



Taller Comunitario

Ciudad de Livermore | 13 de septiembre del 2017

Resumen de la Presentación

- » Antecedentes y proceso de consulta pública
- » Aprendizajes clave
- » Conceptos preliminares
- » Evaluación de conceptos
- » Ejercicio en grupos pequeños
- » Siguietes Pasos



Cuestionario de Clasificación

También disponible en
www.yourlivermore.org

¿En su opinión, cuáles características son más importantes en el nuevo desarrollo del centro?

Por favor revise la siguiente lista de posibles características para el proyecto de desarrollo del centro y numérelas del 1 al 10 de acuerdo a la importancia que tienen para usted, 1 siendo la de mayor importancia y 10 la menos importante. Cada característica implica compromisos de ventajas y desventajas que se resumen a continuación. Por favor revise todos los compromisos antes de anotar su preferencia.

Sólo puede usar cada número una vez.

** Por favor llene el otro lado de esta página para proporcionar comentarios e información demográfica.*

Diseño y Carácter de la Comunidad

El nuevo desarrollo del centro debe ser de alta calidad y diseñado para reflejar el centro histórico de Livermore.

Compromiso: El diseño de alta calidad puede agregar costos adicionales al nuevo desarrollo.

Espacios Culturales

El nuevo desarrollo del centro debe incluir espacios culturales tales como un museo, un espacio para presentaciones o una galería de arte para aumentar el carácter y la vitalidad del centro de la ciudad.

Compromiso: Es probable que construir y/u operar espacios culturales requiera subsidios de la Ciudad.

Hotel

El nuevo desarrollo del centro debe incluir un hotel de alta calidad en el centro para apoyar a los negocios y la región vinícola de Livermore.

Compromiso: Construir el hotel probablemente requerirá subsidios de la Ciudad.

Ubicación del Hotel

La ubicación de un hotel (ya sea en el lado este u oeste de South Livermore Avenue) es un elemento crítico del diseño general del sitio.

Compromiso: Los desarrolladores del hotel y otras partes interesadas pueden tener sus propias ideas sobre las ventajas y desventajas específicas de un lado u otro de South Livermore Avenue.

Vivienda

La reurbanización del centro debe incluir nuevas viviendas para crear vitalidad, apoyar a los negocios del centro y generar ingresos para reducir los costos del proyecto incurridos por la Ciudad.

Compromiso: Proveer vivienda podría reducir el área disponible para otros usos.

Espacios Abiertos

El nuevo desarrollo del centro debe incluir espacios abiertos que proporcionen lugares de reunión comunitarios y mejoren el carácter del centro.

Compromiso: Construir y mantener espacios abiertos puede ser costoso; además, deben tener monitoreo activo para que sean seguros.

Estacionamiento

El nuevo desarrollo del centro debe incluir estacionamiento público adecuado y cercano a todos los usos.

Compromiso: Los estacionamientos públicos pueden ser costosos de construir y mantener, y pueden actuar como una barrera entre los usos si no están apropiadamente ubicados.

Financiamiento Público

El desarrollo del centro debe ser asequible para que la Ciudad construya y minimice sus costos de operación a largo plazo.

Compromiso: Un proyecto costoso en el centro podría absorber fondos destinados a otros servicios importantes de la ciudad.

Comercio

El nuevo desarrollo del centro debe incluir nuevos usos comerciales que soporten un centro activo y vibrante.

Compromiso: La demanda de nuevos comercios es limitada en las condiciones actuales del mercado y los nuevos usos comerciales pueden crear demanda de estacionamiento adicional y generar más tráfico en horas de congestión.

Tráfico y Circulación

El diseño del nuevo desarrollo del centro debe minimizar la generación de tráfico adicional.

Compromiso: Limitar los impactos del tráfico puede restringir algunos usos como el comercio y los espacios culturales.



 Zona Del Proyecto 0 400
Scale (Feet) 

Antecedentes y Proceso de Consulta Pública

Antecedentes del Proyecto

- » **Febrero 2017:** El Ayuntamiento identificó la planificación del centro como una prioridad
- » **Marzo 2017:** El Ayuntamiento nombró a un Comité Directivo de 19 personas para elaborar un plan de divulgación
- » **Abril-Julio 2017:** La Ciudad celebró nueve reuniones del Comité Directivo para:
 - Revisar información de fondo
 - Elaborar un plan de divulgación
 - Elaborar conceptos iniciales de uso de suelo



Canales para Aportación del Público

- » Talleres Comunitarios (2)
- » Juntas Vecinales por Distrito (5)
- » Tours del Centro (2)
- » Otros Eventos (10)
 - Farmers' Market
 - Iglesias / Lugares de culto
 - Biblioteca de Livermore
 - Organizaciones de Servicio
 - Las Positas College
 - Juntas del P.T.A.
 - Eventos deportivos juveniles
 - Cámara de Comercio
 - Cámara de Comercio Hispana
- » Participación por Internet
- » Énfasis especial en la participación de comunidades marginadas y de la juventud



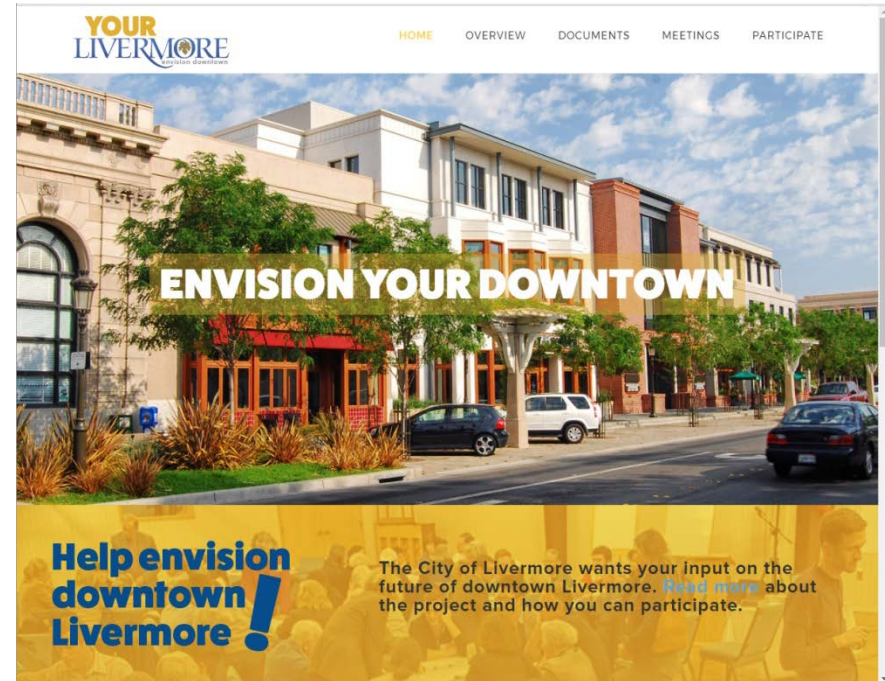
Juntas Próximas

- » Todas las juntas vecinales y el segundo taller comunitario serán una réplica exacta de la reunión de esta noche
- » Una meta principal de este proceso de participación es escuchar todas las voces por igual; el Ayuntamiento ha ordenado al personal de la Ciudad contar cada opinión una vez
- » Por lo tanto, los participantes deben asistir a un solo taller comunitario o vecinal
- » Los participantes que asistan a talleres después de esta noche serán colocados en pequeños grupos designados para participantes antiguos



Participación por Internet

- » **Ejercicios disponibles en línea:**
 - Ordenar prioridades
 - Manual de Conceptos de Uso de Suelo
 - Construya su Propio Concepto de Uso de Suelo
 - Entregue sus Comentarios
 - Tour del Centro
- » **Anime a sus amigos y familiares a participar**
- » **Comparta más ideas y opiniones después de la junta de esta noche**



www.YourLivermore.org

Aprendizajes
Clave

Resumen de información de fondo clave

- » Ganancias y pérdidas del centro
- » Condiciones de tráfico existentes
- » Oferta y demanda de estacionamiento
- » Viabilidad del hotel, espacio para conferencias, comercio y vivienda
- » Mejores prácticas de diseño urbano



Consultores y Expertos en Ciudades

- » Greg Davidson, NBS
- » Cheri Sheets, Ing. de la Ciudad
- » Teresa Peterson y Robert Rees, Fehr & Peers
- » Russ Branson, PFM
- » Burton Miller, Hornberger + Worstell
- » Suzanne Mellen, HVS
- » David Zehnder, EPS
- » Mike Pyatok, Pyatok Architects
- » Greg Tung, Freedman Tung + Sasaki



Ganancias y pérdidas

Gastos en el Centro \$1.76M

- Policía
- Bomberos
- Mantenimiento
- Paisajismo
- Pavimento
- Reclamaciones
- Estacionamiento

Déficit
\$415,000

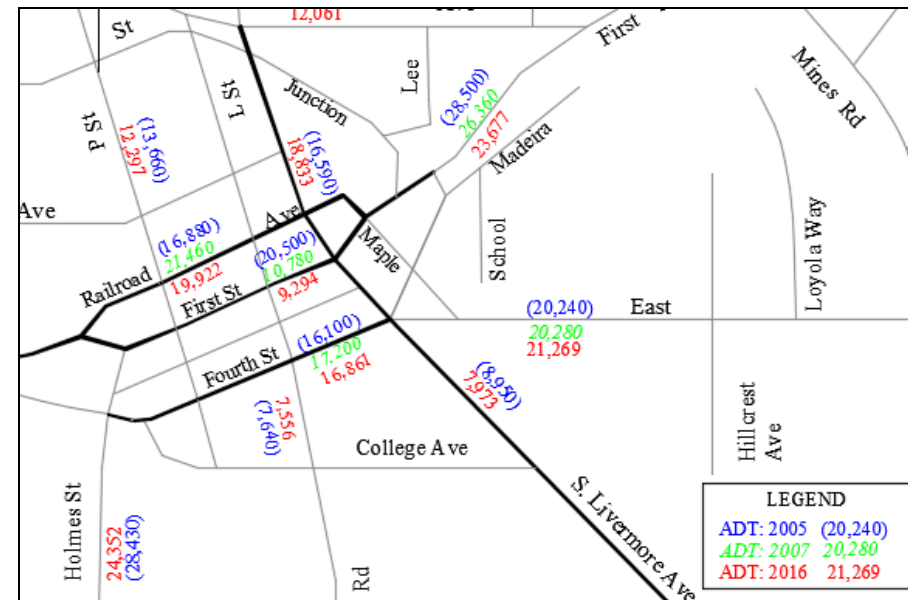
Ingresos del Centro \$1.345M

- Impuestos de Propiedad
- Impuesto de Venta
- Impuesto de Licencia Comercial

Incluso los Centros Comerciales Sólo Generan Ingresos en Exceso de Alrededor de \$ 1 millón por Año

Tráfico Pos-Reubicación de SR 84

- » El tráfico en el centro ha permanecido constante, y ha incluso disminuido ligeramente
- » Dos intersecciones centrales funcionan en el Nivel de Servicio D (45 segundos de retraso) :
 - Railroad Ave y Livermore Ave
 - Maple St y First St
- » Las intersecciones restantes en el centro funcionan a niveles aceptables



Uso de Estacionamiento Existente

	Jueves: 12 a 1pm				Sábado: 7 a 8 pm			
Tipo de Est.	Inventario	Demanda	Disponibile	Ocupación	Inventario	Demanda	Disponibile	Ocupación
En Calle	1,735	1,086	649	63%	1,735	1,117	618	64%
No en Calle (Público)	1,140	676	464	59%	1,140	1,140	0	100%
No en Calle (Privado)	2,422	1,131	1,291	47%	2,422	845	1,577	35%
Total	5,297	2,893	2,404	55%	5,297	3,102	2,195	59%

Nota: Las dos horas analizadas en el estudio de estacionamiento fueron elegidas porque representan la hora en un día laborable y un fin de semana con la demanda de estacionamiento más alta. Otras horas del día en otros días de la semana tienen niveles de demanda similares.

Eliminación de Estacionamiento

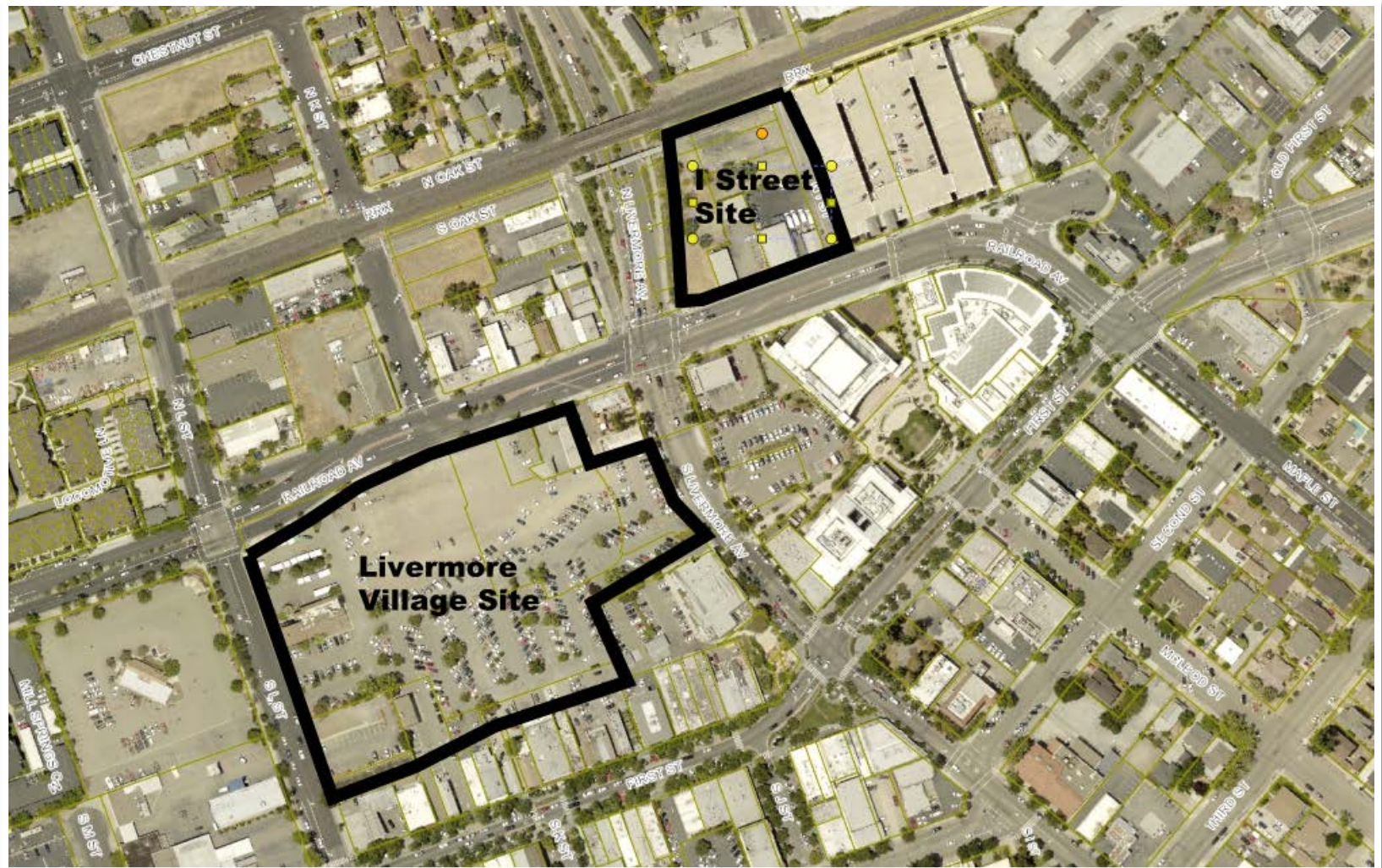
- » **El Desarrollo Desplazará 565 Espacios**
 - 293 Espacios pavimentados, Sitio Livermore Village
 - 209 Espacios pavimentados, Sitio Livermore Village
 - 63 Espacios pavimentados al lado este de Livermore Ave
- » **El estacionamiento Madden, con 63 espacios y asociado a Uncle Yu's, permanecerá**

Estacionamiento Necesario

- » La propuesta de Lennar y Presidio requiere los siguientes espacios de estacionamiento según los requisitos de la Ciudad:

Uso de Suelo	Cantidad	Espacios de Est.
Hotel	135 habitaciones	149
Comercio	16,000 ft ²	53
Restaurante	6,000 ft ²	20
Centro de Conferencias	4,000 ft ²	80
Viv. Multifamiliares	260 Unidades	410
TOTAL		712

Nuevos Estacionamientos Públicos

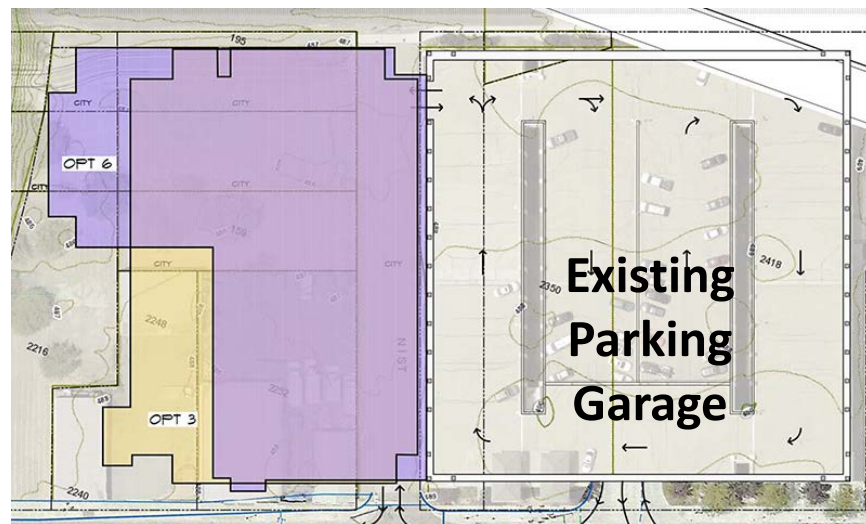


Costo Promedio de Estacionamiento

Tipo de Estacionamiento	Costo Promedio por Espacio
En Superficie	\$22,500
Garage	\$40,000
Garage Subterráneo	\$55,000

Opciones de Garaje en I Street

	Opción 3	Opción 6
Niveles	3	3
Altura de la Estructura	23 ft	23 ft
Área de la Estructura (ft ²)	137,420	140,300
Espacios (sin valet)	375	375
Eficiencia (ft ² /Espacio)	366	374
Costo total del Proyecto (Terreno + Diseño + Construcción)	\$16.2 Millones	\$16.9 Millones
Costo por Espacio	\$43,200	\$45,100



El límite de 375 espacios se debe a la capacidad de Railroad Avenue, independiente de futuro desarrollo o valet parking.

Opciones de Garaje en Livermore Village

	Sitio 1	Sitio 2	Sitio 3	Sitio 4
Altura	54 ft	43 ft	54 ft	-15 ft
Cantidad de Espacios de Est.	500	500	500	500
¿Opción Comercial?	No	Sí	No	Sí
Costo Total	\$20.10 M	\$19.77 M	\$19.46 M	\$27.71 M
Costo por Operar y Manejar	\$130,000	\$130,000	\$130,000	\$225,000



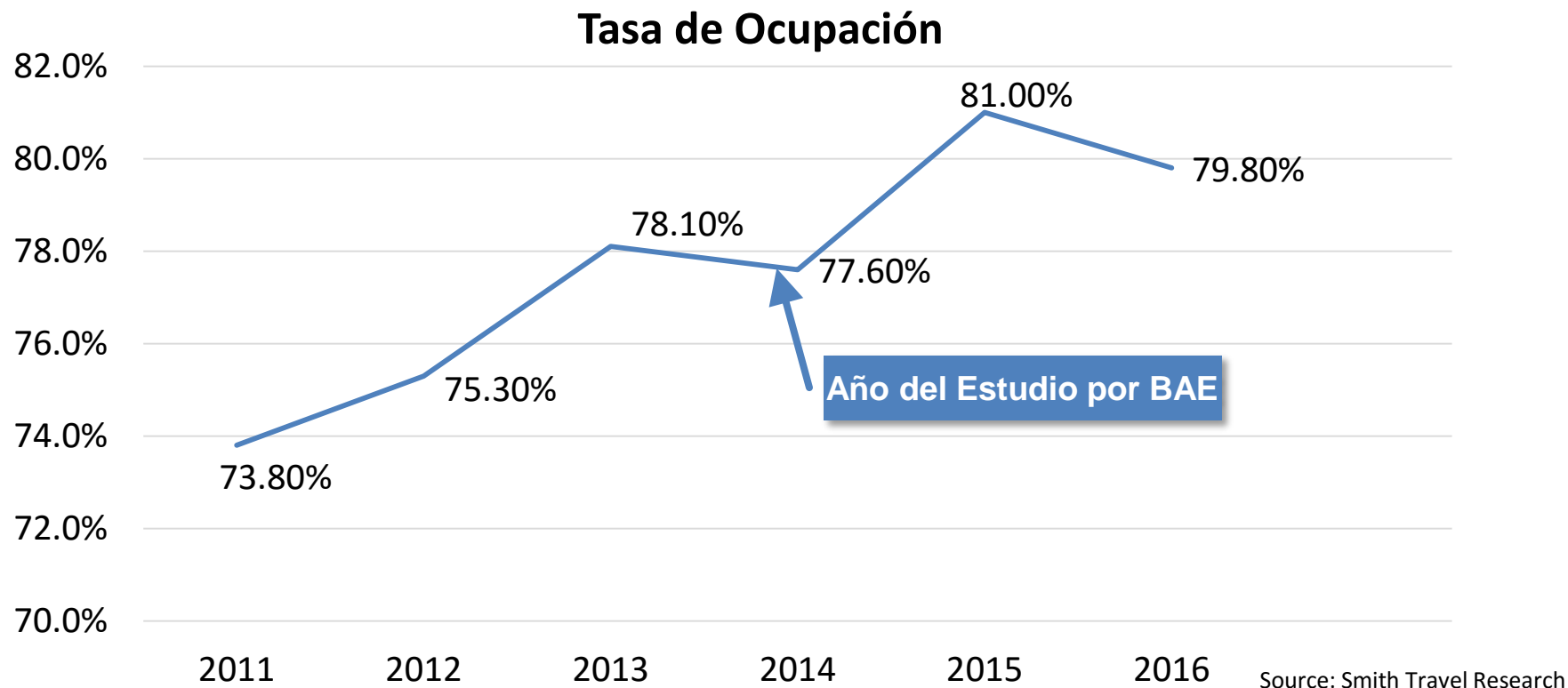
Intersección a Media Cuadra

» Livermore Avenue y entradas a Bankhead y LV Parking

	Condiciones Actuales	Con Hotel*
LOS – Livermore Avenue North/South	A(<10s)	A (<10s)
LOS – Entradas al lado Este y Oeste	C (16s)	C (21s)

Tasa de Ocupación del Hotel

- » Las tasas de ocupación han seguido creciendo desde el estudio por BAE en 2014
- » La tasa de 79.8% en el 2016 representa una fuerte demanda en la región
- » Ocupación a la fecha (Marzo del 2017) es el 78.3%



Proyectos Hoteleros en Construcción, Nuevos y Propuestos

El aumento de la Tarifa Media Diaria y la tasa de ocupación han aumentado el interés en el desarrollo hotelero en Livermore. 599 habitaciones se están construyendo, aprobando o revisando en la ciudad (Total neto: 443 habitaciones)

En Construcción

- Home2 Suites por Hilton Livermore (108 habitaciones) – Reemplazando el Comfort Inn (60 habitaciones)

» Aprobado

- Residence Inn en el sitio comercial CrossWinds (112 hab.)

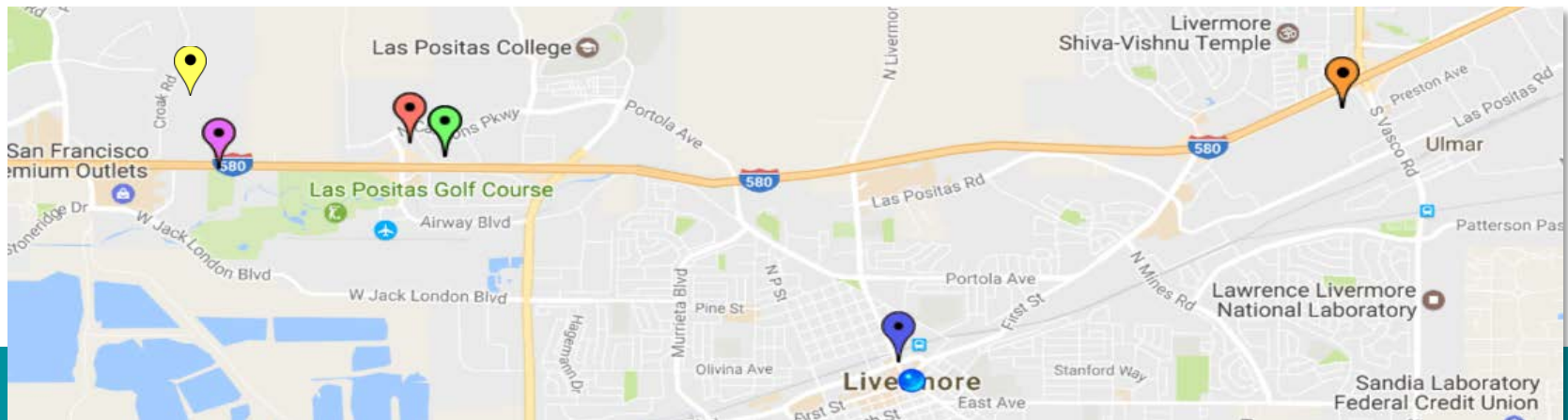
» En Revisión

- Hyatt House (126 habitaciones) y Hyatt Place (94 habitaciones) – Reemplazando el Residence Inn (96 habitaciones)
- Mission Boutique Hotel (58 habitaciones)
- Homewood en el sitio comercial CrossWinds (101 habitaciones)

» **Dublin: Aloft Hotel (127 habitaciones) comenzó construcción el 18 de Abril**

» **Pleasanton: Potencial desarrollo de Johnson Drive – no propuesto**

Fuente: City of Livermore, Community Development Department



Viabilidad y Ubicación del Hotel

- » **Costos:** El costo del hotel según el análisis de viabilidad es de aproximadamente \$225,000 por habitación, excluyendo el estacionamiento y el costo del terreno, e incluyendo costos directos, indirectos y de financiamiento.
- » **Viabilidad de Mercado :** El aumento de la Tarifa Media Diaria y la tasa de ocupación son buenos indicadores de viabilidad de mercado. Un hotel céntrico puede ofrecer un conjunto diferente de servicios y experiencias, ofreciendo una posición única en el mercado, incluso entre un número creciente de competidores de hotel en la ciudad.
- » **Marca dual:** Este concepto es apropiado para los hoteles con acceso desde el Freeway, pero no en el centro de la ciudad donde un hotel boutique tiene sentido.
- » **Ubicación:** Debe hacer frente a Livermore Avenue para obtener máxima visibilidad.
- » **Viabilidad Financiera:** Los ingresos y costos asumidos indican que un hotel en el centro sería financieramente viable.
 - Basado en el modelo financiero de PFM, un hotel de 100 a 135 habitaciones podría tener una tasa interna de retorno (TIR) igual o superior al 10% (varía según los indicadores clave de mercado y el costo asumidos)

Un hotel de 100-125 habitaciones es viable si hay asistencia de estacionamiento y no hay costo por compra del terreno

Lado Este – Acceso, Circulación y Diseño

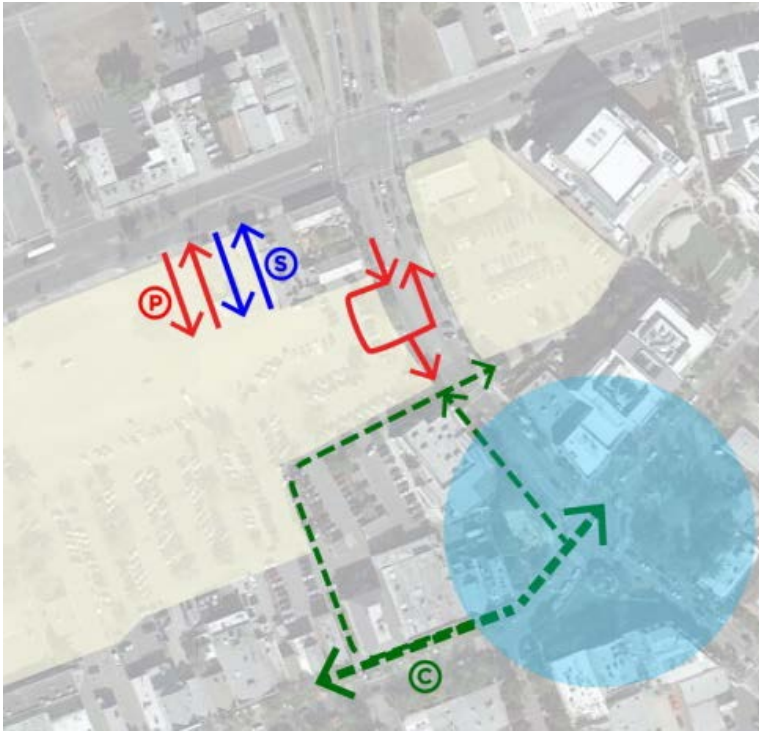


- » Fachada amplia sobre Livermore Ave
- » Altamente visible desde Livermore Ave, incluso al norte del paso a desnivel del ferrocarril
- » Conexiones adyacentes desde y hacia el Bankhead Theatre
- » El acceso para servicios desde Railroad Avenue es adecuado, pero apretado



- » Estacionamiento bajo el Hotel y en el I Street Garage con o sin valet parking
- » No hay usos adyacentes que creen posibles incompatibilidades
- » Un sitio autónomo mejora la certidumbre del desarrollador

Lado Oeste – Acceso, Circulación y Diseño



- » Fachada más estrecha sobre Livermore Ave
- » Visibilidad moderada desde Livermore Ave, y sólo desde el sur de Railroad Ave
- » Más lejos del Teatro Bankhead
- » Acceso sin restricciones para servicios y estacionamiento desde Railroad Ave

- » Opción para construir estacionamiento independiente en sitio
- » Algunos expertos consideran que los posibles usos residenciales adyacentes serían problemáticos
- » Un sitio más grande podría crear incertidumbre para el desarrollador, pero también podría aumentar las opciones de desarrollo

Espacio para Conferencias

- » **Tamaño requerido para un evento de 125 personas:**

Teatro	Recepción	Banquete
1,126 ft ²	1,184 ft ²	1,504 ft ²

Fuente: Hilton.com, datos similares disponibles de otros sitios web.

- » **La propuesta actual de Presidio es para una espacio de conferencias de 2,000 ft²**
- » **El mercado soportaría 1,000 a 2,000 ft²**



Usos Comerciales

» Tipos

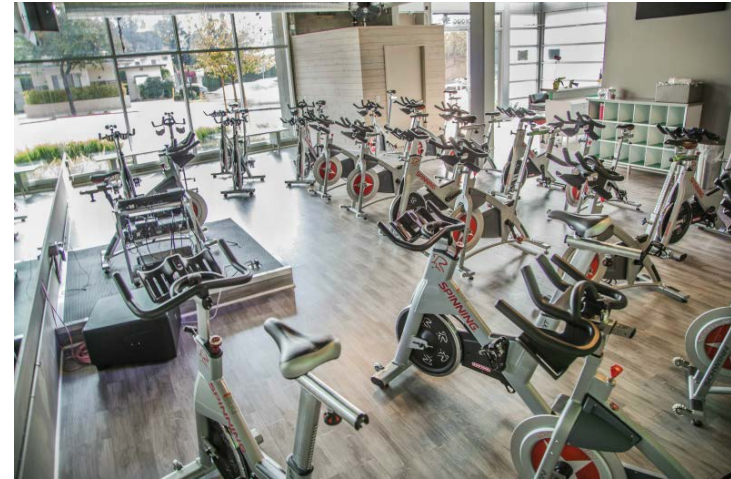
- Tradicional
 - Restaurantes y Cafés
 - Tiendas de ropa, hogar, y pasatiempos
- De Experiencia
 - Más servicios, menos mercancía
 - Tendencias de Ejercicio

» Cantidad

- Mejor ubicado en el centro de la ciudad como el uso de planta baja auxiliar, con ubicaciones que favorecen la alta visibilidad
 - El comercio mínimo viable es 10,000 to 12,000 ft²
 - La demanda fuera de la nueva área residencial y el hotel es esencialmente cero
 - La mezcla de unidades residenciales en los rangos propuestos en las alternativas y el hotel de 125 habitaciones, espacio para conferencias e instalaciones relacionadas soportarían aproximadamente de 10,000 a 20.000 ft² de nuevas tiendas

» Ubicación

- Debe ubicarse en las calles principales, cerca de otros comercios
- Evitar ubicaciones aisladas o solo para peatones



Observaciones del Museo y Galería

Ejemplos de museos:

» Blue Line Arts – Roseville

- 4,500 ft²
- \$233,000 presupuesto anual
- 3 empleados
- Déficit operacional \$120,000

» Hayward Area Historical Society

- 17,000 ft²
- \$1.2 M presupuesto anual
- 11 empleados
- Déficit operacional \$300,000

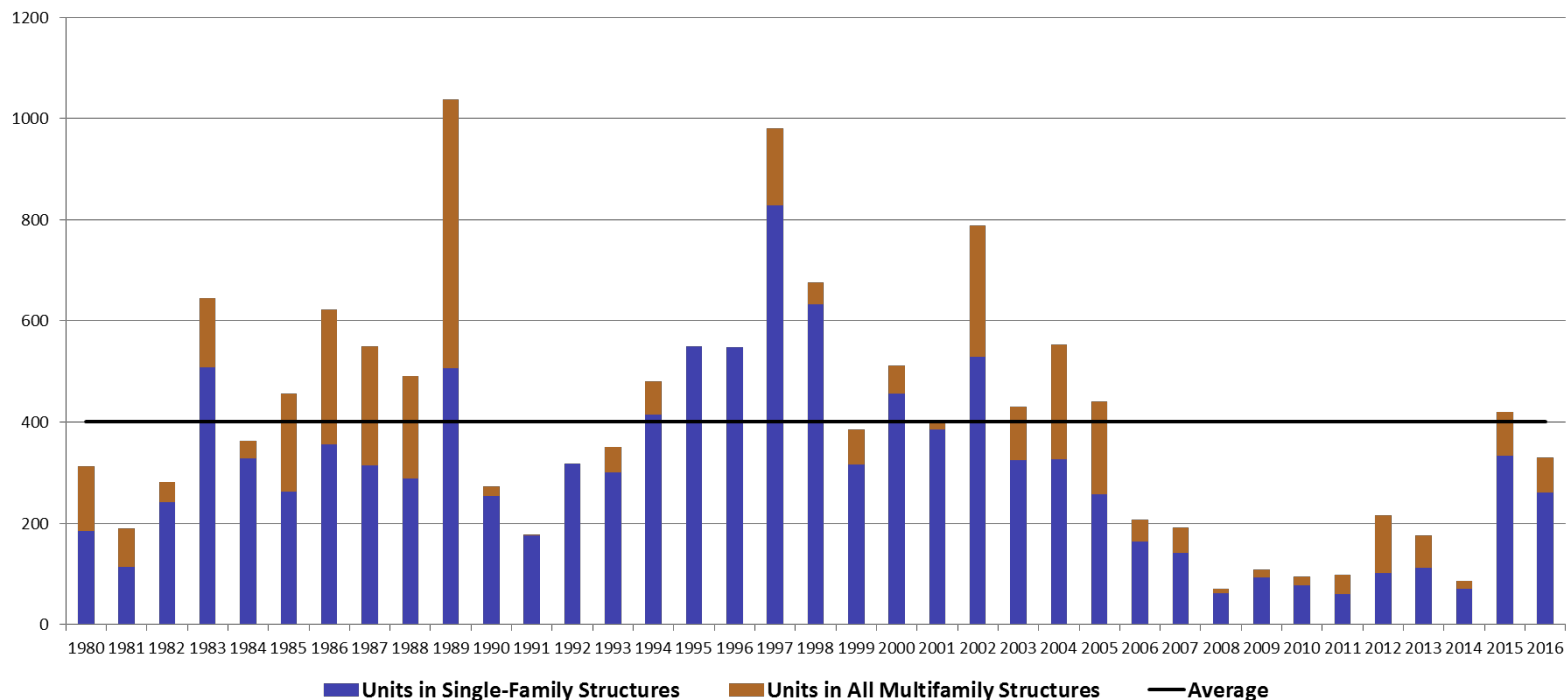
Ejemplos de costos de museos:

- Tamaño: 5,000-10,000 ft²
- Costo de construcción: \$500 - \$1,000 por ft²
- Costo de exhibición: \$1-2 M
- Costo Total: \$3.5-12 M



Oferta de Vivienda

- » **Desglose de vivienda existente de Livermore*:**
 - 78% unifamiliar 20% multifamiliar 2% casas móviles
- » **No se han construido apartamentos a precio de mercado desde 1994**
- » **El aumento en rentas multifamiliares indica más demanda que la oferta disponible**



Vivienda: Tendencias del mercado a observadas

- » **Aumento significativo de nuevos hogares a nivel nacional**
 - De 2016 a 2025 se anticipan 12.5 millones de nuevos hogares
 - De 2006 a 2015 solo hubo 7 millones new de nuevos hogares
 - El mayor incremento de jóvenes adultos (nacidos en los 1980s y 1990s)
- » **Ola de adultos mayores de 65 años**
- » **La mayoría de los nuevos hogares se formarán en ciudades suburbanas**

Vivienda en el centro aprobada y planificada

» Proyecto Chestnut Square incluye 158 unidades:

- 72 unidades para adultos mayores
- 42 apartamentos para renta
- 44 casas adosadas a la venta a precio de mercado.



» Propuesta para el Sitio Groth incluye:

- 222 viviendas
- 14,200 ft² espacio comercial

» Otros sitios potenciales en el centro de la ciudad requerirían una importante remodelación incluyendo demoler estructuras existentes

Análisis de Viabilidad Residencial

- » Casas adosadas, para pisos de venta y apartamentos de alquiler parecen todos ser económicamente viables
- » Las casas adosadas son un producto más probado, y por lo tanto representan una "apuesta segura" para los desarrolladores
- » Pisos y apartamentos son menos conocidos en Livermore, y por lo tanto llevan más riesgo, pero también tienen el potencial para crear una mayor ventaja para los desarrolladores



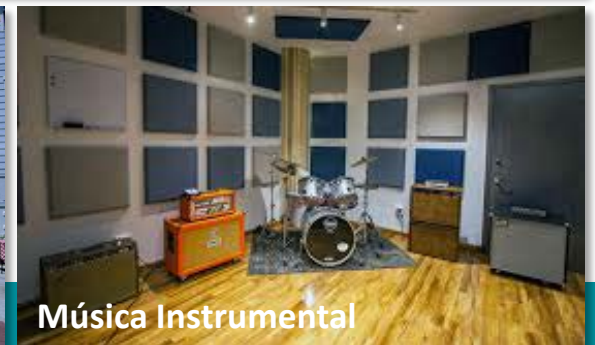
Requisito de Vivienda

- » La Ciudad usó \$ 14.5 millones del Fondo de Vivienda para comprar el terreno del sitio del centro
- » Sino se construye vivienda en el sitio, la Ciudad tendrá que regresar los fondos
- » Valor del terreno por unidad = \$75,000
- » Cantidad aproximada de vivienda necesaria para retener los fondos: 193 unidades a \$75,000 (subsidio por unidad) = \$14.5 millones

Alternativos de Tipos de Viviendas



Alternativos de Tipos de Vivienda



Principios para el Diseño Urbano

- » El espacio abierto debe estar bien organizado y activado
- » Los activadores principales son:
 - Vivienda
 - Hotel
 - Comercio



Plazas Lizzie, Flagpole y Livermorium



Area approx.
0.24 AC

122'

95'

Area approx.
0.22 AC

100'

98'

Area approx.
0.23 AC

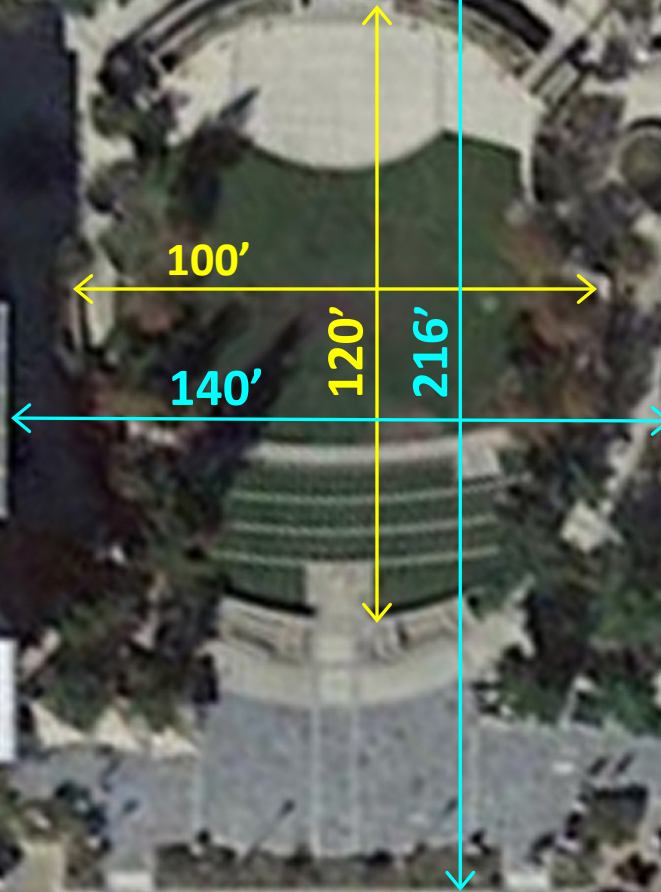
100'

210'

Plaza del Teatro Bankhead

Central ellipse area
approx. 0.22 AC

Overall open space
approx. 0.7 AC

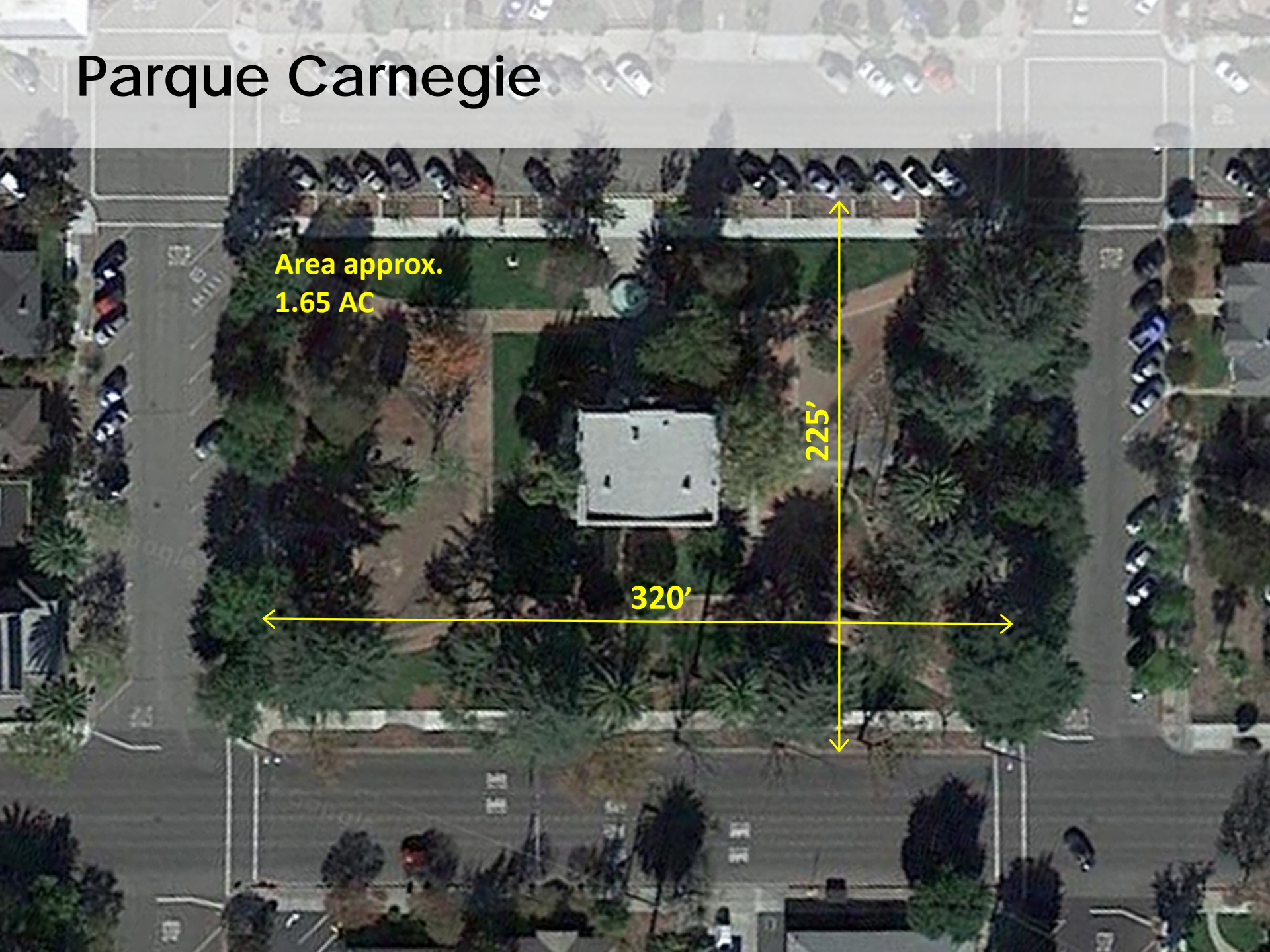


Parque Carnegie

Area approx.
1.65 AC

320'

225'



Espacio Abierto Central – Tamaño Típico

» Lytton Square, Palo Alto, Área aprox. 0.23 acres

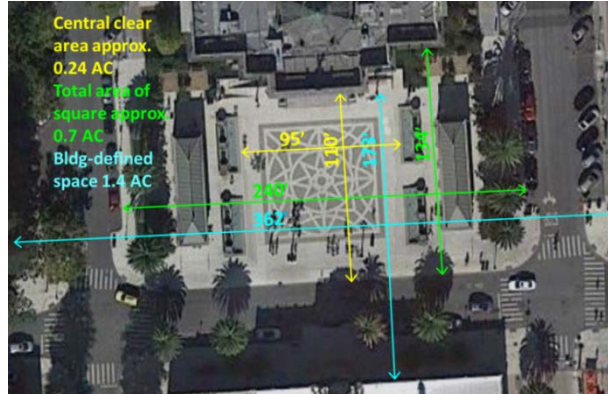


» One Colorado Plaza, Pasadena, Área aprox. 0.28 acres



Espacio Abierto Central – Tamaño Típico

» Courthouse Square, Redwood City, Área aprox. 0.7 acres



» Healdsburg Plaza, Healdsburg, Área aprox. 1.2 acres



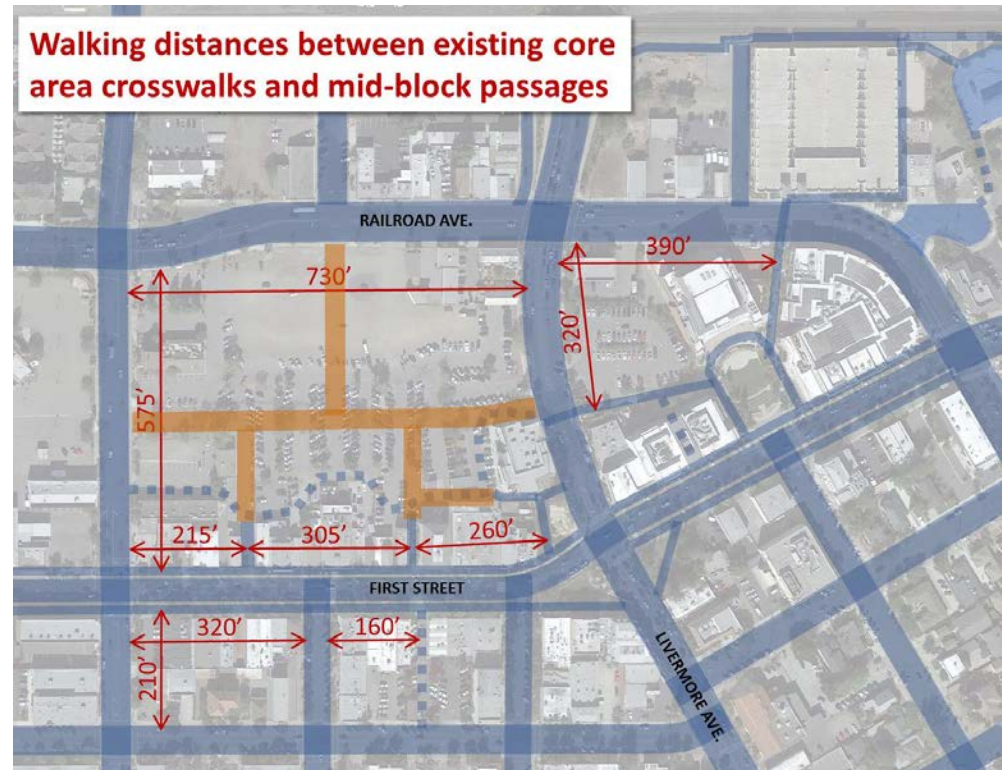
Provisión de Espacios Abiertos

- » La vivienda requiere 150 ft² de espacios abiertos por unidad, que deben mantenerse en perpetuidad
- » 150 unidades resultan en ½ acre de espacios abiertos
- » Se podrían construir y mantener espacios abiertos adicionales utilizando recursos públicos
- » Los espacios abiertos deben ser diseñados con el uso y estética en mente



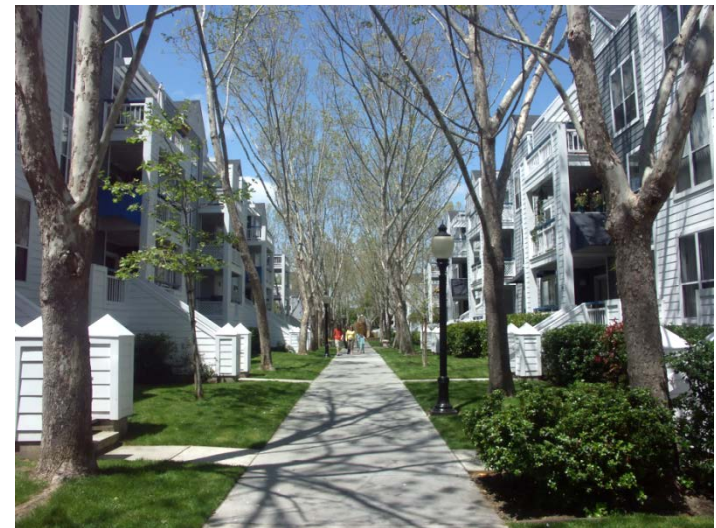
Distancia peatonal y conectividad

- » El tamaño del bloque estándar para estimular caminar es de 210' x 320'
- » El desarrollo debe subdividir la nueva manzana
- » La conectividad peatonal es clave



Vivienda en el Centro Como Tejido Urbano

- » Una concentración de viviendas en el núcleo trae nuevos residentes y es crítica para la vitalidad del centro de la ciudad.
- » La vivienda en el centro ofrece opciones para nuevos grupos demográficos deseables.
- » 30 a 50 unidades por acre se pueden acomodar fácilmente en un desarrollo de 3-4 pisos con masa variada.
- » Por ordenanza de la Ciudad, la vivienda proporciona espacio abierto a ser mantenido en perpetuidad.



Conceptos Preliminares

Proceso de Creación de los Conceptos

- » Se colectó información general en tres reuniones del Comité Directivo
- » 15 de Junio: El Comité Directivo creó posibles alternativas de uso de suelo.
- » 22 de Junio : El Comité Directivo revisó posibles alternativas de uso de suelo
- » 29 de Junio : El Comité Directivo revisó alternativas finales de uso de suelo propuestas
- » 7 de Agosto: El Ayuntamiento y el Comité Directivo revisaron los cambios finales

Sumario de Conceptos

Concepto	Hotel Este A	Hotel Este B	Hotel Oeste A	Hotel Oeste B
Hotel (habitaciones)	125 habitaciones	125 habitaciones	125 habitaciones	125 habitaciones
Contro de Conferencias (ft ²)	2,000 ft ²	2,000 ft ²	4,000 sf	2,000 sf
Comercios/Restaurantes (ft ²)	6,300 ft ² con hotel 15,000 ft ² aparte	6,300 ft ² con hotel 5,000 ft ² aparte	4,800 sf con hotel 15,985 sf aparte	6,300 sf con hotel 10,500 sf aparte
Oficinas y/o Espacios de Creadores (ft ²)	0	0	4,000 ft ²	13,500 ft ²
Museo/Usos Culturales (ft ²)	5,000 ft ²	2,000 ft ²	6,500 ft ²	2,500 ft ²
Casas Adosadas (unidades)	0	27	0	18
Vivienda y Trabajo (unidades)	11	10	5	0
Viviendas Multifamiliares (unidades)	121- 156	48- 64	0	72- 96
Co-Vivienda (unidades)	0	60	115- 155	40- 60
TOTAL de Unidades Residenciales	132 – 167 unidades	145 - 161 unidades	120 – 160 unidades	130 – 174 unidades
TOTAL del Área Residencial	235,707 ft²	195,468 ft²	105,935 ft²	182,630 ft²
Configuración de Espacios Abiertos Primarios Calificados	Área verde rectangular Centralmente ubicada con frente a S. Livermore Ave	Red de espacios verdes dispersos a lo largo del centro del sitio	Espacio Verde extendido a lo largo del centro del sitio	Area verde rectangular centralmente ubicada con frente a una calle interna
Espacios Abiertos Calificados	0.72 acres	1.02 acre	0.99 acres	0.42 acres
Espacios Verdes Calificados	0.34 acres	0.10 acre	0.22 acres	0.30 acres
Aceras y Elementos Sólidos Calificados	1.27 acres	1.44 acre	2.02 acres	1.33 acres
TOTAL de Espacios Abiertos y Verdes y Elementos Sólidos Calificados	2.33 acres	2.56 acres	2.71 acres	2.05 acres

Oferta y Demanda de Estacionamiento

Calculos de Estacionamiento	Lado Este A		Lado Este B		Lado Oeste A		Lado Oeste B	
		Est. Necesario		Est. Necesario		Est. Necesario		Est. Necesario
Demanda de Estacionamiento								
Hotel	125 habit.	138	125 habit.	138	125 habit.	138	125 habit.	138
Espacio de Conferencias del Hotel	2,000 ft ²	40	2,000 ft ²	40	4,000 ft ²	80	2,000 ft ²	40
Comercio + Restaurante del Hotel	6,300 ft ²	16	6,300 ft ²	16	4,800 ft ²	12	6,300 ft ²	16
Com./Rest., Oficinas/Cultural	20,000 ft ²	50	7,000 ft ²	18	26,485 ft ²	66	26,500 ft ²	66
Casas Adosadas	-	-	27 unidades	54	-	-	18	36
Vivenda y Trabajo	11 unidades	33	10 unidades	30	5 unidades	10	-	-
Viviendas Multifamiliares	156	273	64 unidades	112	-	0	96	168
Co-Vivienda	-	-	60 unidades	66	155	171	60	66
Replazao de Est. Perdido	-	565	-	565	-	565	-	565
DEMANDA TOTAL		1,115		1,038		1,041		1,095

Uso de Suelo	Est. Requerido
Hotel	1.1 por habitación
Hotel Conference Facility	1 por cada 50 ft ²
Hotel Retail + Restaurant	1 por cada 400 ft ²
Comercios/Restaurantes/Cultural/Office	1 por cada 400 ft ²
Casas Adosadas	2 por unidad
Vivenda y Trabajo	2 ó 3 por unidad*
Viviendas Multifamiliares	1.75 por unidad**
Co-Vivienda Unidades	1.1 por unidad

Est. Proporcionado	Lado Este A		Lado Este B		Lado Oeste A		Lado Oeste B	
Est. Hotel		100		100		102		-
Est. Estructural Público		186		186		367		210
Podio de Est. Público		18		-		49		-
Est. en Superficie		80		103		-		176
Est. en Calle		87		-		19		49
Est. Residencial		288		286		228		336
Nuevo I Street Garage		375		375		375		375
OFERTA TOTAL de EST.		1,116		1,050		1,140		1,146
SUPERÁVIT ó EXCESO		1		12		1		52

Hotel Este A - Planta Baja

Usos de Suelo	
Hotel (habitaciones)	125 habitaciones
Centro de Conferencias (ft²)	2,000 ft²
Comercio / Restaurante (ft²)	6,300 ft² con hotel 15,000 ft² aparte
Oficinas y/o Espacio para Creadores (ft²)	
Museo / Usos Culturales (ft²)	5,000 ft²
Casas Adosadas (unidades)	
Vivienda y Trabajo (unidades)	11 unidades
Viviendas Multifamiliares (unidades)	121 - 156 unidades
Co-vivienda (unidades)	
Total de Unidades de Vivienda	132 - 167 unidades
Área Residencial Total (ft²)	235,707 ft²
Tabulación de Espacios Abiertos (Acres)	
Configuración de Espacios Abiertos Primarios Calificados	Área verde centralmente ubicada con frente a S. Livermore Ave.
Espacios Abiertos Calificados	0.72
Espacios Verdes Calificados	0.34
Aceras y Elementos Sólidos Calificados	1.27
Total de Espacios Abiertos y Verdes y Elementos Sólidos Calificados	2.33 Acres



← Acceso a Estructuras de Estacionamiento

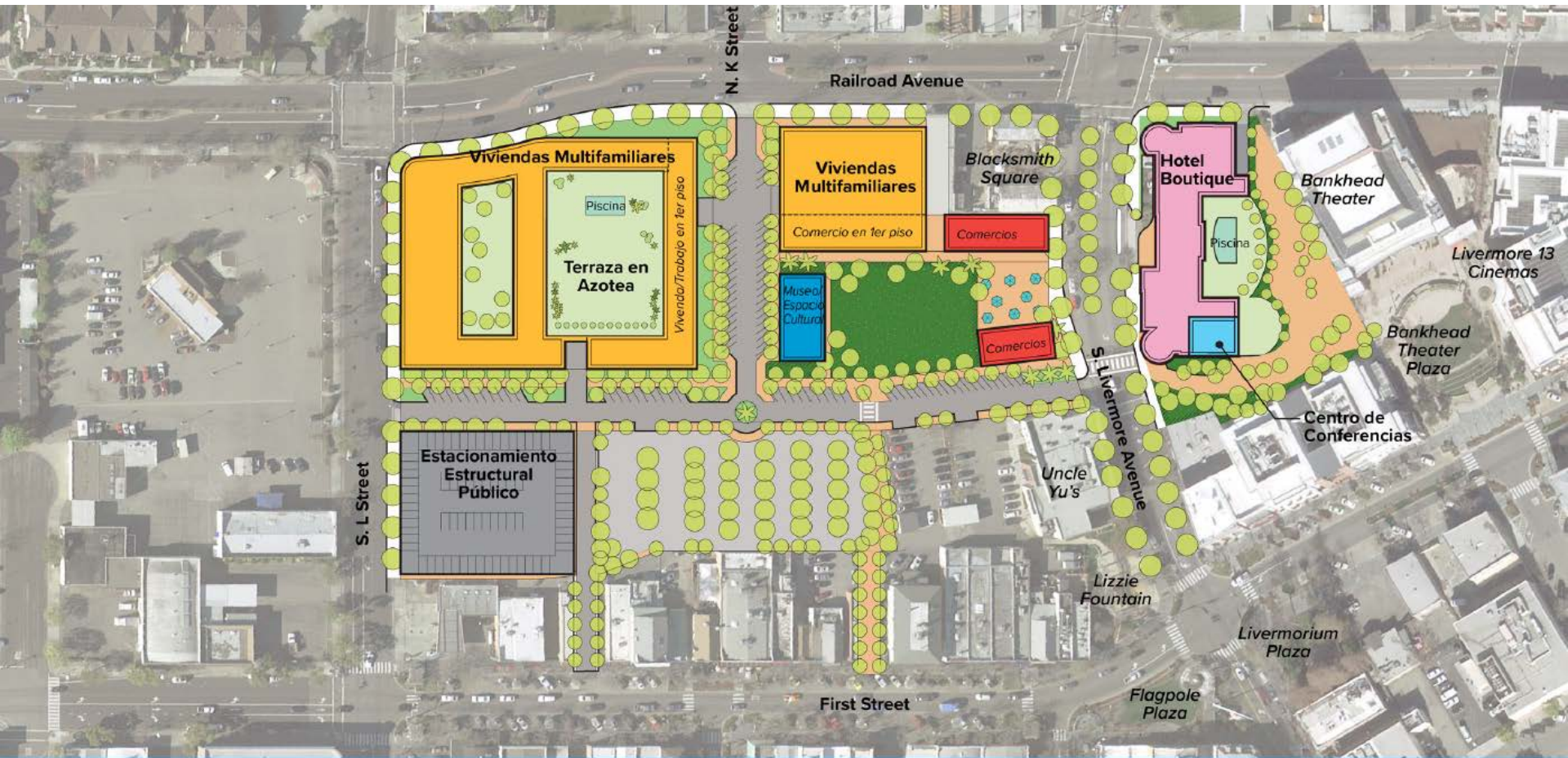
← Acceso para Servicios

▭ Áreas de Desarrollo en Fases

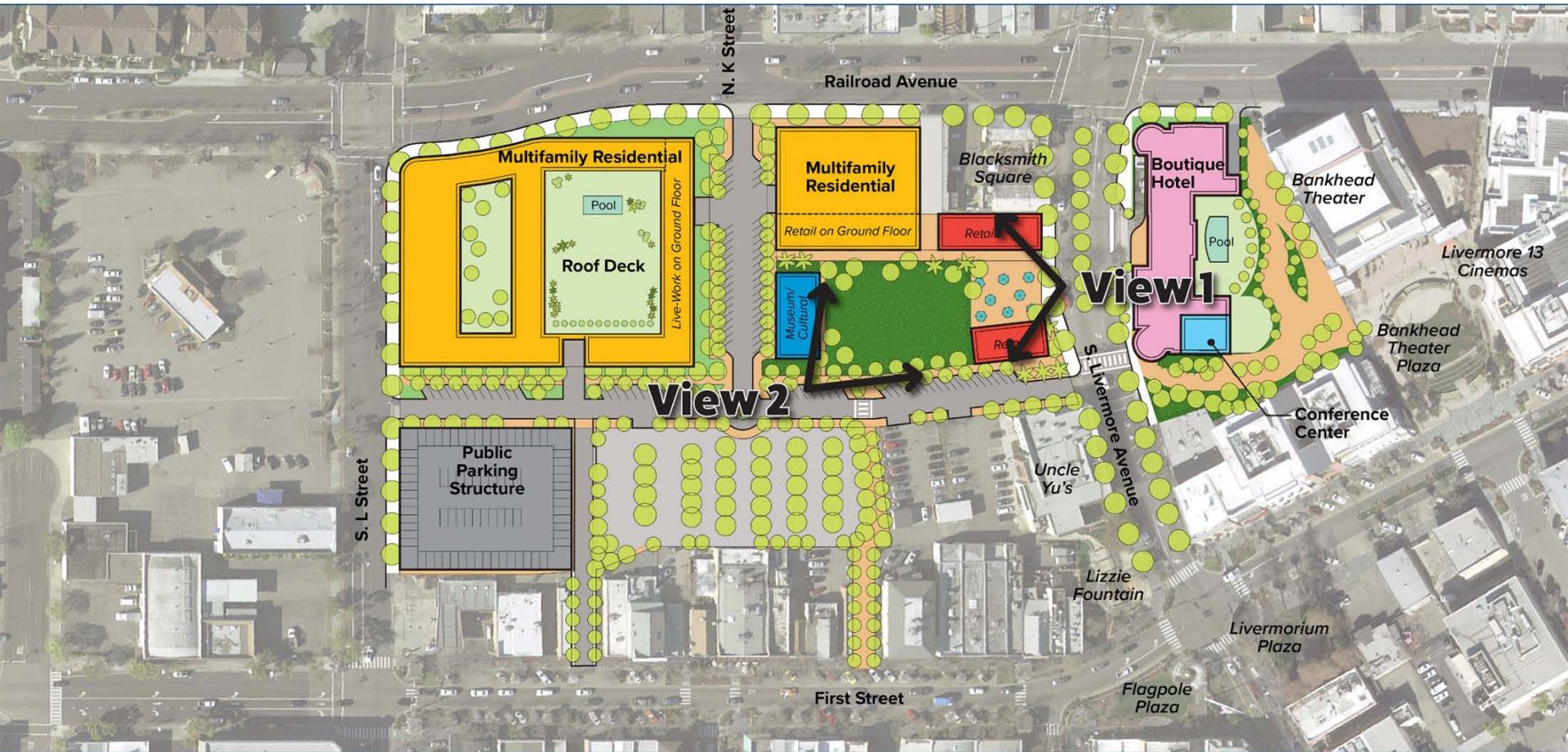
▭ Espacios Abiertos Privados



Hotel Este A - Vista Aérea



Hotel Este A - Vistas



Lado Este A – Vista 1



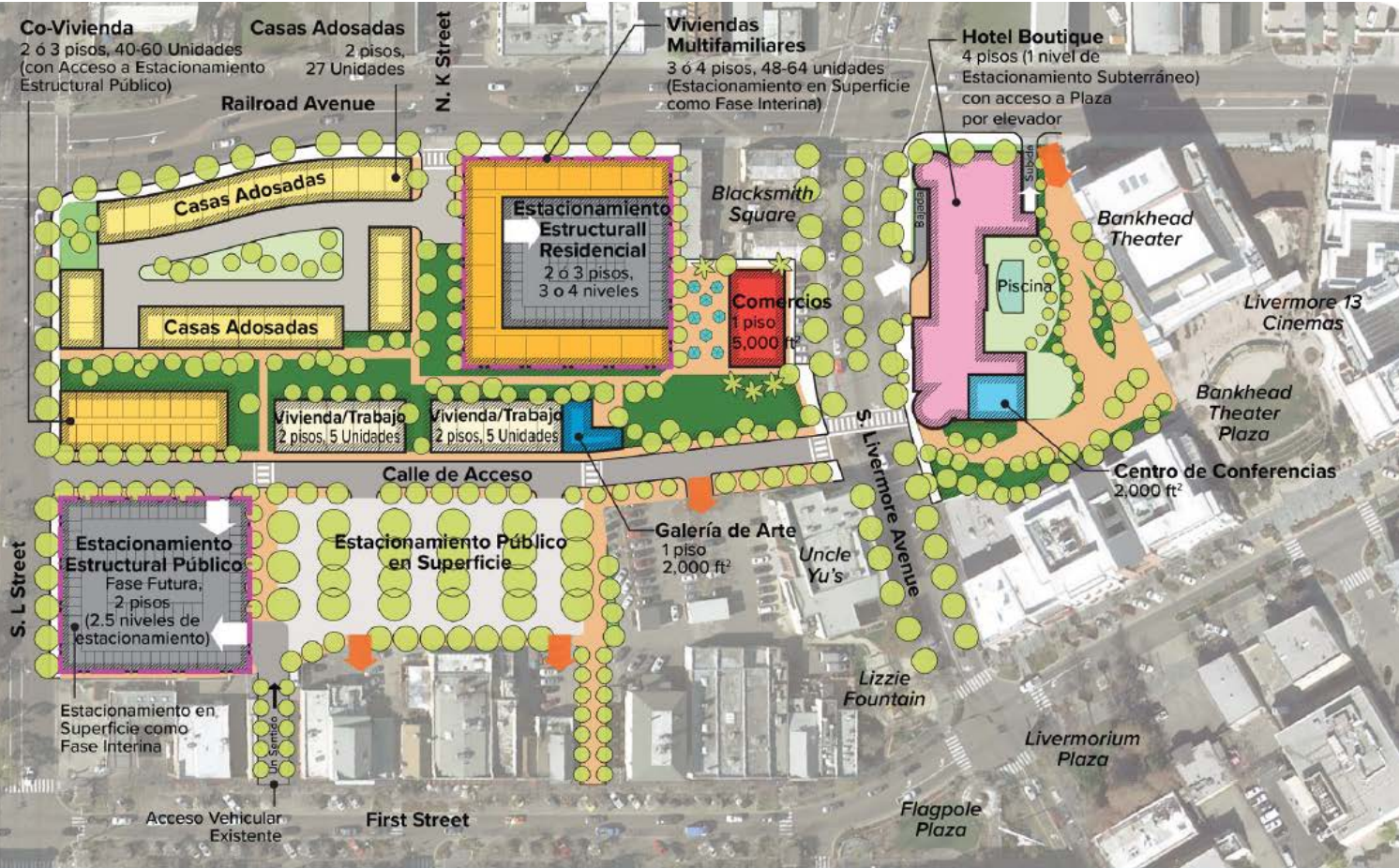
Lado Este A – Vista 2



Hotel Este B - Planta Baja

Usos de Suelo	
Hotel (habitaciones)	125 habitaciones
Centro de Conferencias (ft²)	2,000 ft²
Comercio / Restaurante (ft²)	6,300 ft² con hotel 5,000 ft² aparte
Oficinas y/o Espacio para Creadores (ft²)	-
Muséo / Usos Culturales (ft²)	2,000 ft²
Casas Adosadas (unidades)	27 unidades
Vivienda y Trabajo (unidades)	10 unidades
Viviendas Multifamiliares (unidades)	48 - 64 unidades
Co-vivienda (unidades)	60 unidades
Total de Unidades de Vivienda	145 - 161 unidades
Área Residencial Total (ft²)	195,468 ft²

Tabulación de Espacios Abiertos (Acre)	
Configuración de Espacios Abiertos Primarios Calificados	Red de espacios verdes a lo largo del centro del sitio
Espacios Abiertos Calificados	1.02
Espacios Verdes Calificados	0.10
Aceras y Elementos Sólidos Calificados	1.44
Total de Espacios Abiertos y Verdes y Elementos Sólidos Calificados	2.56 Acres



← Acceso a Estructuras de Estacionamiento

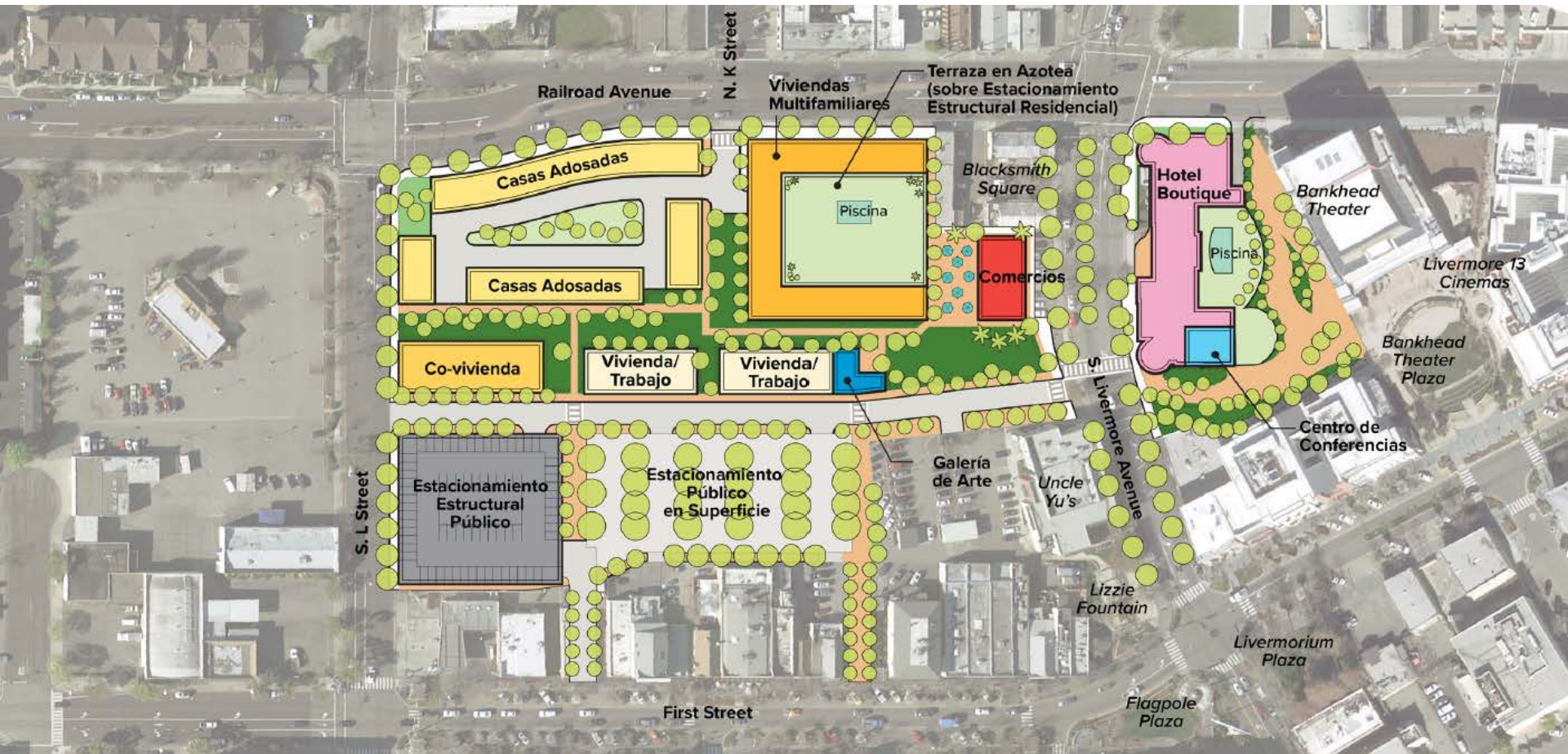
← Acceso para Servicios

Areas de Desarrollo en Fases

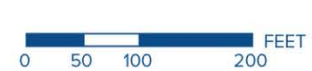
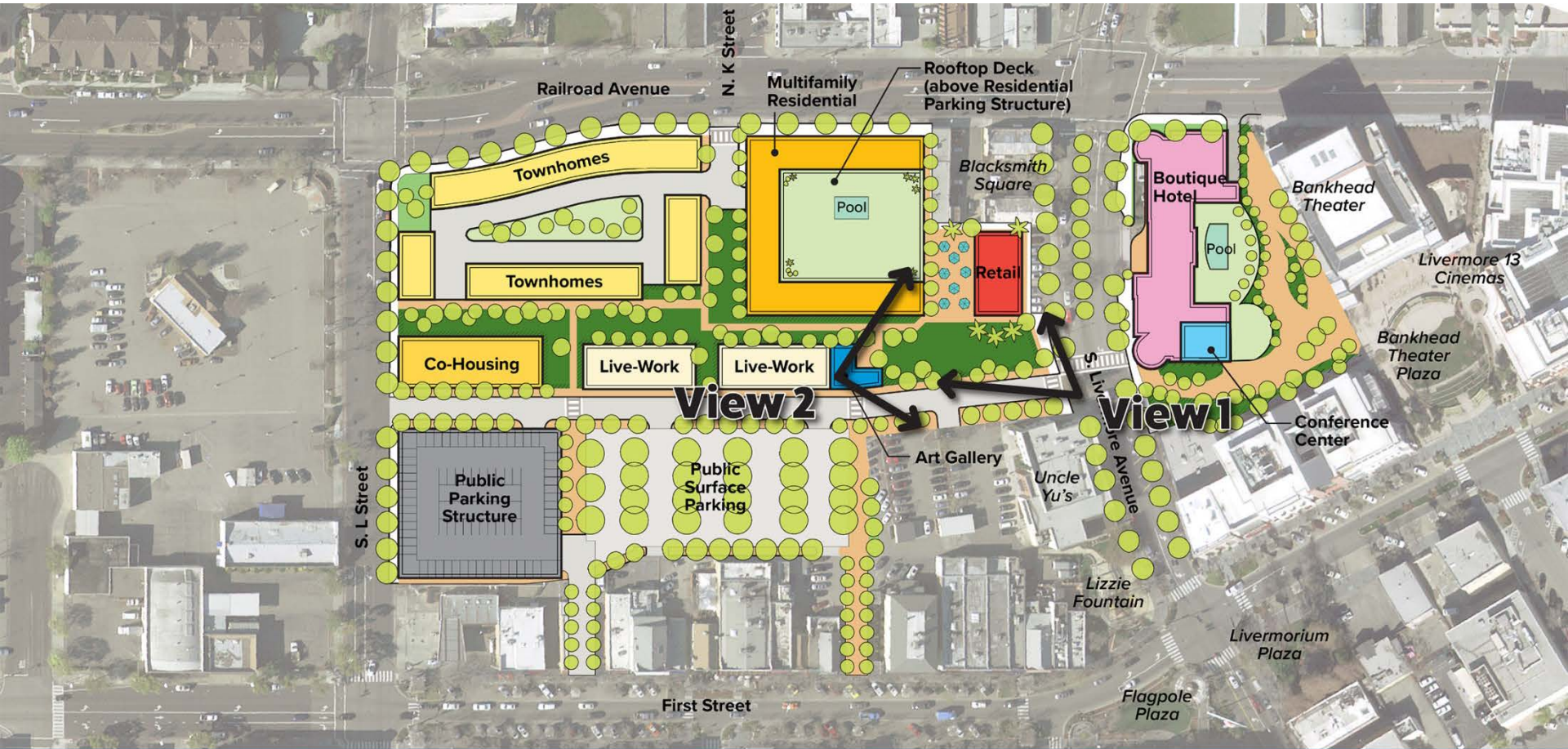
Espacios Abiertos Privados



Hotel Este B - Vista Aérea



Hotel Este B - Vistas



Lado Este B – Vista 1

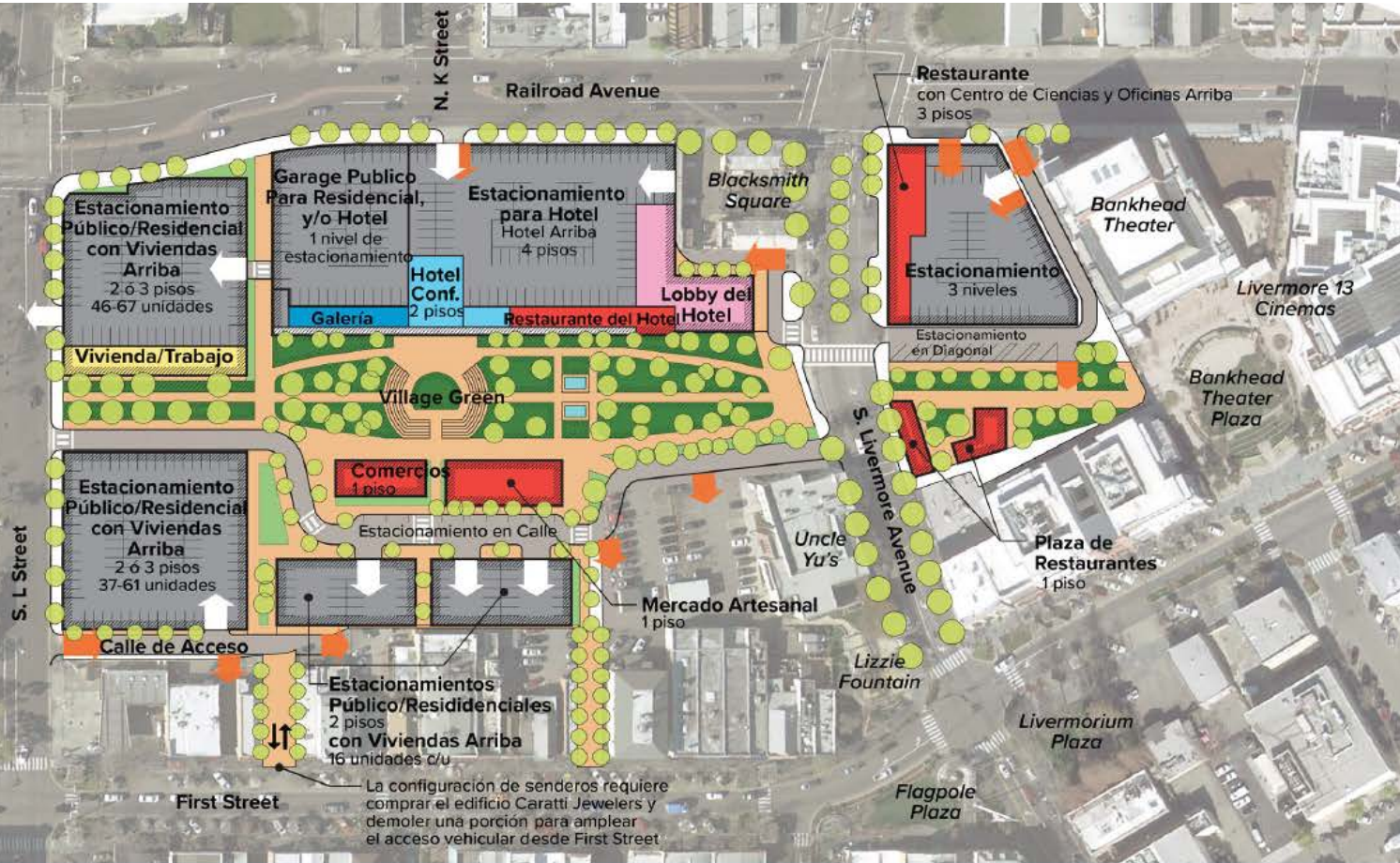


Lado Este B – Vista 2



Hotel Oeste A – Planta Baja

Usos de Suelo	
Hotel (habitaciones)	125 habitaciones
Centro de Conferencias (ft²)	4,000 ft²
Comercio / Restaurante (ft²)	4,800 ft² en el hotel 15,985 ft² aparte
Oficinas y/o Espacio para Creadores (ft²)	4,000 ft²
Muséo / Usos Culturales (ft²)	6,500 ft²
Casas Adosadas (unidades)	-
Vivienda y Trabajo (unidades)	5 unidades
Viviendas Multifamiliares (unidades)	-
Co-vivienda (unidades)	115 - 155 unidades
Total de Unidades de Vivienda	120 - 160 unidades
Área Residencial Total (ft²)	105,935 ft²
Tabulación de Espacios Abiertos (Acres)	
Configuración de Espacios Abiertos Primarios Calificados	Espacios verdes que se extienden a lo largo del centro del sitio
Espacios Abiertos Calificados	0.99
Espacios Verdes Calificados	0.22
Aceras y Elementos Sólidos Calificados	2.02
Total de Espacios Abiertos y Verdes y Elementos Sólidos Calificados	3.23 Acres



↩ Acceso a Estructuras de Estacionamiento

➔ Acceso para Servicios

▭ Áreas de Desarrollo en Fases

▭ Espacios Abiertos Privados

0 50 100 200 FEET



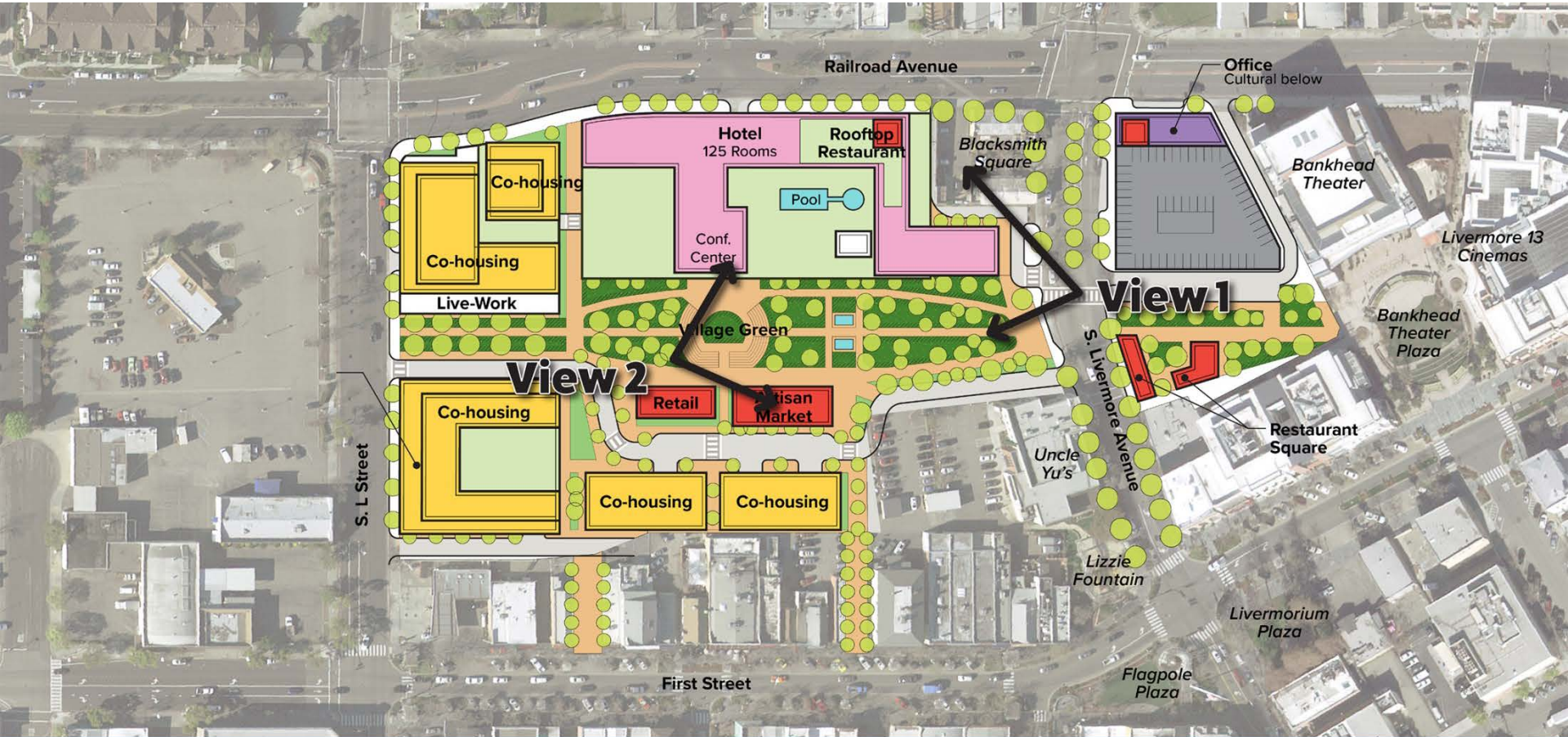
Hotel Oeste A - Vista Aérea



0 50 100 200 FEET



Hotel Oeste A - Vistas



Lado Oeste A - Vista 1



Lado Oeste A - Vista 2



Hotel Oeste B - Planta Baja

Usos de Suelo	
Hotel (habitaciones)	125 habitaciones
Centro de Conferencias (ft ²)	2,000 ft ²
Comercio / Restaurante (ft ²)	6,300 ft ² con hotel 10,500 ft ² aparte
Oficinas y/o Espacio para Creadores (ft ²)	13,500 ft ²
Muséo / Usos Culturales (ft ²)	2,500 ft ²
Casas Adosadas (unidades)	18 unidades
Vivienda y Trabajo (unidades)	
Viviendas Multifamiliares (unidades)	72 - 96 unidades
Co-vivienda (unidades)	40 - 60 unidades
Total de Unidades de Vivienda	130 - 174 unidades
Área Residencial Total (ft²)	182,630 ft²

Tabulación de Espacios Abiertos (Acres)	
Configuración de Espacios Abiertos Primarios Calificados	Área verde centralmente ubicada con frente a una calle interna
■ Espacios Abiertos Calificados	0.42
■ Espacios Verdes Calificados	0.30
■ Aceras y Elementos Sólidos Calificados	1.33
Total de Espacios Abiertos y Verdes y Elementos Sólidos Calificados	2.05 Acres



↩ Acceso a Estructuras de Estacionamiento

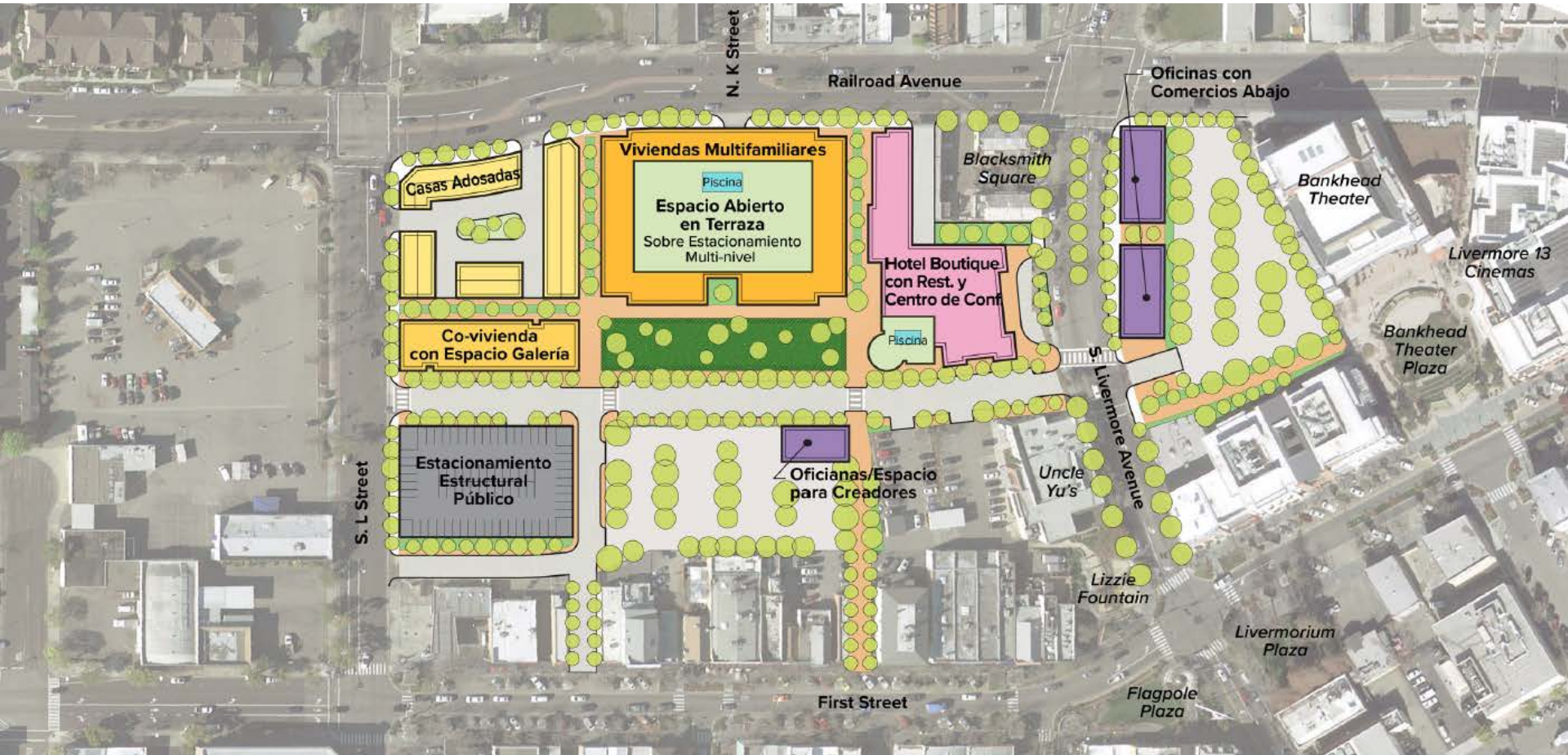
➔ Acceso para Servicios

▭ Áreas de Desarrollo en Fases

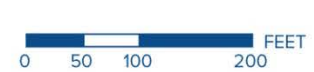
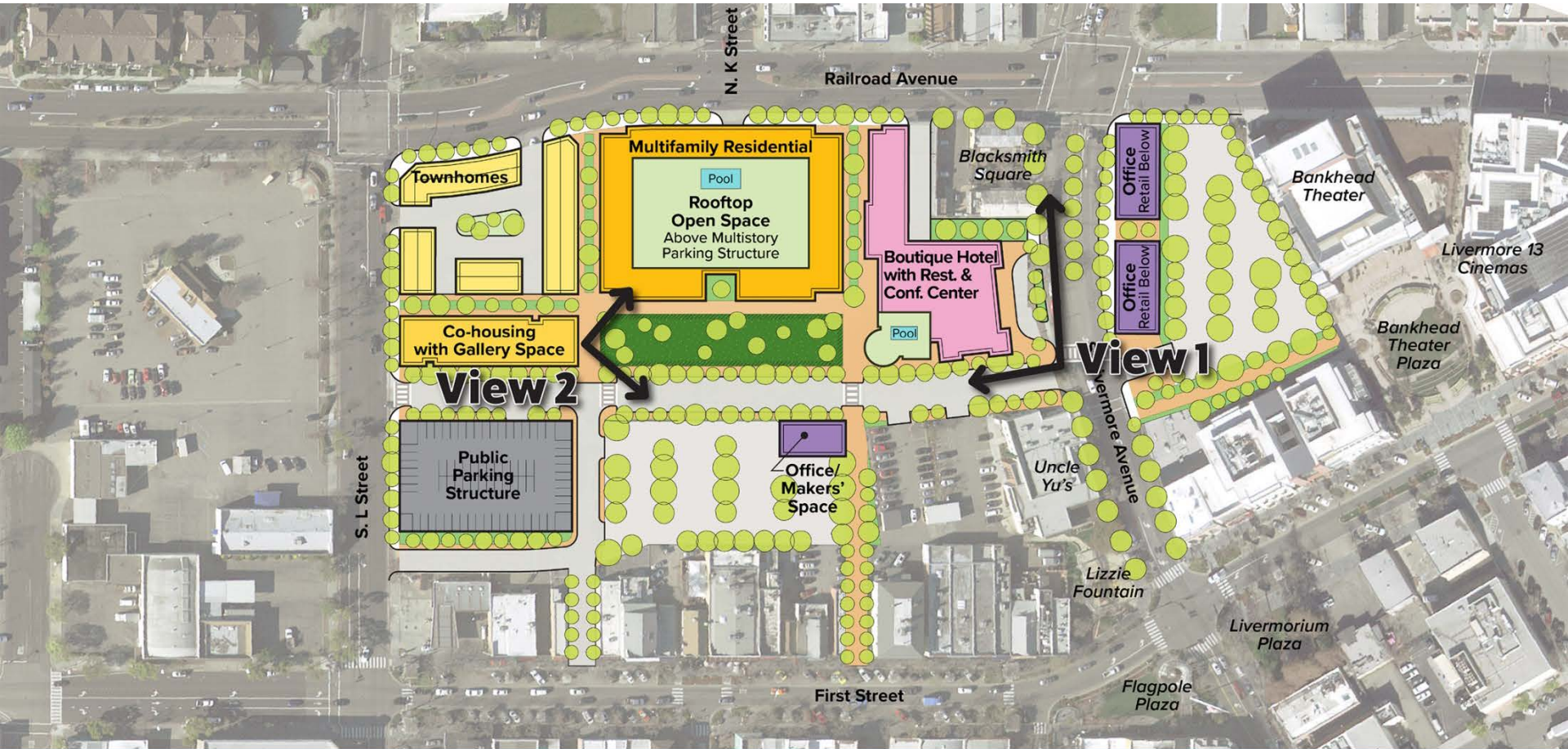
■ Espacios Abiertos Privados



Hotel Oeste B - Vista Aérea



Hotel Oeste B - Vistas



Lado Oeste B – Vista 1



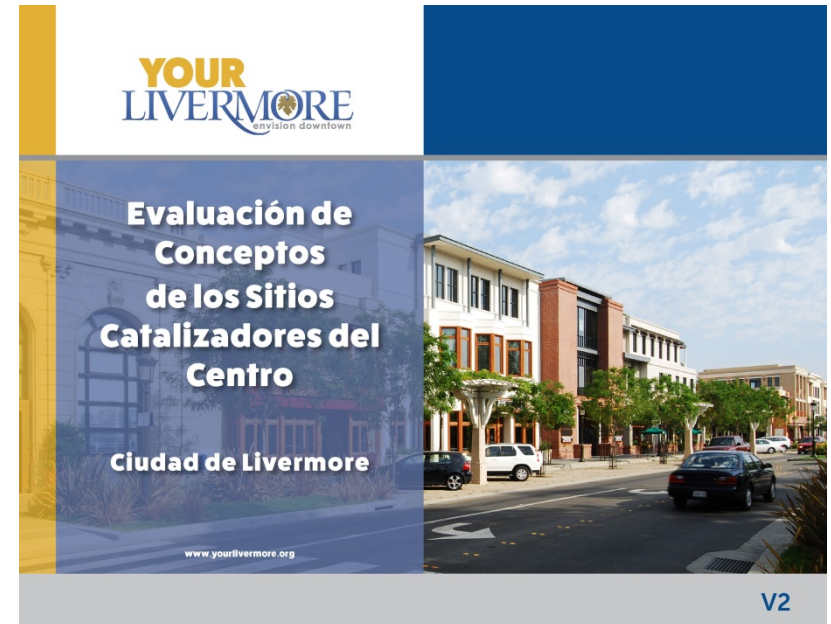
Lado Oeste B – Vista 2



Manual y Evaluación de Conceptos

Propósito del Manual

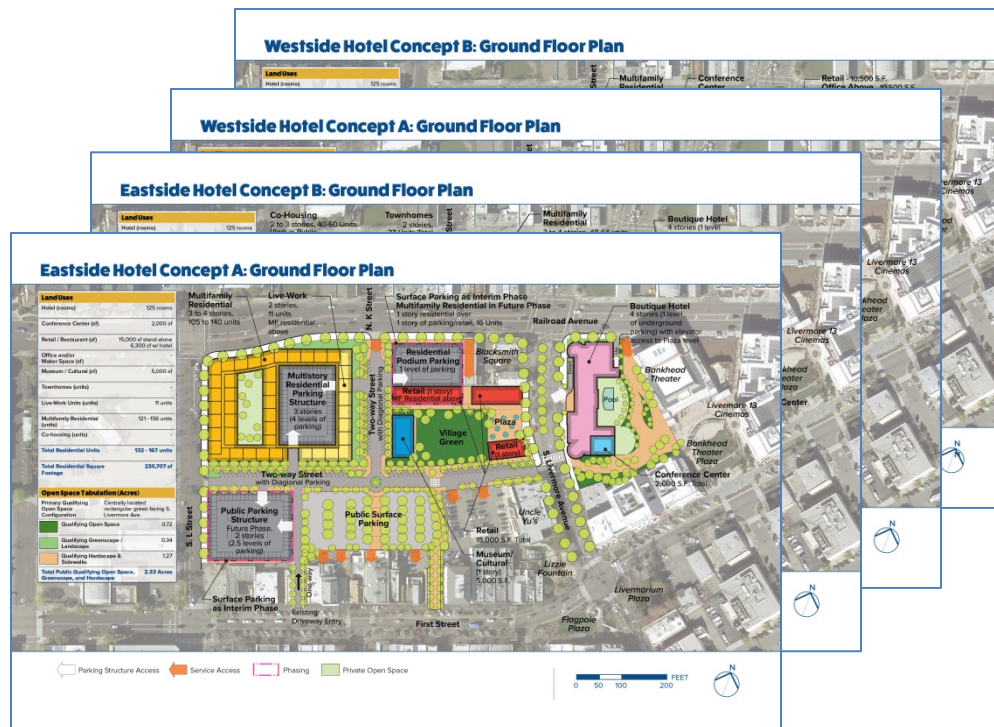
- » Proporcionar un resumen general de los conceptos y una evaluación comparativa de los mismos.
- » Estimular el diálogo público sobre la gama de posibilidades para mejoras en el centro.
- » Destacar oportunidades y restricciones.



Contenido del Manual

» Capítulo 1: Introducción

- Resumen general
- Descripción del proceso de creación de conceptos
- Definiciones de usos de suelo
- Sumario de los conceptos de uso de suelo



Contenido del Manual

» Capítulo 2: Análisis de conceptos

- Hotel en el centro
- Usos comerciales y restaurantes
- Centro de conferencias
- Espacios culturales
- Vivienda
- Espacios abiertos
- Conectividad para peatones y vehículos
- Tráfico
- Estacionamiento
- Finanzas



Estructura de Evaluación

- » Pregunta guía
- » Aprendizajes clave
- » Evaluación
- » Comentarios del usuario

Espacio Abierto

Pregunta Guía: ¿El concepto incluye una plaza pública o espacio abierto que soporte una variedad de usos, sea seguro y atractivo, y sea activado por usos circundantes? La evaluación de estos conceptos debe considerar los tipos de espacios abiertos adicionales que la comunidad necesita.

Aprendizajes: Espacios abiertos interconectados es importante para el carácter de la ciudad, aumenta el acceso peatonal, y apoya el papel de la ciudad como lugar de reunión de la comunidad. Un diseño de espacio abierto inclusivo es aquel que soporta una gama de usos activos y pasivos. Un espacio abierto seguro y acogedor que promueve la vigilancia natural es uno que es visible desde las calles y está rodeado de usos activos.

Evaluación

Los conceptos presentan una variedad de tipos de espacio abierto y configuraciones. Es preciso considerar el grado al que cada concepto incorpora los aprendizajes de espacios abiertos.

Concepto Este A:

- » Contiene un jardín central y una plaza, ambas accesibles desde South Livemore Avenue y una calle nueva que cruza el sitio de este a oeste. También hay un nuevo espacio abierto adyacente al hotel.
- » El espacio abierto primario es activado por usos comerciales y comerciales circundantes, es visible desde la calle, se beneficia de vigilancia natural y se siente seguro y atractivo.
- » El jardín central provee flexibilidad para usos activos y pasivos y su diseño, tamaño y proximidad a espacios culturales lo hace ideal para eventos públicos.

Concepto Este B:

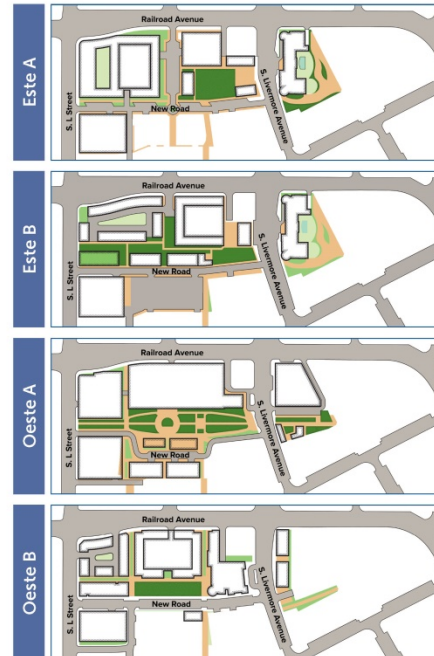
- » Contiene un espacio abierto lineal que podría acomodar una variedad de usos recreativos activos y pasivos. El espacio abierto corta de este a oeste a través del centro del sitio, conectando usos comerciales y residenciales. También hay un nuevo espacio abierto adyacente al hotel.
- » El espacio abierto en el extremo este del sitio estará abierto, visible y bien conectado al comercio.
- » Visibilidad desde las calles públicas será obstruida por los edificios en la mitad este del sitio. La vigilancia natural en estas áreas puede ser facilitada conectando los usos residenciales al espacio abierto de la planta baja.

Concepto Oeste A:

- » Contiene un espacio común lineal que atraviesa el centro del sitio. Una amplia gama de usos, incluyendo un hotel, espacio cultural y de conferencias, comercio, y los usos de trabajo-vivienda darán frente al espacio.
- » El diseño apoyará reuniones en el centro del sitio y gozo pasivo del resto del espacio a través de jardines y múltiples corredores peatonales.
- » La visibilidad de las calles circundantes es limitada y la vigilancia natural dependerá de los niveles de actividad creados por los usos circundantes durante el día y la noche.

Concepto Oeste B:

- » Contiene un área verde lineal en el centro del sitio con flexibilidad para apoyar una amplia gama de usos recreativos activos y pasivos.
- » El espacio abierto está orientado hacia el uso residencial al norte pero también apoyará al hotel.



COMENTARIOS:

Recopilación de Opiniones en el Manual

- » Los comentarios en el manual de conceptos serán recolectados :
 - Por internet
 - En eventos de divulgación
 - O enviados a City Hall por correo postal o correo electrónico
- » Las opiniones en el manual serán resumidas en el informe final
- » El manual no es una boleta de votación
- » El manual es cualitativo y los resultados no serán enumeradas



Creación de un Plan de Uso de Suelo Preferido

- » La opinión pública informará la decisión del Consejo
- » Las características de desarrollo preferidas probablemente serán:
 - un híbrido de componentes de los varios conceptos, o
 - un concepto nuevo que surja a través del proceso



Ejercicio en Pequeños Grupos

Ejercicio en Pequeños Grupos

- » **Meta:** identificar las prioridades principales de su grupo para el centro y crear un concepto de uso de suelo preferido
- 1.** Presentaciones en breve
- 2.** Discusión de conceptos de uso de suelo - ¿Qué les gusta o no les gusta acerca de los cuatro conceptos de uso de suelo?
- 3.** Construir un concepto de uso de suelo
- 4.** Identificar a los portavoces del grupo
- 5.** Algunos grupos serán seleccionados al azar para compartir con todos, dadas las restricciones de tiempo

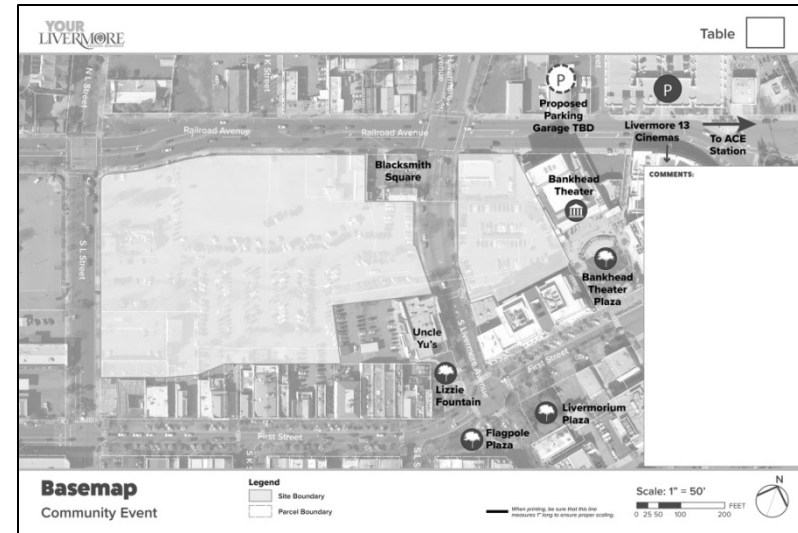
Materiales para Ejercicio en Pequeños Grupos

- » Mapa base en blanco
- » Clave de colores del mapa
- » Copias de 11 x 17 de cada concepto de uso de suelo
- » Marcadores
- » Manual

Resumen del Ejercicio de Conceptos de Uso de Suelo

» Para crear sus conceptos:

- Dibujen sobre mapa base los usos deseados
- Utilicen los siguientes colores para indicar cada uso:
 - Amarillo - casas adosadas / vivienda y trabajo
 - Anaranjado - multifamiliar / Co-vivienda
 - Rojo - comercio
 - Morado - oficinas / espacios para creadores
 - Rosa - hotel
 - Azul cielo - espacio para conferencias Azul marino - museo / cultura
 - Verde - espacios abiertos / espacios verdes
 - Café - estacionamiento
 - Negro - senderos / calles
- Sombreen con líneas cruzadas para indicar plazas y elementos sólidos



Reporte a Todo el Grupo

- » Cada grupo debe identificar un vocero para reportar a todo el grupo grande
- » Diez grupos pequeños serán sorteados al azar para reportar al grupo grande
- » Al reportar al grupo grande:
 - Proporcione una visión general de los conceptos generales de diseño
 - Note áreas de consenso o desacuerdo

Reglas Base

- » Respetar todas las opiniones e ideas
- » Dar a todos la oportunidad de compartir su opinión sin interrupción
- » Dar a todos el mismo tiempo para hablar
- » Aceptar estar en desacuerdo
- » Tratar de llegar a un consenso, pero reportar puntos de vista distintos según corresponda

Siguientes
Pasos

Próximas Reuniones

- » Todas las juntas vecinales y el segundo taller comunitario serán una réplica exacta de la reunión de esta noche
- » Una meta principal de este proceso de participación es escuchar todas las voces por igual; el Ayuntamiento ha ordenado al personal de la Ciudad contar cada opinión una vez
- » Por lo tanto, los participantes deben asistir a un solo taller comunitario o vecinal
- » Los participantes que asistan a futuros talleres después de esta noche serán colocados en pequeños grupos designados para participantes antiguos



Próximas Reuniones

Fecha	Tipo de Reunión	Ubicación
18 de septiembre	Central Junta Vecinal	Livermore High School Student Union
28 de septiembre	Noreste Junta Vecinal	Leo R. Croce Elementary School
2 de octubre	Suroeste Junta Vecinal	Granada High School Student Union
4 de octubre	Noroeste Junta Vecinal	Rancho Las Positas Elementary School
10 de octubre	Taller Comunitario	Robert Livermore Community Center
19 de octubre	Sureste Junta Vecinal	Arroyo Seco Elementary School Multipurpose Room

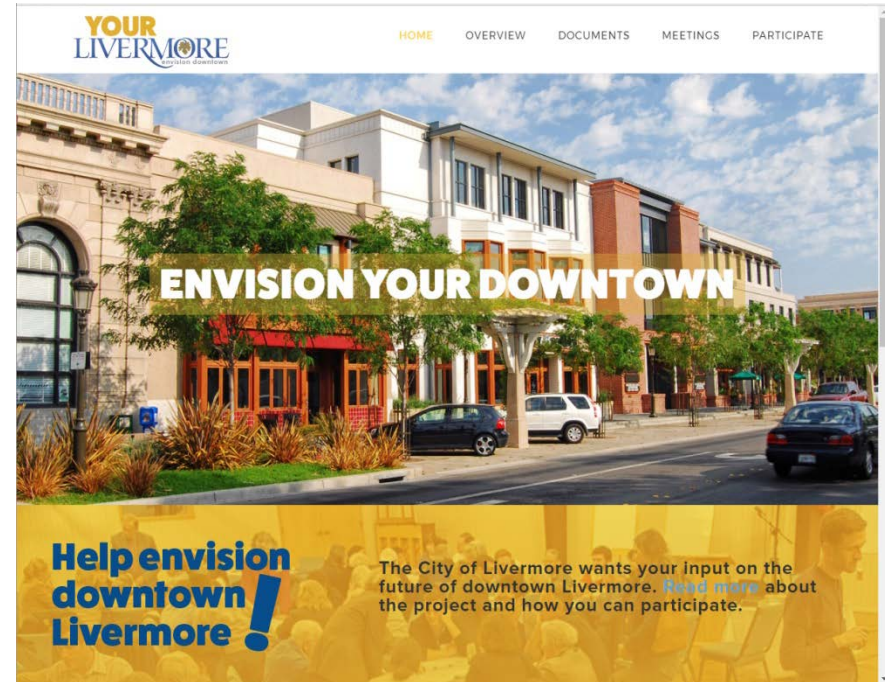
Síntesis Final

- » Resumir todas las aportaciones en un informe final
- » Presentar el informe final al Ayuntamiento para su revisión a fines de Noviembre / principios de Diciembre
- » El Ayuntamiento tomará una decisión sobre cómo avanzar



¡Comparte la información!

- » Anime a sus amigos, familiares, vecinos y colegas a venir a futuros talleres y
- » Comparta cualquier otra opinión en línea:
www.YourLivermore.org





Taller Comunitario

Ciudad de Livermore | 13 de septiembre del 2017