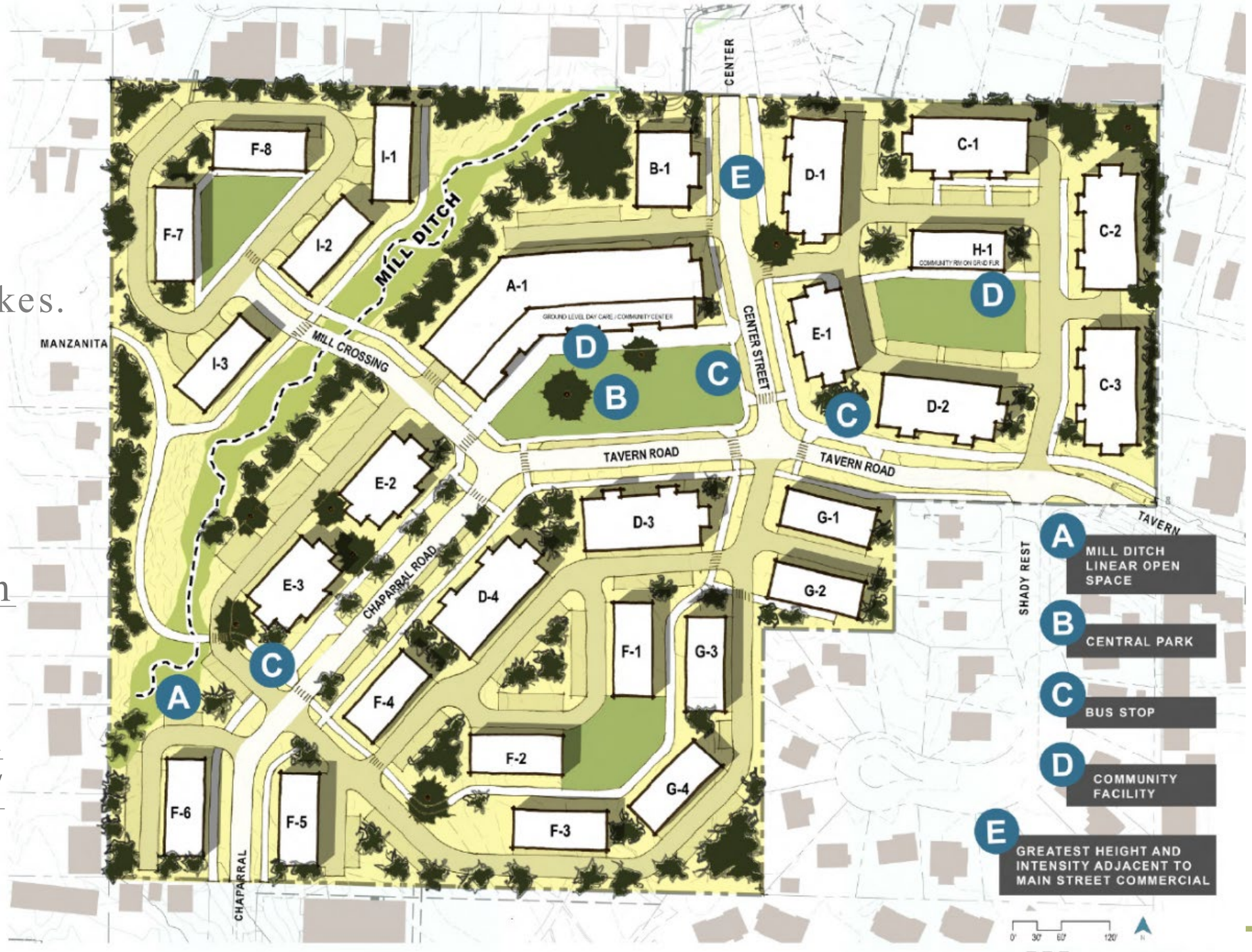
Theparcel@townofmammothlakes.ca.gov

¡MANTÉNGASE ACTUALIZADO!

ThePar celMammothLakes.com

Facebok.com/theparcelmammothlakes/

¡GRACIAS!



THE PARCEL

PACIFIC COMPANIES | JK ARCHITECTURE ENGINEERING

JK ARCHITECTURE ENGINEERING

Imagine. Design. Create.
environments that enrich the human experience