



Town of Mammoth Lakes

Planifiquemos *The Parcel*

Taller 1 – Memo Resumen

26 de junio, 2019 | 3:00 – 5:45 P.M.

Introducción

El miércoles, 26 de junio, 2019, el Pueblo de Mammoth Lakes (de ahora en adelante el Pueblo) albergó el primero de tres talleres públicos conjuntos a realizarse entre el Consejo del Ayuntamiento (de ahora en Adelante, el Consejo) y la Comisión de Planificación y Desarrollo Económico (PEDC, por su sigla en inglés) para Planifiquemos *The Parcel*. El Taller 1 es parte de una estrategia integral de compromiso público, que tiene el propósito de informar a la comunidad sobre Planifiquemos *The Parcel* y proveer muchas oportunidades a los miembros de la comunidad para dar a conocer sus opiniones durante el proceso.

El taller convocó a más de 30 miembros de la comunidad, entre los que se incluyen residentes, vecinos, representantes de negocio; así como personal y miembros del Consejo de Mammoth Lakes Housing, Inc. A los asistentes se les dieron oportunidades para plantear preguntas y hacer aportes sobre los principios rectores y objetivos de desarrollo para *The Parcel*. También había disponibles tarjetas para que el público entregara sus comentarios; medio a través del cual fueron completados y enviados cinco opiniones. Las opiniones recibidas en forma oral en el taller, así como aquellas recibidas por escrito en las tarjetas para comentarios se resumen en este memo.

La reunión fue abierta por Grady Dutton, Director de Trabajos Públicos, quien dio la bienvenida a los asistentes, les entregó comentarios de apertura, y presentó a Jen Daugherty, Asociada Senior de Lisa Wise Consulting, Inc. (LWC). Jen presentó a otros asistentes que eran integrantes del equipo consultor, entre los que se incluyen Drew Finke de Opticos Design, Inc. y Spencer Johnson de LWC. Luego, Jen presentó los siguientes temas (la presentación, que fue entregada como folleto en el taller, se adjunta como Anexo A):

- Antecedentes
- Enfoque/Proceso de Planifiquemos *The Parcel*
- Lo que hemos escuchado hasta ahora (resultados obtenidos de las Entrevistas de Interés Público y Encuesta En Línea)
- Borrador de los Principios Rectores y Objetivos de Desarrollo

Una vez que se presentó el contenido, se abrió el taller para preguntas y respuestas sobre el avance del proceso general a la fecha. A continuación, el Alcalde Cleland Hoff abrió el taller para el debate, en el cual

participaron el Consejo, PDEC, e integrantes del público entregando sus comentarios sobre el borrador de los principios rectores y objetivos de desarrollo, en base a la escala de prioridades.

Jen terminó el taller hablando sobre los siguientes pasos y próximas oportunidades en las cuales la comunidad pueda participar. Luego, el Alcalde Hoff dio una oportunidad final para recibir comentarios desde el Consejo, PDEC, y desde el público asistente.

Se puede ver un video en línea del taller en http://mammothlakes.granicus.com/player/clip/870?view_id=4.

Resumen de los Principios Rectores y Objetivos de Desarrollo

El desarrollo de los principios rectores para Planifiquemos *The Parcel* fue incluido en la estrategia de acción para dirigir “un proceso comunitario para planificar el uso del sitio” del Plan de Acción Comunitaria de Vivienda (CHAP, por su sigla en inglés). En base a la información recibida durante el proceso de Planifiquemos *The Parcel* hasta la fecha, el borrador de los principios rectores y objetivos de desarrollo fueron presentados en el taller para ser debatidos. Los principios rectores muestran la “perspectiva general” dominante de las prioridades y valores compartidos por la comunidad para Planifiquemos *The Parcel*. Los objetivos de desarrollo describen las claves específicas de diseño o identifican los resultados esperados medibles para Planifiquemos *The Parcel* que pueden contribuir a lograr el cumplimiento de los principios rectores.

Este resumen del borrador del debate sobre los principios rectores y objetivos de desarrollo está organizado en el mismo orden como fue presentado durante el taller- Durante el taller se entregó un folleto de los principios rectores y objetivos de desarrollo (se adjunta como Anexo B).

El debate se basó en gran parte en la siguiente escala de prioridades, la cual fue incluida en la presentación (Anexo A):

- “Un imperativo absoluto”
- Mucha atención
- Bueno tenerlo
- No Importante/Apropiado
- Zona “prohibida”

La información recibida durante el taller ha sido resumida en base a qué nivel de prioridad recibió el consenso general (P.Ej.: el nivel de prioridad identificado en forma mas frecuente durante el taller para cada propuesta de principio guía u objetivo de desarrollo).

Principios Rectores

Imperativo Absoluto. El consenso general fue que todos los principios rectores propuestos eran un “imperativo absoluto”. Si algún principio rector propuesto recibió comentarios específicos o fue objeto de un debate más amplio, se ha proporcionado descripciones de los comentarios destacados en letras itálicas.

- Proveer viviendas accesibles de largo plazo para aquellos que deseen vivir y trabajar en Mammoth Lakes, por medio de abordar una parte importante del requerimiento actual de viviendas de Mammoth Lakes.

- *Un punto fundamental es que la vivienda sea accesible en el largo plazo.*
- *No comprometer la habitabilidad.*
- **Crear un vecindario bien diseñado que supere la prueba del paso del tiempo.**
 - *Los residentes del vecindario deberían sentirse orgullosos del lugar en que viven y mantenerlo en buenas condiciones.*
 - *La gente se preocupa de algo que está bien construido.*
- **Permitir la construcción de las viviendas a la brevedad posible.**
 - *Puede que esto no sea apropiado como principio rector.*
 - *Por lo general es más importante terminar un producto de alta calidad que construir pronto.*
 - *¿Qué significa “a la brevedad posible”?*
- **Desarrollar un programa sustentable para viabilidad de largo plazo, incluyendo requerimientos financieros y de administración.**

Objetivos de Desarrollo

El consenso general durante el taller fue que el borrador de los objetivos de desarrollo cayó en las siguientes prioridades: “imperativo absoluto”, “muchísima atención” o “bueno tenerlo”. Mientras algunos objetivos de desarrollo propuestos fueron calificados por algunos como “no importante/apropiado” o “zona prohibida”, no hubo consenso general para identificar algún objetivo de desarrollo propuesto bajo alguna de esas categorías. Los comentarios de algunas personas se identifican en la tabla resumen que se muestra a continuación.

Imperativo Absoluto. El consenso general fue que diversos objetivos de desarrollo eran un “imperativo absoluto”, incluyendo objetivos para incorporar usos de apoyo en el diseño, integración de características naturales, y construcción de acuerdo con recientes esfuerzos de planificación, entre otros.

Muchísima Atención. El consenso general en el taller fue que la mayor parte de los objetivos de desarrollo eran de “muchísima atención”, incluyendo objetivos para proveer viviendas de diferentes tipos y capacidad, habilitar una variedad de opciones de movilidad, integrar una red de servicios, y equilibrar los objetivos con un programa de desarrollo viable, entre otros.

Bueno Tenerlo. El consenso general fue que crear un catalizador para la revitalización de las áreas comerciales circundantes sería “bueno tenerlo”. Este fue el único objetivo de desarrollo calificado a este bajo nivel de prioridad.

La tabla que se muestra más abajo resume el nivel de prioridad y los comentarios relacionados con cada objetivo de desarrollo propuesto. Si uno de ellos recibió comentarios específicos, estos han sido resumidos en la columna “comentarios”. Los comentarios fueron hechos por el Consejo, PDEC, y el público asistente.

Objetivo de Desarrollo Propuesto	Nivel de Prioridad de Consenso	Comentarios
A Proveer viviendas de calidad para dar cabida a grupos familiares de diferentes edades, tamaños, e ingresos.		
i Proveer diferentes tipos de viviendas (P.Ej.: dúplex, triplex, casas adosadas, apartamentos).	Mucha Atención	Se deberían proveer casas unifamiliares modestas
ii Proveer una mezcla de unidades de diferentes capacidades (P.Ej.: estudio, un dormitorio, dos dormitorios, tres dormitorios).	Mucha Atención	
iii Proveer productos (viviendas) tanto para renta como para propietarios.	Mucha Atención	<p>No incluir productos (viviendas) para la venta.</p> <p>Incluir productos (viviendas) para propietarios puede permitir que el proyecto sea viable.</p> <p>La gente está interesada en ser propietaria, y los productos (viviendas) tienen una muy alta demanda.</p> <p>El objetivo de desarrollo debe ser aclarado con relación a la tasa de mercado de productos (viviendas) para propietarios o productos (viviendas) para propietarios con restricciones por escritura.</p> <p>Productos (viviendas) para propietarios a tasa de mercado no deberían ser aceptados.</p>
iv Atender a grupos familiares de ingresos moderados y menores (\leq 120% AMI ¹); solo considerar destinar una parte (de las viviendas) para (grupos familiares) de ingreso medio (hasta 200% AMI ²) después de evaluar la viabilidad financiera.	Mucha Atención	<p>Preocupado respecto de la designación de una parte para (grupos familiares) de ingreso medio (hasta 200% AMI), debido a que entonces las viviendas son más susceptibles de perder las restricciones por escritura.</p> <p>No creo que los niveles de ingreso deberían ser $>$ 120% AMI.</p> <p>Usar la evaluación de necesidades de 2017.</p>
v Diseñar (las viviendas) para alta durabilidad y baja mantención.	Mucha Atención	Asegurar que la habitabilidad también sea considerada y priorizada.

¹ AMI = Ingreso Medio del Área (AMI por su sigla en inglés). Los AMIs son calculados por el Estado para cada Condado. Un grupo familiar que no gana más del 120% del AMI del Condado es un grupo familiar de "ingreso moderado". En el Condado de Mono un grupo familiar de 2 personas que gana hasta \$78,000 o un grupo familiar de 4 personas que gana hasta \$97,000, serían grupos familiares de ingreso moderado (120% AMI).

² Un grupo familiar que gana entre 120% y 200% del AMI del Condado, es un grupo familiar de "ingreso medio". En el Condado de Mono un grupo familiar de 2 personas que gana hasta \$129,000 o un grupo familiar de 4 personas que gana hasta \$160,000, serían grupos familiares de ingreso medio.

Objetivo de Desarrollo Propuesto	Nivel de Prioridad de Consenso	Comentarios
B Proveer una variedad de opciones de movilidad y conexiones por diferentes medios desde <i>The Parcel</i> a destinos dentro de la comunidad.		
i Proveer conexiones para peatones y ciclistas que sean seguras e intuitivas desde <i>The Parcel</i> hacia las áreas circundantes.	Mucha Atención	Alto apoyo, debido a que el tránsito vehicular particular debería ser reducido y alentado el uso del transporte público.
ii Diseñar una red de circulación multi-modal que priorice a los peatones, los ciclistas, y el transporte público.	Mucha Atención	Es importante planificar considerando que los residentes tengan por lo menos un carro. Integrar bicicletas eléctricas y estaciones de carga eléctrica.
iii Incluir por lo menos una parada de transporte público	Mucha Atención	Debido a las paradas de transporte público en los alrededores, puede que esto no sea necesario.
iv Incluir medidas de mitigación del tránsito para minimizar el tránsito que cruza <i>The Parcel</i> y la velocidad.	Mucha Atención	Asegurar que los barrios circundantes estén conectados sin problemas al desarrollo <i>The Parcel</i> . Crear un vecindario seguro para que los niños jueguen al aire libre.
v Explorar estrategias de administración de aparcamientos y tránsito para alentar el uso de formas alternativas de desplazamiento.	Mucha Atención	Agregar un centro de control de tránsito como un servicio para el desarrollo de <i>The Parcel</i> . No agregar un centro de control de tránsito al desarrollo de <i>The Parcel</i> . Considerar oportunidades de aparcamiento y bodegaje fuera del sitio para los futuros residentes.
C Proveer una red integrada de servicios y espacios comunitarios abiertos; mientras se intenta dar el mejor uso a cada pie cuadrado de terreno.		
i Incorporar en el diseño usos de apoyo (tal como instalaciones de cuidado infantil).	Imperativo Absoluto	No se debería proveer Cuidado Infantil en el desarrollo de <i>The Parcel</i> . Ser cuidadoso con la cantidad de otros usos/servicios entregados en el sitio – Concentrarse en la vivienda.
ii Incluir parques y juegos infantiles.	Mucha Atención	Considerar concentrarse en un sistema de senderos (en lugar de parque(s)) con oportunidades/espacio para juegos infantiles. Consolidar espacios (P.Ej.: parques y servicios de cuidado infantil).

Objetivo de Desarrollo Propuesto	Nivel de Prioridad de Consenso	Comentarios
iii Integrar un diseño amigable con las mascotas.	Mucha Atención	Se debería permitir tener mascotas en las viviendas. No incluir un parque para perros – concentrarse en las viviendas.
iv Incluir espacio(s) de reunión comunitaria bajo techo y al aire libre.	Mucha Atención	Considerar la inclusión de un espacio ubicado en el centro del sitio que sea pequeño y seguro, y pudiera ser usado para acumulación de nieve en invierno. No incluir espacio(s) de reunión comunitaria – concentrarse en las viviendas. No incluir parques y juegos infantiles – concentrarse en las viviendas
v Proveer aparcamiento para residentes y visitantes, pero limitar el espacio requerido para aparcamiento, para así reservar el espacio disponible para otros usos.	Mucha Atención	El aparcamiento es uno de los aspectos más caros del desarrollo – esto debería ser considerado cuando se determine la viabilidad del proyecto. Limitar la cantidad de aparcamientos debido a la proximidad a paradas del transporte público. Se necesitan por lo menos dos espacios por vivienda.
D Concentrarse en conceptos de diseño sustentable.		
i Integrar las características naturales del terreno (humedales, árboles, y espacios abiertos) dentro del diseño del vecindario.	Imperativo Absoluto	-
ii Incorporar infraestructura sustentable y diseños eficientes energéticamente.	Imperativo Absoluto	Considerar la utilización de energía solar.
iii Integrar áreas de acumulación de nieve bien diseñadas y acomodar operaciones de manejo de nieve eficientes.	Imperativo Absoluto	Utilizar el área del humedal para acumulación de nieve.
iv Limitar la cantidad de pavimento impermeable, tal como la superficie de áreas de aparcamiento.	Mucha Atención	Se necesita más información para determinar el nivel de prioridad. “Limitar” es una palabra fuerte.
E Establecer un vecindario habitable que apoye a la comunidad de Mammoth Lakes.		
i Diseñar el sitio para proveer una transición desde usos de alta intensidad comercial	Mucha Atención	La transición refiere a usos adyacentes; no deberá haber zonificación comercial en <i>The Parcel</i> .

Objetivo de Desarrollo Propuesto	Nivel de Prioridad de Consenso	Comentarios
hacia vecindarios de uso residencial.		
ii Utilizar un diseño a escala humana, orientado a los peatones; hecho para crear un vecindario seguro y acogedor.	Mucha Atención	Revisar el lenguaje utilizado para eliminar el uso de jerga ser claro en cuanto a los principios de diseño.
iii Crear un catalizador para revitalizar las áreas comerciales circundantes.	Bueno tenerlo	Este es un objetivo noble, pero no debería ser el foco del desarrollo <i>The Parcel</i> .
iv Construir según los recientes esfuerzos de fomento de Peatones, Ciclistas y uso de Transporte Público, para lograr revitalización del centro para asegurar que el Nuevo Vecindario se convierta en una parte integral de la comunidad.	Imperativo Absoluto	
F Equilibrar los principios rectores y objetivos de desarrollo con un programa de desarrollo viable.		
i Preparar un programa general para el desarrollo y administración que implemente los objetivos de desarrollo desde el a. al e., cuando sea posible, al mismo tiempo que se logra el objetivo de viabilidad de largo plazo.	Mucha Atención	
ii Ajustar las densidades y características de diseño necesarias para postular al financiamiento necesario.	Mucha Atención	
iii Considerar las acciones regulatorias que serían necesarias para implementar el programa de desarrollo.	Mucha Atención	Puede que todavía sea demasiado pronto en el proceso para considerar esto. Esto es demasiado vago. Preocupado sobre permitir mayores densidades disminuir los contratiempos
iv Considerar factores económicos, incluyendo aquellos relacionados con potenciales inversionistas, constructores de viviendas económicas, y futuros residentes.	Mucha Atención	
v Desarrollar un plan en fases que refleje las condiciones de mercado y estimule que la construcción	Mucha Atención	Es importante encontrar una manera de construir las viviendas rápido.

Objetivo de Desarrollo Propuesto	Nivel de Prioridad de Consenso	Comentarios
comience tan pronto como sea practicable.		

Otros Comentarios

Durante el taller, el Consejo, PDEC, y el público asistente dieron a conocer sus comentarios en voz alta. Como se mencionó más arriba, estos comentarios también fueron obtenidos por medio de tarjetas para comentarios, lo cual permitió al público asistente entregar opiniones por escrito y enviarlas al término del taller. Para claridad, todos los otros comentarios han sido resumidos más abajo, organizados en tres secciones (Difusión Pública, Diseño, y Otro). Para comentarios adicionales del integrante del Consejo Kirk Stapp, ver Anexo C.

Difusión Pública

- Sería beneficioso revisar los datos demográficos de quienes responden la encuesta en línea.
- Asegurar que se involucre el Consejo de Mammoth Lakes Housing, Inc.
- Asegurar que una amplia muestra representativa de la fuerza de trabajo y residentes permanentes se comprometan durante estas oportunidades de difusión.
- Debería haber hispanoparlantes disponibles en las mesas informativas de Planifiquemos *The Parcel*.
- Considerar la entrega de ejemplos que completen/suplementen los objetivos de desarrollo, de modo que sean más comprensibles para el público general.
- Considerar analizar las suposiciones del Proyecto al comienzo de futuras presentaciones, para asegurar que todos manejen la misma información y puedan responder en forma apropiada.
- Preocupación general sobre el proceso y si es suficientemente completo para permitir que el Consejo tome decisiones informadas en el futuro.
- Los resultados de la encuesta en línea deberían ser evaluados en consideración a la Evaluación de Necesidades 2017.
- Los términos de uso usados a través del proceso deberían igualar aquellos usados en CHAP.
- Eliminar la jerga y asegurar que el lenguaje sea fácil de entender.

Diseño

- Cuando se considere la densidad, es importante basar los cálculos en la necesidad general de viviendas versus el terreno disponible.
- Se deberían considerar planes previos (realizados) para (urbanizar) el sitio.

- Concentrarse en las viviendas (una necesidad) por sobre las instalaciones de servicios (un deseo).
- Sería útil determinar la cantidad de viviendas y tener más información relativa al diseño.
- Es factible urbanizar 21 de los 25 acres, y Mammoth Lakes Housing, Inc. considera un máximo apropiado construir 16 viviendas por acre, tomando en cuenta la acumulación de nieve y el aparcamiento.
- Conservar todos los árboles existentes que sea posible en el sitio.
- Los humedales deberían ser un servicio para una comunidad de alta densidad.
- Es importante mantener un estilo de diseño de construcción de alta montaña.
- No construir condominios detrás de viviendas individuales existentes en Shady Rest Road.
- Usar en manera estratégica el terreno y espacio disponible.

Otro

- Asegurar que las herramientas de financiamiento sean analizadas concienzudamente.
- Es un desafío aproximarse a este Proyecto como una hoja en blanco, considerando que otros esfuerzos (previos) de planificación y regulatorios han definido el sitio dentro de ciertos parámetros.
- Se deben encontrar formas de romper el estigma de “no en mi barrio” – este será un Proyecto muy beneficioso para el Pueblo.
- Considerar el impacto de SB 35³ sobre el esfuerzo de planificación. Es importante considerar que este proyecto será impactado por leyes estatales y federales, además de las opiniones de la comunidad local.
- Debe considerar futuras tecnologías (P. Ej. teléfonos inteligentes, etc.) y tendencias.
- La Ciudad debería retirar las pilas de ramas existentes en el sitio, de manera de disminuir el riesgo de incendio.

Conclusión

La información de la comunidad reunida en el Taller 1 informará como los principios rectores y objetivos de desarrollo propuestos deberían ser revisados para representar de forma más acertada las visiones de la Comunidad para *The Parcel*, construyendo de acuerdo con las opiniones obtenidas a partir de las Entrevistas de Interés Público y Encuesta en Línea. Los principios rectores y objetivos de desarrollo

³ El Proyecto de Ley del Senado (SB) 35 fue parte del paquete de Medidas del Estado para la Vivienda del año 2017 y crea (la posibilidad) de una aprobación simplificada para ciertos proyectos (de viviendas) económicas. En Mammoth Lakes, la simplificación del Proyecto de Ley SB 35 se aplica a proyectos que tengan por lo menos 50% de viviendas económicas destinadas a grupos familiares de bajos ingresos. Estos proyectos sólo serían susceptibles (de aprobación simplificada si se establecen) en áreas específicas y cumplen con estándares de diseño (determinados); pero tendrían que usar el salario predominante (en la zona) para postular.

revisados estarán disponibles por medio de conceptos preliminares presentados en un borrador para información en línea de la comunidad (Engage Mammoth Lakes), anticipado para fines de julio, 2019. Los principios rectores y objetivos de desarrollo revisados también informarán sobre las alternativas de planificación (para *The Parcel*), preparados durante el Taller de Desarrollo Multi-Día, el cual se desarrollará entre el 20-23 de agosto, 2019.

Anexos

Anexo A: Taller 1 Presentación

Anexo B: Taller 1 Borrador del Manual de los Principios Rectores y Objetivos de Desarrollo

Anexo C: Comentarios del miembro del Consejo Kirk Stapp

Anexo D: Taller 1 Informe del Personal