

Características Estándar para Todas las Alternativas

Todas las alternativas incluyen una mixta de tipos de unidades (estudio, unidades de 1, 2 y 3 dormitorios) y también edificios que serían apropiados para la renta y la venta.



A Conexión secundaria potencial a Center St.

Puede haber una posibilidad para establecer un camino peatonal o conexión de calle al final de Center St.

A

D Conexión a Manzanita

Una servidumbre (de paso) existente proporcionará acceso peatonal a Manzanita St.

Drenaje

Todas las alternativas suponen capacidad de drenaje, (la que es) necesaria para manejar la lluvia y la nieve derretida originada tanto dentro como fuera del sitio.

A

D

H

E

J

H

H

Calle Biofiltro Sendero multi-uso Patio

Un dibujo seccional que muestra el centro del cuadro demuestra como un espacio abierto puede también servir como almacenamiento de nieve en el invierno, cabiendo entre medio los edificios.

Características Estándar para Todas las Alternativas

B Conexión principal a to Center St.

La conexión principal a Center St. se hará a través del lote adyacente al Alpine Garage; el cual pertenece a la ciudad.

B

E

E

E

E

E

E

E

E

E

E

E

E

E

E

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

C

F

F

F

F

F

F

F

F

F

F

F

F

F

F

F

F

C Paradas de bus + instalaciones comunitarias

Se proponen paradas de bus en ambos sentidos y alguna instalación comunitaria al servicio del vecindario, tal como un centro de cuidado de niños o espacios de reunión, en lugares adyacentes al parque del vecindario. Las paradas de bus adicionales existentes en Manzanita y Sierra Nevada ponen a todos los lugares de The Parcel dentro de una distancia conveniente para caminar al transporte público.

Se ubicarán instalaciones comunitarias adicionales en edificios dentro de The Parcel para uso de los residentes de esas viviendas.

C

G Conexión potencial con Arrowhead Dr.

Puede haber una posibilidad para establecer un camino peatonal o conexión de calle hacia Arrowhead Dr. a través de la propiedad perteneciente a The Mammoth Mountain Ski Area.

H Caminos y senderos multiuso

Todas las alternativas incluyen caminos multiuso a lo largo del lado norte de las calles ubicadas en The Parcel. Algunas alternativas también incluyen senderos a lo largo de la Mill Ditch.

H

H

H

H

H

H

H

H

H

H

F Alineación de calles

La alineación de las calles en la esquina noreste de The Parcel, toma en consideración la futura reconstrucción de las propiedades comerciales a lo largo de Main St. y Laurel Mountain; la cual podría incluir un futuro garaje de aparcamiento compartido, adyacente a The Parcel.

F

F

F

F

F

F

F

F

F

F

J Espacio abierto no construido / acumulación de nieve

El almacenamiento de nieve se proporciona a lo largo de las calles en "biofiltros" - áreas no pavimentadas que permiten que el agua se filtre dentro del suelo y al mismo tiempo proporciona espacio para árboles robustos. La acumulación de nieve también se realiza en el centro de cada cuadra. Se accede a estos espacios a través de callejones y caminos de acceso, y durante el verano estas áreas verdes pueden ser usadas para recreación informal.

J

J

J

J

J

J

J

J

J

J

Calles del Vecindario

Todas las calles que pasan a través de The Parcel tienen por lo menos una intersección dentro del sitio, para calmar a los conductores y alentar el manejo cuidadoso dentro de este vecindario, mientras al mismo tiempo proporcionan buena conectividad.

I Transición de Intensidad

La altura de los edificios y la densidad deberían transicionar en los límites de The Parcel, para así proporcionar un estilo de construcción que sea compatible con vecindarios existentes, como Shady Rest.

J Espacio abierto no construido / acumulación de nieve

El almacenamiento de nieve se proporciona a lo largo de las calles en "biofiltros" - áreas no pavimentadas que permiten que el agua se filtre dentro del suelo y al mismo tiempo proporciona espacio para árboles robustos. La acumulación de nieve también se realiza en el centro de cada cuadra. Se accede a estos espacios a través de callejones y caminos de acceso, y durante el verano estas áreas verdes pueden ser usadas para recreación informal.

J

J

J

J



Calle Biofiltro Sendero multi-uso Patio Aparcamiento techado Entrada de coches/callejón Mini parque / almacenamiento de nieve Entrada de coches/callejón Aparcamiento techado Patio Ban- queta Biofiltro Calle

Cómo leer las alternativas



Variedad de Viviendas

Este cuadro mostrará la cantidad de viviendas consideradas en este caso, como una gama.

Brecha Estimada de Financiamiento

Este cuadro mostrará aproximadamente la cantidad de dinero por vivienda para arriendo que El Pueblo deberá disponer para la construcción, además de la cantidad proveído por subvenciones y otros programas.

Modela 3D (derecha)

Se muestran tipos potenciales de edificios para ilustrar como la variedad de edificios propuesta podría calzar en el sitio. Todos los edificios incluyen aparcamiento techado para residentes.

Plan Marco 2D (abajo)

Se muestra el trazado potencial de las calles y espacios abiertos sin edificios.

Clave



Espacio abierto construido (Ejemplo: pasto artificial, espacio de actuación, área de barbacoa/picnic)



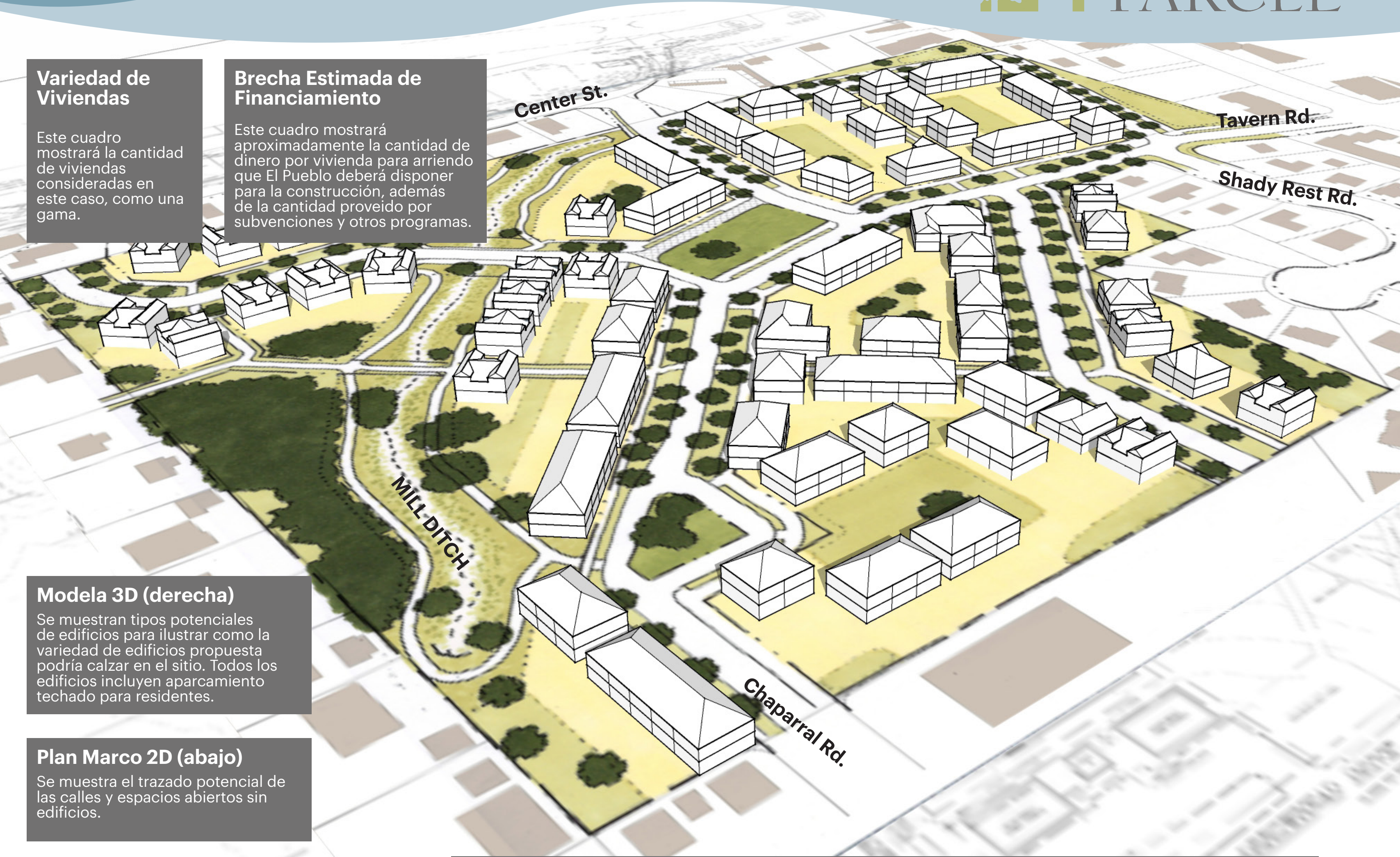
Espacio abierto no construido/Acopio de nieve



Parque Mill Ditch (espacio natural, hábitat)



Área edificable (edificios y aparcamientos)



Alternativa 1 — “Intensidad Baja”



- A**
350-400 Unidades
Esta alternativa muestra capacidad para 350-400 unidades, incluyendo instalaciones comunitarias y una combinación de tipos de viviendas.
- B**
Brecha estimada de \$165,000 por vivienda para renta
Actualmente se estima que se necesitan \$170,00 por vivienda de renta para cubrir lo que no podría ser financiado por subvenciones u otros programas.

- C**
2 Pisos
Todos los edificios en la Alternativa 1 no tienen más de 2 pisos de altura.

- D**
Mill Ditch
The Mill Ditch is an approx. 2 acre open space lined with multi-use paths and surrounded by small-scale multi-unit buildings.

Clave

Espacio abierto construido (Ejemplo: pasto artificial, espacio de actuación, área de barbacoa/picnic)

Espacio abierto no construido/Acopia de nieve

Parque Mill Ditch (espacio natural, hábitat)

Área edificable (edificios y aparcamientos)

- E**
Aparcamiento
Se proporciona 1 espacio de aparcamiento por unidad, en un lugar dentro del edificio. Esta cantidad de aparcamientos es consistente con las metas (del programa) “Primero a Pié” (Feet First) del Pueblo y con la estrategia de acción de Walk, Bike, Ride. El terreno The Parcel estará bien conectado por medio de Transporte Público confiable, caminos multiuso, senderos, banquetas y ciclovías, para proporcionar alternativas de movilidad a los residentes.



Alternativa 2 — “Intensidad Media”



A
400-450 Unidades
Esta alternativa muestra capacidad para 400-450 unidades, incluyendo instalaciones comunitarias y una combinación de tipos de viviendas.

B
Brecha estimada de \$150,000 por vivienda para renta
Actualmente se estima que se necesitan \$150,00 por vivienda de renta para cubrir lo que no podría ser financiado por subvenciones u otros programas.

C
2-4 Pisos
La mayor parte de los edificios son de 2-3 pisos. Un edificio de apartamentos de 4 pisos envuelve la estructura de aparcamientos para ayudar a esconder el garaje.

D
Mill Ditch
La Mill Ditch es un espacio abierto de aproximadamente 2 acres, bordeada de caminos multiuso y rodeada por edificios con múltiples unidades a escala casa.

Clave

- Espacio abierto construido (Ejemplo: pasto artificial, espacio de actuación, área de barbacoa/picnic)
- Espacio abierto no construido/Acopia de nieve
- Parque Mill Ditch (espacio natural, hábitat)
- Área edificable (edificios y aparcamientos)

F
Brecha de financiamiento estimada para la estructura de aparcamientos
Actualmente se estima que se necesitan \$12 millones para construir la estructura de aparcamientos para cubrir lo que no podría ser financiado por subvenciones. Es posible que otros subvenciones y programas puedan estar disponibles para ayudar a reducir esta brecha de financiamiento.

E
Aparcamiento
Aproximadamente 1.5 espacios de aparcamiento están proporcionados por unidad en el Plan Alternativo 2. Un promedio de 1 espacio de aparcamiento se proporcionará por vivienda, en un lugar dentro del edificio. Uno de ellos está dentro del edificio, mientras también se proporciona aparcamiento adicional para residentes de The Parcel en una estructura para aparcamientos.
También habrán proximadamente 130 espacios de aparcamiento paralelo en la calle para el uso de huéspedes.
Esta cantidad de aparcamientos es consistente con las metas (del programa) “Primero a Pié” (Feet First) del Pueblo y con la estrategia de acción de Walk, Bike, Ride. El terreno The Parcel estará bien conectado por medio de Transporte Público confiable, caminos multiuso, senderos, banquetas y ciclovías, para proporcionar alternativas de movilidad a los residentes.



Alternativa 2 — “Intensidad Media”



Alternativa 3 — “Intensidad Alta”



A
450-550 Unidades
Esta alternativa muestra capacidad para 450-550 unidades, incluyendo instalaciones comunitarias y una combinación de tipos de viviendas. Edificios más grandes en la esquina noreste y la construcción de bloques más grandes en el centro del terreno The Parcel permiten considerar más viviendas.

B
Brecha estimada de \$120,000 por vivienda para renta
Actualmente se estima que se necesitan \$120,00 por vivienda de rent para cubrir lo que no podría ser financiado por subvenciones u otros programas.

C
2-3 Pisos
Todos los edificios son de 2-3 pisos.

D
Cuadras Grandes para Desarrollo
La eliminación del espacio abierto Mill Ditch, a través de un proceso de mitigación que dedique algún terreno para hábitat natural en otro lugar en Mammoth Lakes, puede ayudar a construir bloques más grandes que permitan tener más viviendas asequibles en esta ubicación central.

E
Aparcamiento
Se proporciona un promedio de 1 espacio de aparcamiento por unidad, en un lugar dentro del edificio. También habrán proximadamente 130 espacios de aparcamiento paralelo en la calle para el uso de huéspedes.

Esta cantidad de aparcamientos es consistente con las metas (del programa) “Primero a Pié” (Feet First) del Pueblo y con la estrategia de acción de Walk, Bike, Ride. El terreno The Parcel estará bien conectado por medio de Transporte Público confiable, caminos multiuso, senderos, banquetas y ciclovías, para proporcionar alternativas de movilidad a los residentes.

Clave

	Espacio abierto construido (Ejemplo: pasto artificial, espacio de actuación, área de barbacoa/picnic)
	Espacio abierto no construido/Acopio de nieve
	Parque Mill Ditch (espacio natural, hábitat)
	Área edificable (edificios y aparcamientos)



Alternativa 3 — “Intensidad Alta”



Senderos de la Mill Ditch



Viviendas Nuevas

Edificios de varias viviendas o de casas adosadas, de acuerdo al estilo del vecindario, delimitan el Parque de la Mill Ditch, con puertas de acceso orientadas hacia los caminos y senderos que están a lo largo de la Mill Ditch.

Senderos + Caminos

Un camino multiuso con señales para ubicación corre por el lado norte y un sendero de tierra corre por el lado sur de la Mill Ditch y ambos se conectan al sistema de senderos y caminos del Pueblo.

Árboles + Plantas

Se conservan algunos de los pinos existentes mientras nuevos árboles caducos dan sombra en el verano y del mismo modo permiten que el sol derrita la nieve en invierno.

Senderos de la Mill Ditch



Parque del Vecindario The Parcel



Instalaciones Comunitarias

El parque podría ser limitado en un extremo por alguna instalación comunitaria, tal como cuidado de niños, un espacio de reunión comunitaria u otro servicio comunitario.

Orientación de los Edificios

Las fachadas de los edificios adyacentes se orientan hacia el parque, para contribuir a crear un espacio público acogedor, que sea interesante para toda la comunidad.

Paradas de Bus

Como centro del vecindario, se recomienda el parque para la ubicación de dos nuevas paradas de bus en The Parcel.

Instalaciones del Parque

El parque podría incluir instalaciones solicitadas por la comunidad, tales como espacio para actuación, áreas para barbacoa y picnic y un espacio de césped abierto para juegos.

Árboles + Plantas

Se conservan algunos de los pinos existentes mientras nuevos árboles caducos dan sombra en el verano, los que al mismo tiempo permiten que el sol derrita la nieve en invierno.

Parque del Vecindario The Parcel



Calle Residencial Típica



Árboles de la Calle

Árboles caducos dan sombra en el verano, mientras al mismo tiempo permiten que el sol derrita la nieve en invierno.



Almacenamiento de Nieve

“Biofiltros” entre la calle y el camino/vereda proporcionan espacio para la nieve sacada de la calle. Cada cuadra tiene también almacenamiento de nieve adicional para acceso de las casas y nieve que cae de los techos.

Senderos + Banquetas

Caminos multiuso se ubican en el lado norte de la mayor parte de las calles, mientras veredas más pequeñas corren a lo largo del lado sur.

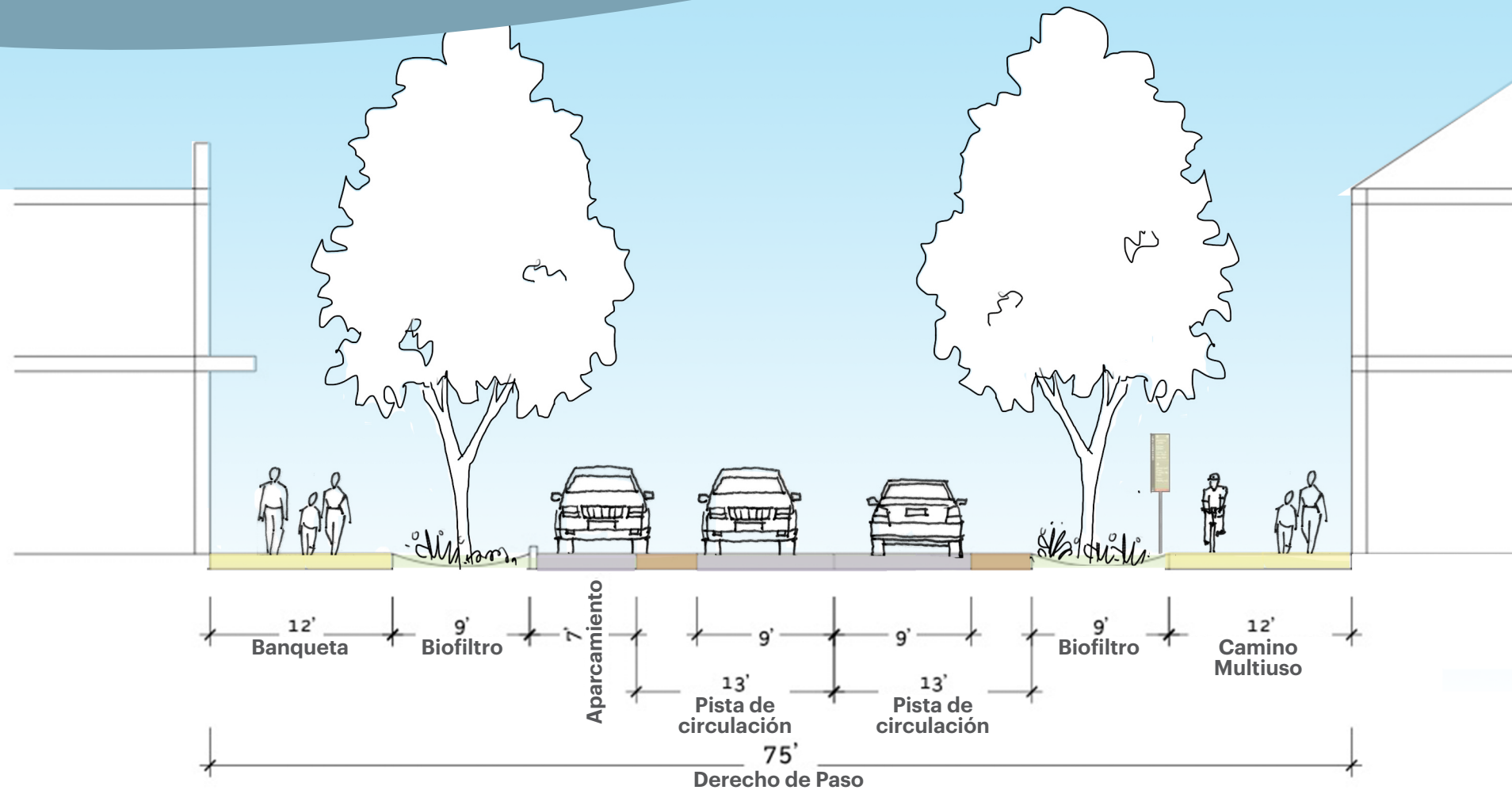
Edificios Acogedores

El frente de los edificios se orienta hacia la calle e incluye fachadas tales como porches y escaleras de acceso.

Calle Residencial Típica



Derecho de Paso 75' – “Calle Flexible”

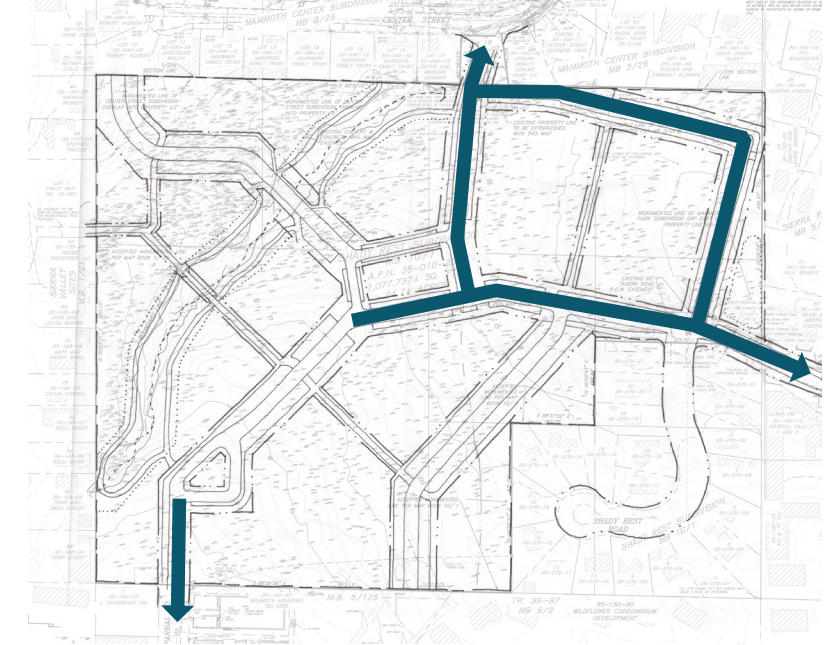


Características Exclusivas

- Camino multiuso en el lado norte de la calle
- Amplia banqueta en el lado sur de la calle
- Aparcamiento en el lado sur de la calle

Características Estándar

- Biofiltros a ambos lados de la calle para almacenamiento de nieve
- Pistas de circulación de 13' en cada dirección en ambas direcciones

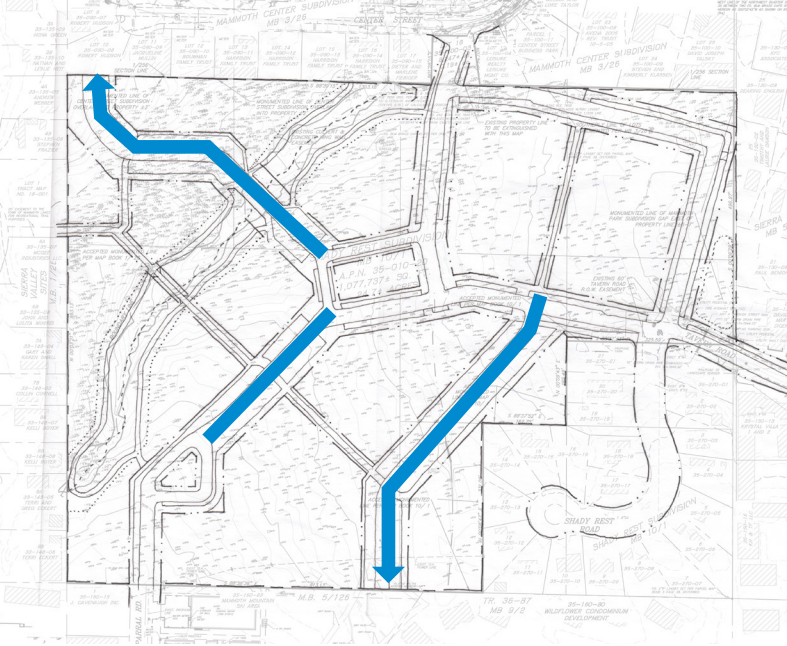
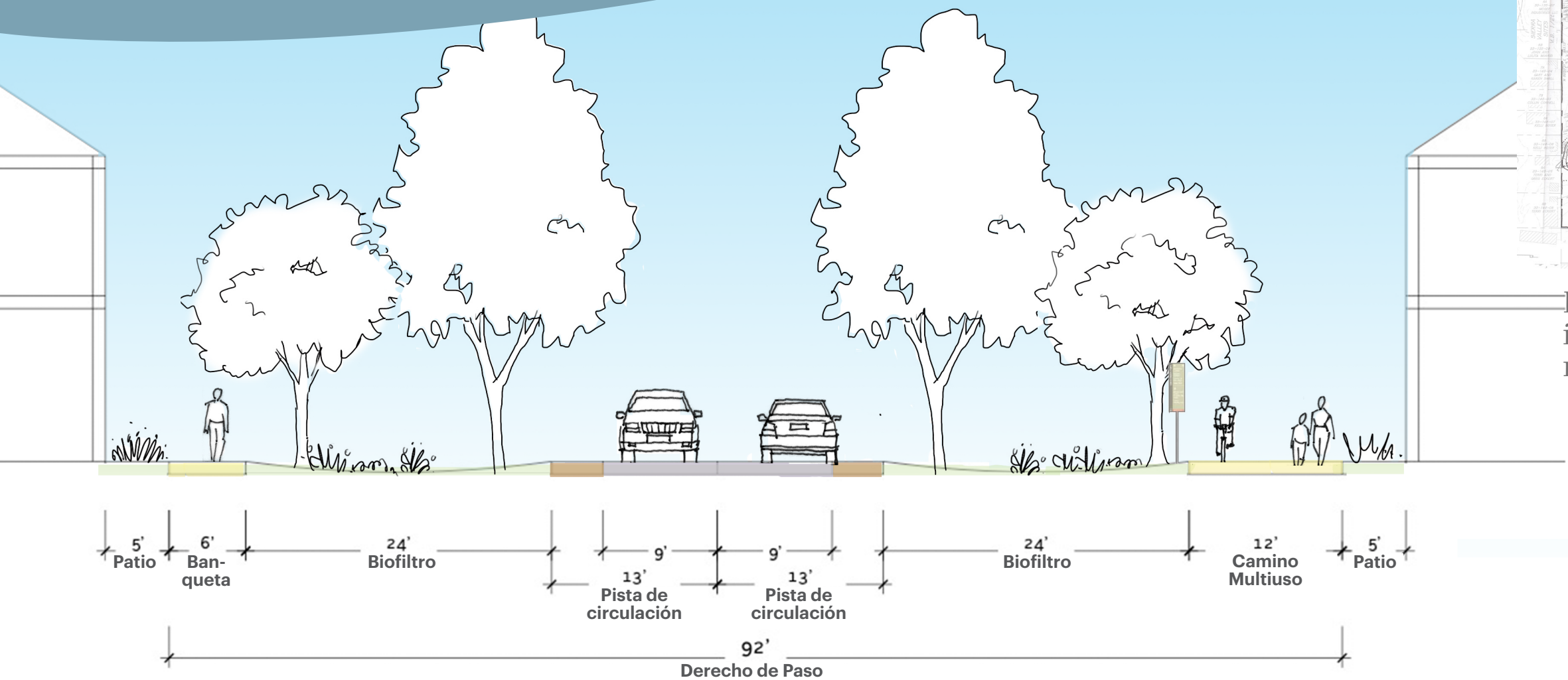


Líneas azul oscuro indican donde se incluye este diseño dentro del plan marco general de calles

Aparcamiento en la Calle

Los aparcamientos en la calle no son comunes en Mammoth Lakes, pero proporcionan capacidad de aparcamiento sin la necesidad de contar con un sitio para éste fin y al mismo tiempo contribuyen a calmar el tránsito. Se propone permitir el estacionamiento en la calle en The Parcel sólo en aquellas calles con capacidad aduada de almacenamiento de nieve y que estén en áreas cercanas a una instalación comunitaria, tales como un parque o un centro de cuidado de niños, los que puedan generar alguna necesidad ocasional de aparcamiento.

Derecho de Paso 92' – “Calle Verde” con banquetas



Líneas azules indican donde se incluye este diseño dentro del plan marco general de calles

Características Exclusivas

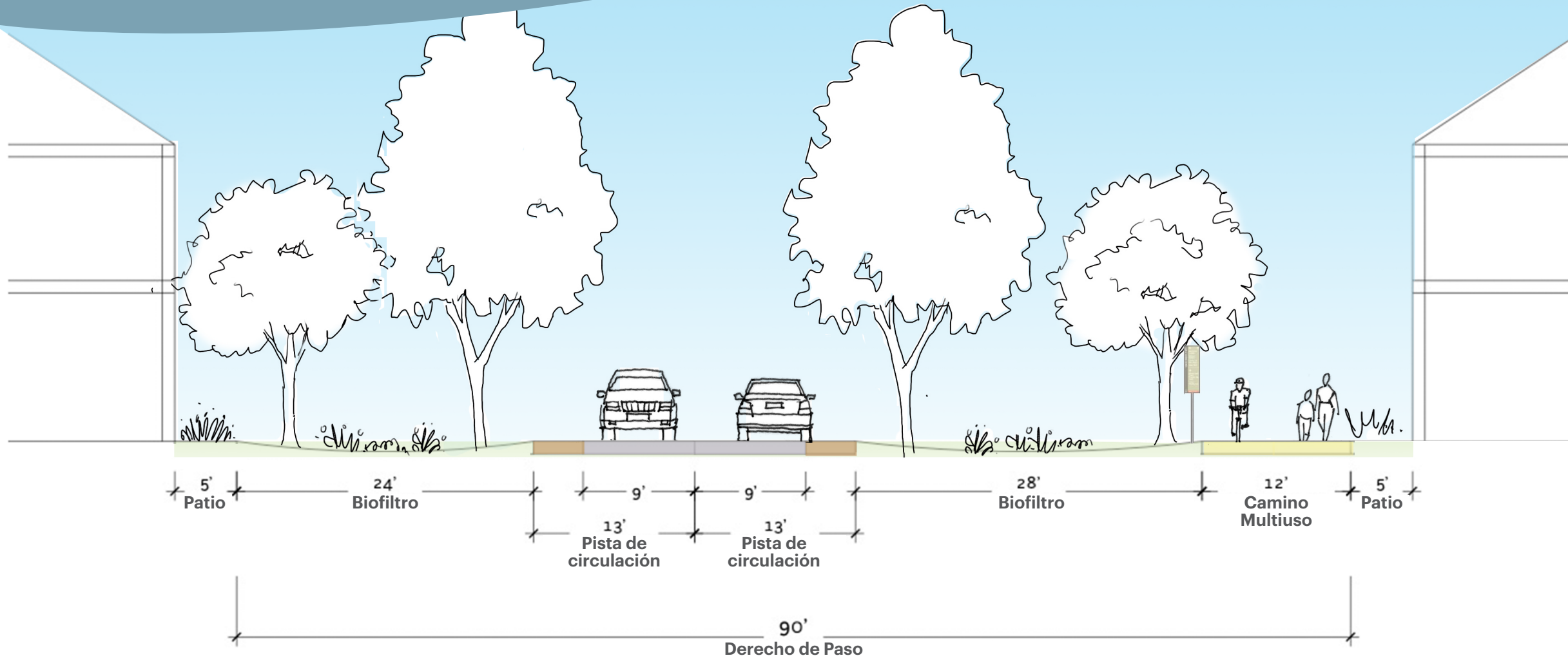
- Camino multiuso en el lado norte de la calle
- Banqueta en el lado sur de la calle

Características Estándar

- Biofiltros a ambos lados de la calle para almacenamiento de nieve
- Pistas de circulación de 13' en cada dirección

Derecho de Paso 90' – “Calle Verde” sin banqueta

*Nota: Este diseño no se considera actualmente en alguna alternativa marco de diseño de calles, pero se ha incluido aquí para dar flexibilidad y opciones mientras el plan evoluciona.



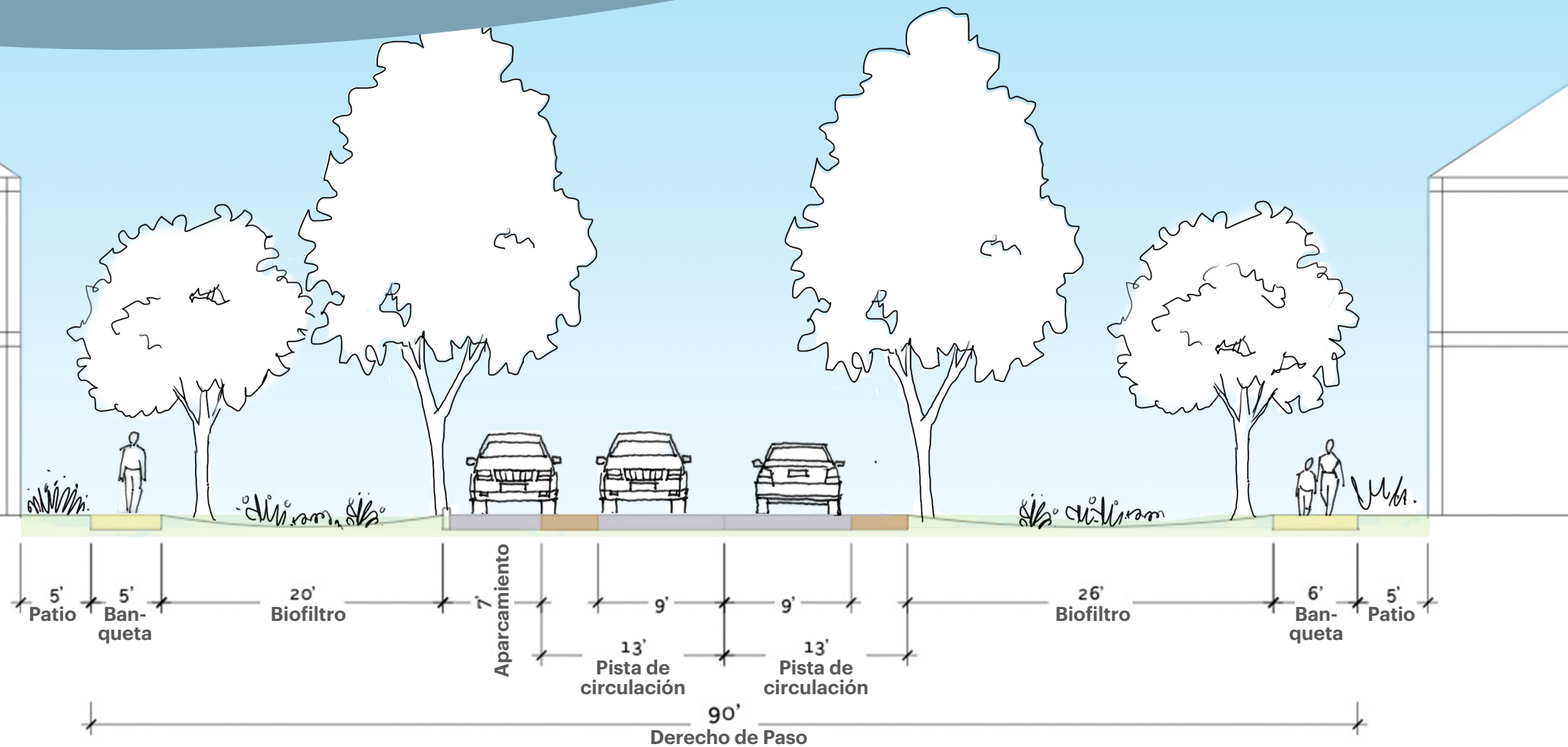
Características Exclusivas

- Camino multiuso en el lado norte de la calle

Características Estándar

- Biofiltros a ambos lados de la calle para almacenamiento de nieve
- Pistas de circulación de 13' en cada dirección

Derecho de Paso 90' – “Calle Verde” con aparcamiento en la calle



*Nota: Este diseño no se considera actualmente en alguna alternativa marco de diseño de calles, pero se ha incluido aquí para dar flexibilidad y opciones mientras el plan evoluciona.

Aparcamiento en la Calle

Los aparcamientos en la calle no son comunes en Mammoth Lakes, pero proporcionan capacidad de aparcamiento sin la necesidad de contar con un sitio para éste fin y al mismo tiempo contribuyen a calmar el tránsito. Se propone permitir el estacionamiento en la calle en The Parcel sólo en aquellas calles con capacidad adecuada de almacenamiento de nieve y que estén en áreas cercanas a una instalación comunitaria, tales como un parque o un centro de cuidado diario de niños, los que puedan generar alguna necesidad ocasional de aparcamiento.

Características Exclusivas

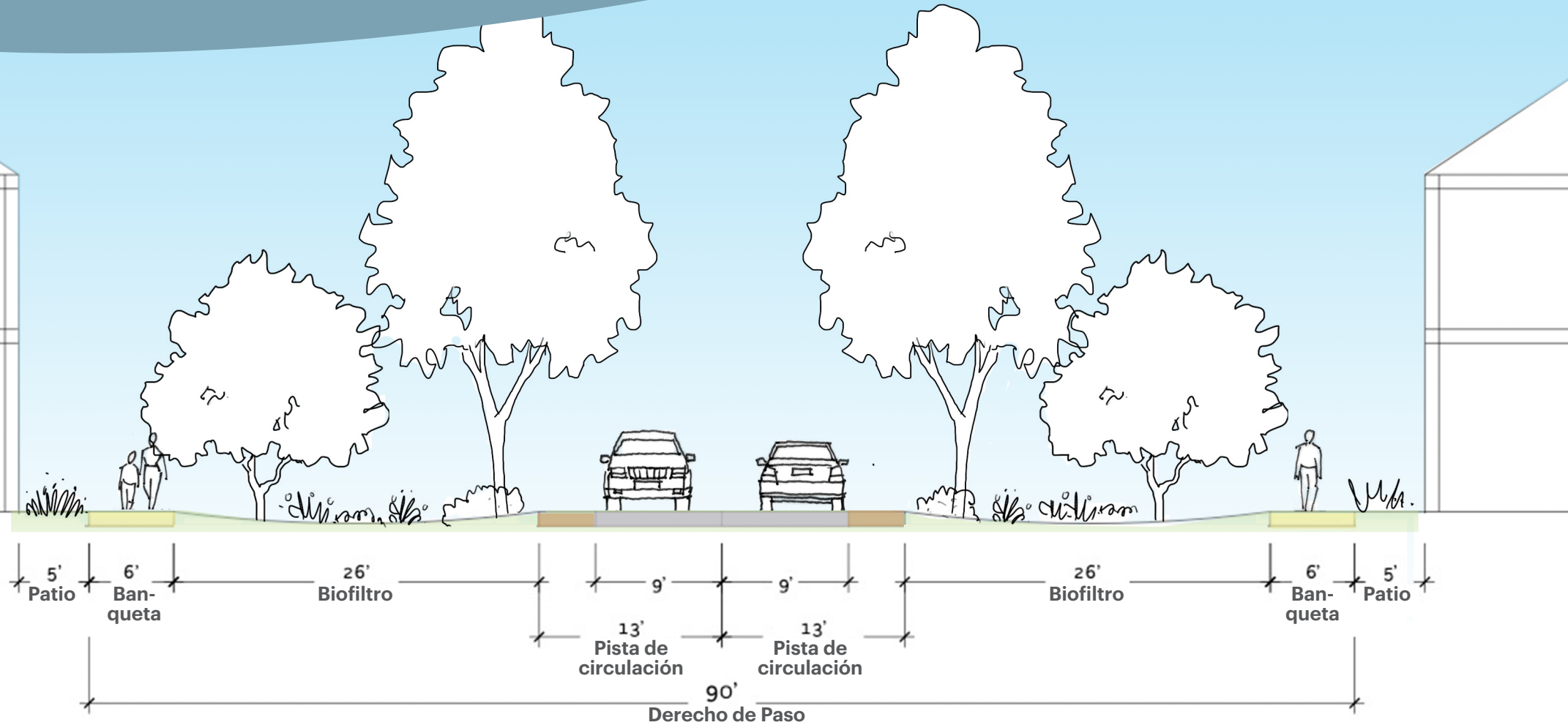
- Banqueta en el lado sur de la calle
- Aparcamiento en el lado sur de la calle

Características Estándar

- Biofiltros a ambos lados de la calle para almacenamiento de nieve
- Pistas de circulación de 13' en cada dirección

Derecho de Paso 90' – “Calle Verde” sin aparcamiento en la calle

*Nota: Este diseño no se considera actualmente en alguna alternativa marco de diseño de calles, pero se ha incluido aquí para dar flexibilidad y opciones mientras el plan evoluciona.

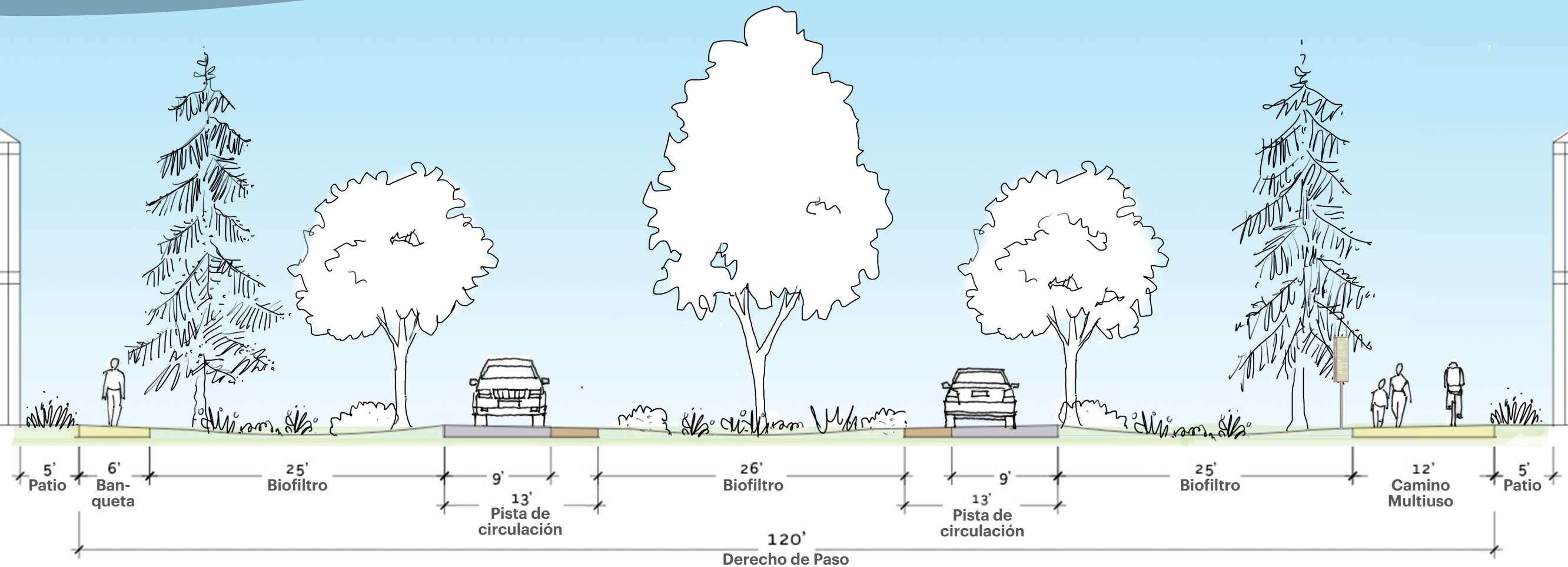


Características Estándar

- Biofiltros a ambos lados de la calle para almacenamiento de nieve
- Pistas de circulación de 13' en cada dirección

Derecho de Paso 120' – “Avenida Verde”

*Nota: Este diseño no se considera actualmente en alguna alternativa marco de diseño de calles, pero se ha incluido aquí para dar flexibilidad y opciones mientras el plan evoluciona.



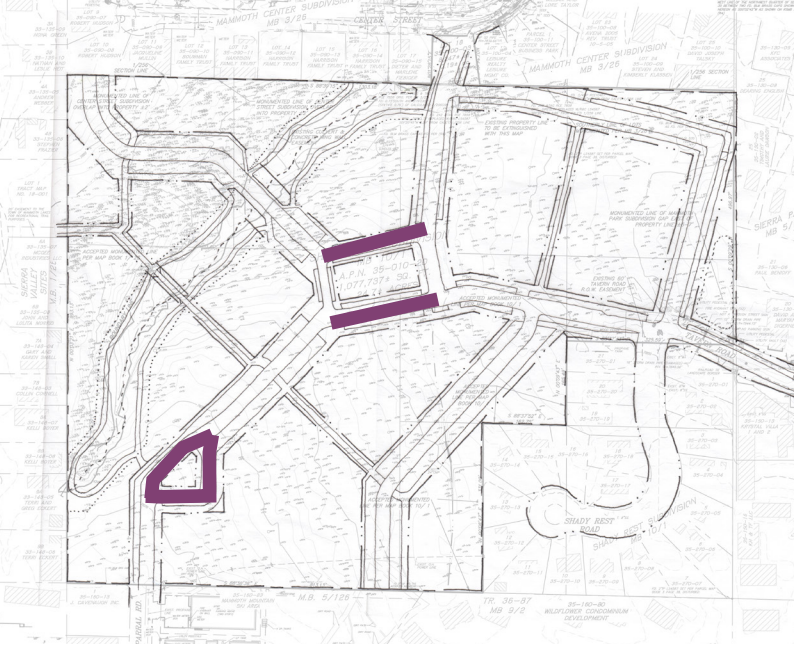
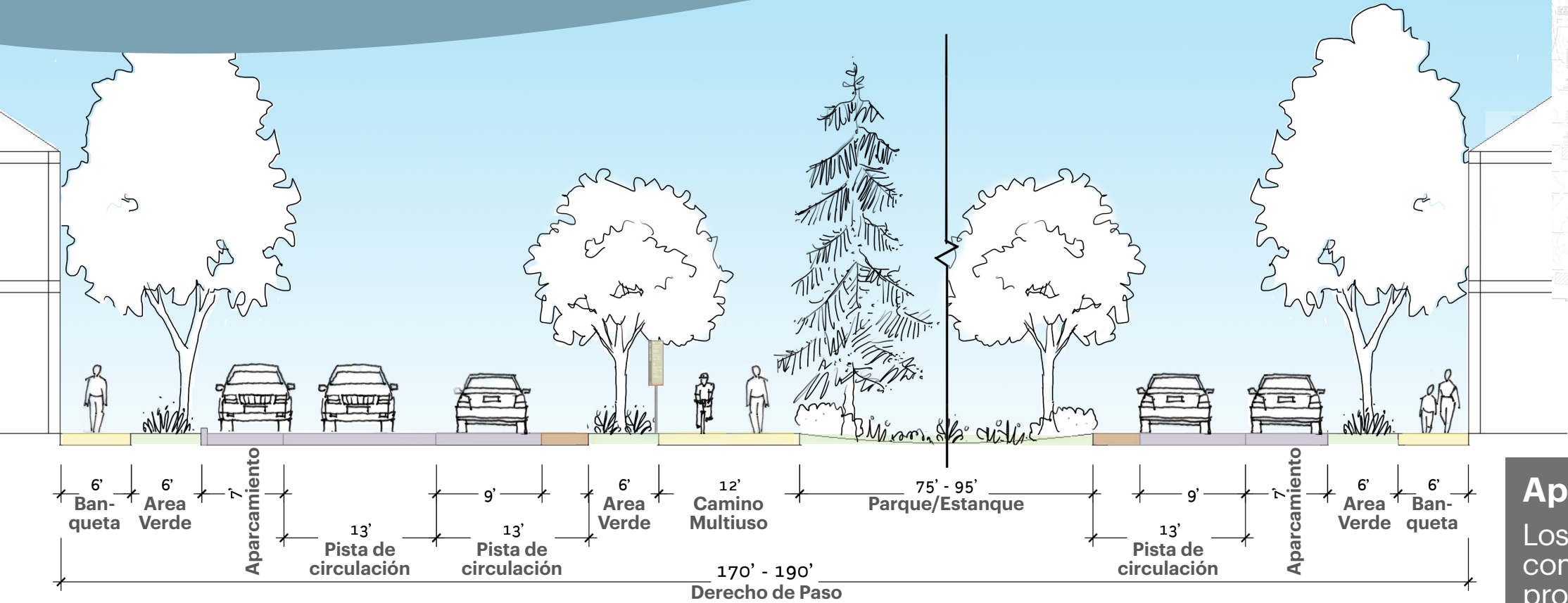
Características Exclusivas

- Espacio central (mediana) con biofiltro para almacenamiento de nieve
- Camino multiuso en el lado norte de la calle
- Banqueta en el lado sur de la calle

Características Estándar

- Biofiltros a ambos lados de la calle para almacenamiento de nieve
- Pistas de circulación de 13' en cada dirección

Derecho de Paso 170'-190' – Calles Parque (orientación oeste)



Las líneas púrpura indican donde se incluye este diseño dentro del plan marco general de calles.

Características Exclusivas

- Las calles bordean parques centrales del vecindario
- Camino multiuso en el lado norte del parque central
- Banquetas en todos los bordes externos de las calles
- Calle de un sentido en el lado sur del parque
- Diseño sin curvas para la calle en el lado norte del parque, para permitir que se realicen eventos en ella cuando esté cerrada al tráfico.

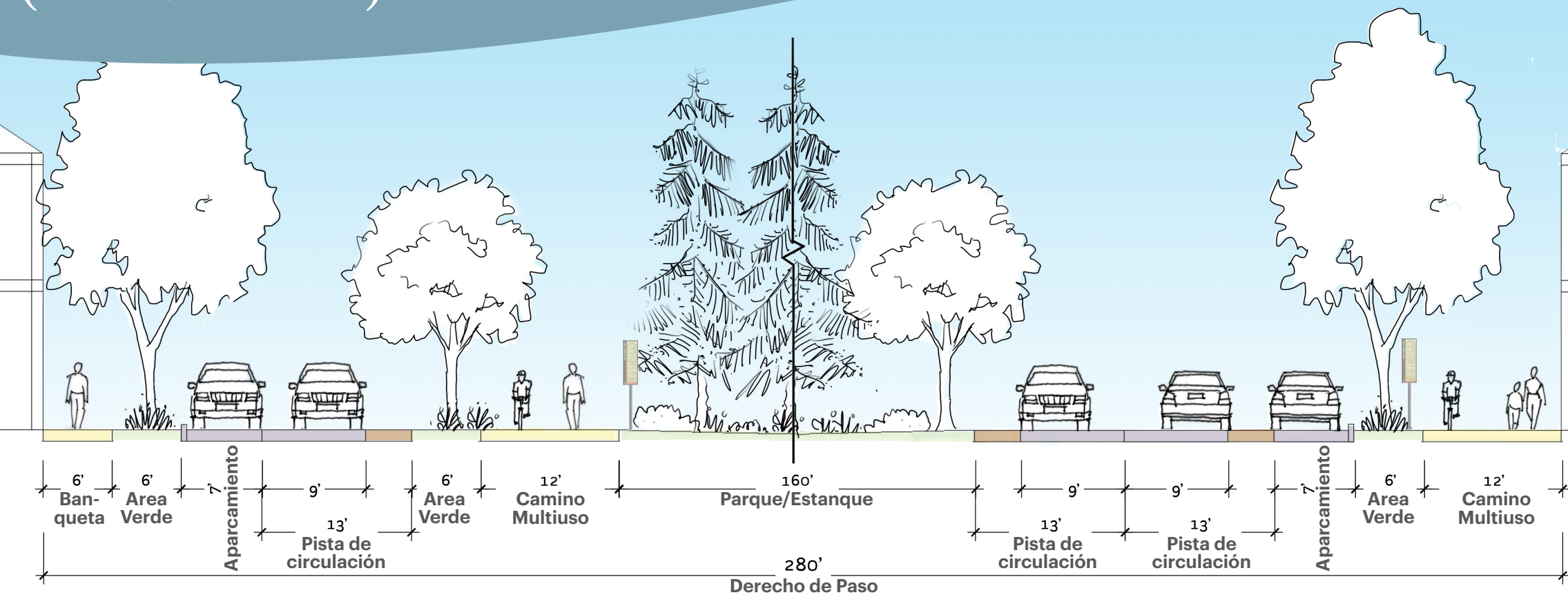
Características Estándar

- Biofiltros a ambos lados de la calle para almacenamiento de nieve
- Pistas de circulación de 13' en cada dirección en el lado norte.

Aparcamiento en la Calle

Los aparcamientos en la calle no son comunes en Mammoth Lakes, pero proporcionan capacidad de aparcamiento sin la necesidad de contar con un sitio para éste fin y al mismo tiempo contribuyen a calmar el tránsito. Se propone permitir el estacionamiento en la calle en The Parcel sólo en aquellas calles con capacidad adecuada de almacenamiento de nieve y que estén en áreas cercanas a una instalación comunitaria, tales como un parque o un centro de cuidado diario de niños, los que puedan generar alguna necesidad ocasional de aparcamiento.

170'-190' Derecho de Paso – Calles Parque (orientación norte)

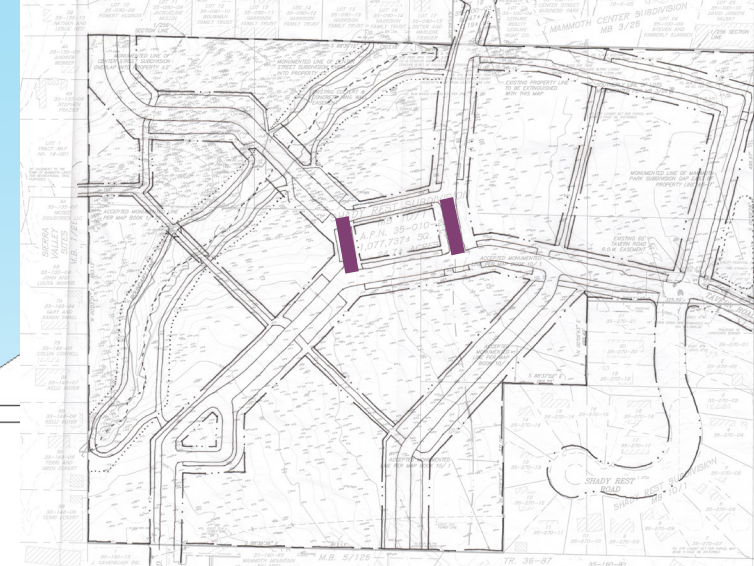


Características Exclusivas

- Las calles bordean el parque central del vecindario
- Camino multiuso en el lado oeste del parque central y borde externo de las calles que delinean el lado este del parque
- Banquetas en el lado externo de la calle oeste
- Calle de un sentido en el lado oeste del parque
- Aparcamiento en la calle en las calles este y oeste.

Características Estándar

- Áreas de maceteros a ambos lados de la calle para almacenamiento de nieve
- Pistas de circulación de 13' en cada dirección en el lado norte.

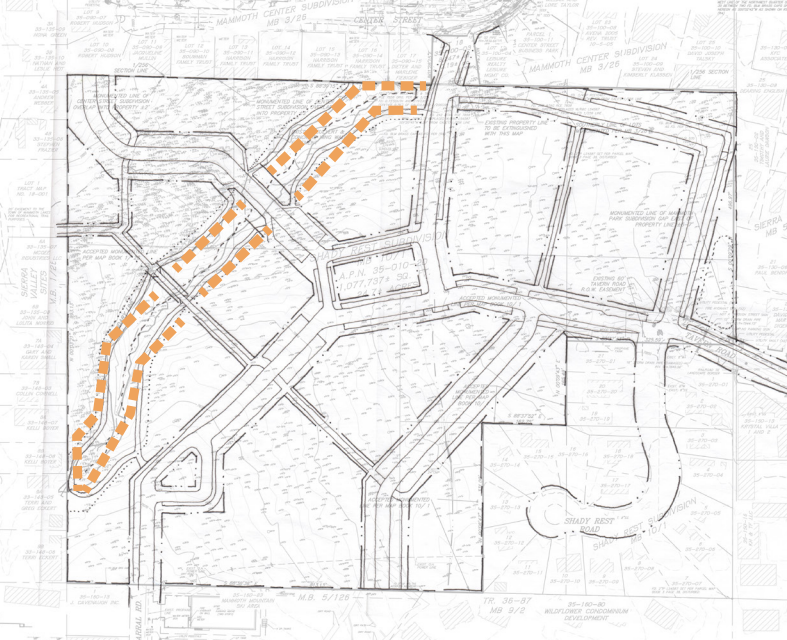
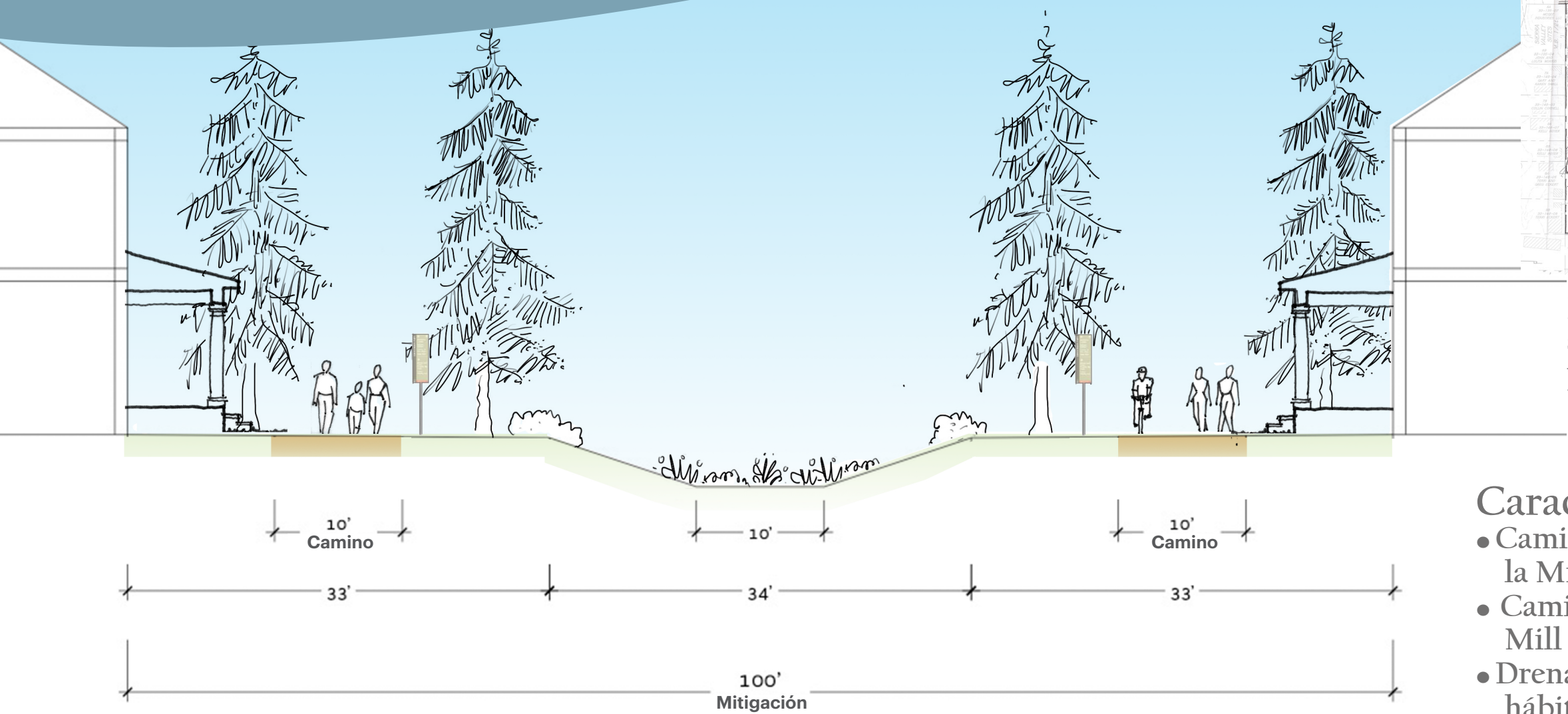


Las líneas púrpura indican donde se incluye este diseño dentro del plan marco general de calles.

Aparcamiento en la Calle

Los aparcamientos en la calle no son comunes en Mammoth Lakes, pero proporcionan capacidad de aparcamiento sin la necesidad de contar con un sitio para éste fin y al mismo tiempo contribuyen a calmar el tránsito. Se propone permitir el estacionamiento en la calle en The Parcel sólo en aquellas calles con capacidad adecuada de almacenamiento de nieve y que estén en áreas cercanas a una instalación comunitaria, tales como un parque o un centro de cuidado diario de niños, los que puedan generar alguna necesidad ocasional de aparcamiento.

Mitigación 100' – Camino Mill Ditch



Las líneas amarillas indican donde se incluye este diseño dentro del plan marco general de calles.

Características Exclusivas

- Camino multiuso en el lado norte de la Mill Ditch
- Camino de tierra en el lado sur de la Mill Ditch
- Drenaje de 34' de ancho y área de hábitat

- Sendero multiuso amortiguado por áreas con plantaciones



Derecho de Paso 35' – Callejón

Características Exclusivas

- Camino de acceso para usar aparcamiento trasero y áreas de servicio.
- Biofiltros para drenaje y almacenamiento de nieve

