



PARA NUESTRA COMUNIDAD ...

Una nueva visión para el Centro de Santa Cruz

Downtown Commons Advocates

DECISIONES SOBRE EL CENTRO DE LA CIUDAD EN PROGRESO

Tenemos ante nosotros decisiones cruciales sobre el futuro del Centro de Santa Cruz. Tenemos una opción. En lugar de decisiones parciales sobre el uso de la tierra, necesitamos un enfoque de administración ambientalmente sostenible y socialmente equitativo: para el espacio público, la Biblioteca del Centro, el estacionamiento y viviendas para que las personas que trabajan aquí puedan permitirse vivir aquí. Están en juego el atractivo social y la vitalidad económica de nuestra comunidad.

Los Defensores del Área Común del Centro quieren que la ciudad:

- Proporcione un hogar permanente para el Mercado De Agricultores en su ubicación actual en el Lote 4 como parte de un nuevo espacio público - - Un Área Común del Centro
- Desarrolle viviendas 100% asequibles de forma permanente en el Lote 7, detrás de Pizza My Heart, en lugar del Lote 4.
- Renueve la Biblioteca del Centro en su ubicación actual como parte del Centro Cívico.
- Proporcione estacionamiento para residentes, trabajadores y visitantes sin construir una costosa estructura de estacionamiento de varios niveles.

Esto es mayordomía, para nuestros ciudadanos, nuestra Área Comunidad y el medio ambiente.

Para descargar las versiones en inglés y español de este folleto:

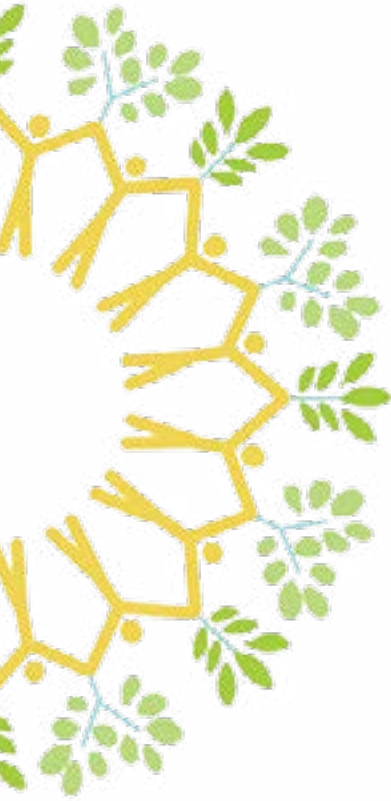
**<https://downtowncommonsadvocates.weebly.com/dca-brochure.html>
OR <http://www.ourdowntownourfuture.org>**

© 2021 Downtown Commons Advocates

Reservados todos los derechos.

Para obtener permiso para reimprimir y distribuir todo o parte de este folleto, Área,

Comuníquese con downtowncommonsadvocates@gmail.com



- 3** De aquí a un nuevo Centro
 - 3** *Por qué necesitamos una alternativa*
 - 5** *¿Qué tipo de Centro?*

- 7** El Área Común y el Mercado De Agricultores del Centro en el lote 4

- 13** Todos queremos una excelente biblioteca del centro.

- 19** No necesitamos otro estacionamiento en el centro
 - 20** *Podemos satisfacer la demanda proyectada sin un estacionamiento*
 - 22** *La construcción de un estacionamiento implicaría riesgos financieros innecesarios*

- 24** Maximizando la vivienda asequible en Lote 7 en lugar de Lote 4

- 29** Más recursos sobre una Nueva Ola en la Planificación Urbana

Ayuda a crear un nuevo Centro

Vaya a: downtowncommonsadvocates.weebly.com/join-with-us.html



De aquí a un centro verde

EL CENTRO DE SANTA CRUZ puede convertirse en un lugar mejor, económico y socialmente próspero. Puede incluir viviendas más asequibles, un espacio verde público con un Mercado De Agricultores permanente, una Biblioteca del Centro completamente renovada en su ubicación actual y un plan de transporte del siglo 21 que se adapta a peatones y ciclistas, y proporciona un mejor transporte público y una gestión más eficaz de estacionamiento para autos. Esta es una gran visión para el Centro de Santa Cruz. No podemos llegar allí de la noche a la mañana, pero podemos tomar medidas audaces para lograrlo.

Por qué necesitamos una alternativa

Ciudades a través de todo el mundo tienen plazas centrales y parques pero no Santa Cruz. Carece de cualquier espacio público sustancial en el centro de la ciudad. La parcela más grande del centro de la ciudad, Lote 4 en



Los artistas llegaron al Lote 4 para celebrar el Día de la Tierra. ¿Podríamos tener un Área Común y conservar nuestros hermosos árboles el próximo año?

Cedar Street con sus 10 árboles Heritage, está pavimentada con asfalto y se usa como estacionamiento la mayor parte del tiempo. Una vez a la semana, el lote florece con el Mercado De Agricultores. Pero ahora, ese espacio comunitario está en peligro: la Ciudad planea construir un proyecto de “uso mixto” de 60 a 70 pies de altura que cubra por completo el Lote 4.

La Ciudad trasladaría la Biblioteca del Centro existente de su ubicación actual a la planta baja del proyecto propuesto para el Lote 4. Habría alrededor de 100 unidades de vivienda asequible y una estructura de estacionamiento de 400 espacios innecesaria, ya sea sobre la biblioteca o directamente adyacente. El Mercado De Agricultores se trasladaría a una ubicación menos deseable, ya sea el lote 7 en Front Street o, irónicamente, en el espacio creado al demoler la actual biblioteca del centro.

La Ciudad no debería talar árboles de Heritage para construir una estructura de uso mixto de 6 a 7 pisos que costará más de \$90 millones cuando existe una

Siguiendo la larga tradición de política comprometida de Santa Cruz, la gente se está uniendo para oponerse a este proyecto.



Muchos han expresado su deseo de mantener el Mercado De Agricultores en el lote 4.

forma superior de lograr los mismos objetivos, creando un espacio público en el trato. El camino mucho más responsable con el medio ambiente es dejar la Biblioteca del Centro y el Mercado De Agricultores donde ya trabajan. La ciudad debe seguir los principios básicos de planificación urbana: observar cómo la gente ya está usando los espacios y colaborar para apoyar y construir sobre esos usos.

¿Qué tipo de centro?

Todos queremos un Centro atractivo y habitable. El desafío es cómo avanzar con políticas y proyectos reales. El propio Plan del Centro 2020 de la Ciudad advierte contra “la creación de ‘proyectos’ monolíticos que destruyen la escala humana y la calidad peatonal del centro de la ciudad”. El gigante de 6 o 7 pisos propuesto para cubrir el Lote 4 haría justamente eso, privando para siempre a la comunidad de su mejor oportunidad para crear un parque central o un Área Común. Esta no es la manera de honrar el Plan del Centro 2020 de la Ciudad para “preservar y mejorar las cualidades de ‘aldea’ informal del Corredor de Cedar Street”.

El enfoque propuesto aquí puede lograr todo lo prometido en el proyecto del Lote 4 y más, pero con una preocupación real por la sostenibilidad ambiental y el bienestar de nuestra gente, nuestra comunidad y nuestro Centro.


- **Un gran Espacio Público en el Centro:** Un Área Común en el Centro puede convertirse en un gran espacio público donde la gente se reúna todos los días. Puede incluir instalaciones para un Mercado De Agricultores permanente y otras ferias, un área de juegos para niños, espacios verdes y un escenario para conciertos y otros eventos. En la página 7, proponemos quitar la pavimentación de un estacionamiento de asfalto para

crear un Área Común en el Centro para nosotros y las generaciones futuras.

• **La Biblioteca del Centro:** La Biblioteca del Centro de Santa Cruz ha estado en su sitio actual desde 1904. En 1968, un nuevo edificio de biblioteca reemplazó a la biblioteca Carnegie original. Luego, en 2019, los consultores de la ciudad Jayson Architecture mostraron cómo esa estructura de biblioteca se puede renovar a fondo para crear una biblioteca del siglo 21. Obtenga más información en la página 13 sobre cómo la renovación puede proporcionar una biblioteca de primera clase para la comunidad.

• **Estacionamiento para Satisfacer la Demanda:** En la página 19, examinamos el uso actual del estacionamiento público en el Centro de Santa Cruz y las necesidades proyectadas. Incluso en los períodos de máxima demanda, casi el 30% de las plazas de aparcamiento están vacías. Un estudio de estacionamiento patrocinado por la Ciudad concluye que la gestión adecuada del estacionamiento puede garantizar un suministro adecuado sin construir una estructura de estacionamiento innecesaria y costosa. Este es el enfoque ambientalmente racional.

• **Viviendas asequibles:** En la página 25, proponemos el desarrollo de 120 a 144 unidades de viviendas 100% para bajos y muy bajos ingresos en el Lote 7 de Front Street, propiedad de la ciudad, cerca del transporte público. Este enfoque de nuestra crisis de vivienda crea más viviendas que el proyecto del Lote 4 de la Ciudad, lo que ayuda a satisfacer mejor las necesidades de las personas que viven y trabajan aquí. También reduce los desplazamientos, la congestión del tráfico y los gases de efecto invernadero nocivos para el medio ambiente.

¡Podemos crear un mejor centro de Santa Cruz! 

¿Cómo sería un espacio público en el centro de la ciudad? Más sobre eso en la página 7

Nuestra biblioteca, donde está ahora pero completamente renovada. Encuéntralo en la página 13

No al estacionamiento en el Mercado De Agricultores sin justificación. Ver página 19

¿Lote 7 para viviendas asequibles? Ver página 25



Los días del Mercado De Agricultores transforman este estacionamiento, dándonos una idea de un potencial Área Común que todos podríamos disfrutar todos los días.

El Área Común del Centro y el Mercado De Agricultores en el Lote 4

EL FORTALECIMIENTO del Downtown como centro de nuestra comunidad puede comenzar con la creación de un espacio público, un Área Común del Centro, que incluye instalaciones permanentes para el Mercado De Agricultores durante todo el año. El Área Común estaría ubicado en el estacionamiento 4, delimitado por las calles Cathcart, Cedar y Lincoln.

El Plan 2020 del Centro de la Ciudad de Santa Cruz enumera como primer principio la necesidad de “Una red sólida de espacios abiertos públicos y privados (calles, aceras, parques públicos, plazas, pasillos y patios) que cree un centro socialmente activo y orientado al peatón.” Los grupos de Planificación Urbana como



What I'd like to see in our Downtown Commons
What I'd like to see in our Downtown Commons



What I'd like to see in our Downtown Commons
What I'd like to see in our Downtown Commons



What I'd like to see in our Downtown Commons
What I'd like to see in our Downtown Commons



What I'd like to see in our Downtown Commons
What I'd like to see in our Downtown Commons

Los miembros de la comunidad dibujaron lo que les gustaría ver en nuestra Área Común

Strong Towns enfatizan que el espacio público fomenta comunidad y genera equidad y respeto mutuo entre personas diversas. Según la organización de planificación cívica del área de la bahía SPUR, el espacio público también impulsa los negocios, el turismo, los empleos y, en última instancia, los ingresos fiscales. Y reunirse es fundamental para la sociedad democrática.

Crear un Área Común en el Centro es de vital importancia para la salud y el bienestar de nuestra comunidad. Como cuestión de equidad social, las personas que viven en apartamentos de varios pisos necesitan un espacio público. Esta necesidad ahora está aumentando debido al nuevo desarrollo de viviendas a gran escala

MERCADO AGRÍCOLA Y ÁREA COMÚN

What I'd like to see in our Downtown Commons



What I'd like to see in our Downtown Commons



What I'd like to see in our Downtown Commons



en el centro de la ciudad. La pregunta no debería ser sí, sino dónde ubicar un Área Común. Parque Depot y Parque London Nelson, ambos buenos espacios públicos, están adyacentes a los vecindarios, no en el centro urbano. Abbott Square es un espacio privado de bolsillo, no un espacio público. El lote 7 en Front Street se encuentra en las sombras de la tarde, una ubicación mucho más pequeña para el Mercado De Agricultores que el lote 4. Y ubicar un espacio público frente al Ayuntamiento requeriría la destrucción de la Biblioteca del Centro en lugar de la renovación promovida durante la campaña de la Medida S para la financiación de bonos de la biblioteca.

El Lote 4 es la ubicación óptima para un Área Común. La tremenda popularidad del Mercado De Agricultores donde se encuentra actualmente confirma su atracción. Con la luz del sol del suroeste, la maravillosa sombra de los árboles y más de 59,000 pies cuadrados, el Lote 4 es el más acogedor de todos los espacios del centro de propiedad pública. Es el lugar de reunión ya establecido que Santa Cruz debe preservar y mejorar.

La creación del Area Común salvaría 10 árboles Heritage, incluidas cinco magnolias magníficas. Además, el Área Común, rodeado de tiendas y restaurantes, directamente adyacente a Pacific Avenue, “construiría” el estrecho eje de Pacific Avenue de una manera que anclaría y extendería el centro de Santa Cruz como un lugar transitable para vivir, trabajar y visitar.

La planificación del Área Común debe incluir una amplia participación de la comunidad para crear un espacio flexible que sirva para múltiples propósitos, todos los días y noches, y en los días del Mercado De Agricultores. Un Área Común debe ofrecer un lugar atractivo y seguro para reunirse con amigos, leer bajo los árboles y participar en actividades como yoga, danza y ejercicio en grupo. Podemos tener conciertos y teatro, reuniones especiales y eventos públicos como la Feria de Antigüedades y ferias de plantas y libros. Puede haber áreas para socializar, picnics y ajedrez, un escenario de actuación, espacios verdes, baños públicos, jardines de flores y hierbas y más árboles, estructuras de juego para niños, un sendero, esculturas y arte.

El Mercado De Agricultores es especialmente importante. Se lleva a cabo en el Lote 4 desde los 1990s. Todos los miércoles, cientos de compradores y turistas

Sin tierras comunales, ningún sistema social puede sobrevivir.

*- A Pattern Language,
Alexander, Ishikawa, and
Silverstein*



visitan el Centro para el mercado. Su éxito es un testimonio del compromiso de Santa Cruz con la agricultura orgánica, la buena comida y nuestro apoyo a los agricultores y otros proveedores. Un diseño del Área Común adaptable puede incluir un pabellón permanente para las operaciones clave del mercado y la programación de alimentos, así como estructuras de tracción de tela ajustables para el clima invernal. El estacionamiento de camiones para los vendedores del mercado se puede organizar para que ya no domine visualmente el espacio y para maximizar el estacionamiento regular en los días fuera del mercado.

En una era de cambio climático, la creación de un espacio público en el Lote 4 será una mejora importante para la vida pública de nuestro centro por derecho propio. También ofrece una base para soluciones sostenibles para otras necesidades: una Biblioteca Céntrica renovada y modernizada en el Centro Cívico; vivienda asequible para bajos y muy bajos ingresos; y estacionamiento para satisfacer las necesidades de la comunidad, residencial y comercial. 🌿





Jayson Architecture puede transformar la biblioteca existente en este centro multimedia de vanguardia.

Todos queremos una excelente biblioteca del centro

EL AYUNTAMIENTO ha tomado decisiones iniciales para reemplazar la biblioteca actual en el Centro Cívico con una biblioteca en un desarrollo de uso mixto de 6 a 7 pisos que cubre todo el Lote 4. Pero, debido a la complejidad del proyecto propuesto, la construcción probablemente no comenzaría por años. El proyecto propuesto no es un “trato cerrado”.

Un mejor enfoque es seguir el principio general establecido por el ex alcalde David Terrazas en el 2017: “Debemos mostrar nuestro respeto por el pasado ... haciendo un mejor trabajo cuidando lo que tenemos. No empezamos de cero ... tirando todo de nuestro pasado. En cambio, renovamos. Revitalizamos. Nos transformamos.” Con este espíritu, podemos seguir el

plan de Jayson Architecture para renovar la biblioteca existente, en lugar de demolerla.



La Biblioteca Carnegie original se abrió en el centro de la ciudad en 1904 con aproximadamente 9,000 pies cuadrados de espacio en dos pisos. La biblioteca sirvió a una ciudad con una población de 10,000. En la década de 1950, el edificio se consideró demasiado pequeño. La Ciudad podría haber conservado esta biblioteca de importancia arquitectónica agregando una nueva ala. En cambio, el edificio fue demolido en 1966.



El actual edificio de dos pisos de la Biblioteca del Centro se completó en el mismo sitio en marzo de 1968. A lo largo de los años, la Biblioteca ha sido objeto de varias renovaciones, incluidos cambios en el plano del piso y varios proyectos de eliminación de asbesto. En octubre de

1989, resistió el terremoto de Loma Prieta de magnitud 6.9 sin ningún daño estructural.

Avance rápido hasta el 2016. El mantenimiento diferido ha sido durante mucho tiempo la norma en las 10 sucursales del sistema de bibliotecas del condado de Santa Cruz. La Medida S propuso usar fondos de bonos para abordar el mantenimiento diferido, actualizar las instalaciones a los estándares de construcción actuales y reemplazar dos sucursales, Felton y Capitola, con edificios completamente nuevos. En junio, los votantes del distrito de financiamiento de bibliotecas del condado aprobaron abrumadoramente imponer impuestos a los propietarios durante 30 años para llevar a cabo los planes y reembolsar los bonos.

¿Qué pasó después?

En diciembre del 2016, el personal de la ciudad presentó al Concejo Municipal una propuesta radicalmente diferente que había desarrollado a puerta cerrada: no para renovar la Biblioteca del Centro, sino para construir una biblioteca completamente nueva en el piso inferior de un estacionamiento. Este “cebo y cambio” de la campaña de la Medida S provocó una indignación justificada entre los votantes de Santa Cruz.

El personal de la ciudad inicialmente afirmó que compartir los costos de construcción con un estacionamiento haría que el dinero de los bonos de la Biblioteca iría más allá. Sin embargo, los arquitectos informaron posteriormente a la Ciudad que una Biblioteca del Centro completamente renovada y modernizada en su ubicación actual costaría un poco menos por pie cuadrado que la construcción de una nueva biblioteca en el proyecto propuesto para el Lote 4. Ambas bibliotecas tenían un tamaño razonable de 30.000 pies cuadrados. Ambas alternativas ahora necesitan al menos \$5 millones en fondos adicionales para agregar a los menos de \$25 millones que aún quedan disponibles de la Medida S. Una biblioteca en el proyecto del Lote 4 costaría millones de dólares más si fuera significativamente más grande.

Los urbanistas están luchando por encontrar dinero para el proyecto del Lote 4. Mientras tanto, a los contribuyentes se les está robando el valor de nuestros pagos de impuestos porque la inflación posterior a la pandemia en los materiales de construcción y los costos de construcción disminuyen el poder adquisitivo de los fondos de bonos de la biblioteca con el tiempo.

Por el contrario, los planos arquitectónicos de Jayson para renovar la biblioteca del centro existente están



El 11 de febrero del 2016, la Autoridad de Financiamiento de Instalaciones de la SCPL colocó una medida de bonos de \$67 millones (luego designada como Medida S) en la boleta electoral de junio del 2016. Con una aprobación del 70%, los votantes acordaron financiar la Medida S.

Natalie Dean diseñó este atractivo paisaje para la Biblioteca del Centro, mostrando las espectaculares plantas nativas de nuestra región y ayudando a crear un “corredor” de jardín y un fuerte sentido del lugar.



*“Nunca demuele,
nunca elimine;
siempre agregue,
transforme y reutilice”.*

- Anne Lacaton y
Jean-Phillipe Vassal,
Ganadores del Premio
Pritzker de
Arquitectura 2021

listos para usarse en los planes de construcción finales. En lugar de esperar para insertar la biblioteca en un proyecto de 6 a 7 pisos, podemos comenzar ahora a crear una biblioteca de primera clase del siglo 21 para la era digital.

¿Cómo sería una biblioteca recientemente renovada en su sitio actual? La propuesta de Jayson Architecture es a la vez rentable e inspiradora. Incluye nueva plomería, electricidad, HVAC, estanterías, alfombras, iluminación y ascensores en un edificio eficiente y de diseño atractivo que cambia la entrada principal para que dé al patio del Ayuntamiento. El estacionamiento para discapacitados y otros estacionamientos aumentaría y sería directamente accesible junto a la biblioteca, no en un estacionamiento de varios pisos. La propuesta de Jayson incluye salas de estudio, un espacio para



adolescentes, un área para niños mucho mayor con su propio patio al aire libre y una gran sala comunitaria disponible para reuniones después del horario de trabajo, también con un patio al aire libre. Por lo tanto, la biblioteca renovada haría que los posibles programas y actividades no estén disponibles en una biblioteca de proyectos del Lote 4 que carece de espacios al aire libre.

La creación de una biblioteca céntrica de última generación en su sitio actual se basa en la tradición de 117 años de tener la biblioteca en el Centro Cívico de la ciudad. La renovación es una visión de futuro. Como afirman los ganadores del 2021 del prestigioso Premio de Arquitectura Pritzker: “Nunca demoler, nunca quitar, siempre agregar, transformar y reutilizar”. Una biblioteca independiente renovada no solo servirá bien a nuestras necesidades, sino que también representará el valor del conocimiento que está en el corazón de nuestra sociedad democrática. La Biblioteca es una institución cívica, que ya forma parte integral e histórica del Centro Cívico. Debería seguir siéndolo. 🌱





¡No necesitamos construir un estacionamiento en el centro!

El exceso de oferta de estacionamiento en un área con limitaciones de espacio como el centro de la ciudad puede fragmentar el entorno construido, creando un lugar menos deseable para trabajar, vivir, visitar y caminar.

- La economía del estacionamiento:
Plan estratégico de estacionamiento de Santa Cruz,
por Nelson / Nygaard

CON BASE EN LAS PROYECCIONES de oferta / demanda de estacionamiento y consideraciones financieras, los consultores de estacionamiento profesionales han aconsejado a la Ciudad que debe implementar estrategias de administración de estacionamiento y solo construir una nueva estructura de estacionamiento si se han agotado otras alternativas.

Para cumplir con el compromiso de la ciudad con la salud en todas las políticas (HIAP), abordar el estacionamiento debe tener en cuenta los impactos en la salud de la expansión de la infraestructura automotriz, así como los efectos de los gases de efecto invernadero. La propia construcción de estructuras de estacionamiento requiere el uso de grandes cantidades de concreto en un proceso que agrega de manera intensiva CO₂ a la atmósfera, con un impacto negativo en la lucha contra el cambio climático.

HIAP también valora la equidad social en lugar de la discriminación. El transporte es el segundo gasto más alto para el hogar promedio. No proporcionar alternativas prácticas de transporte obliga a los hogares a poseer y operar vehículos adicionales. Al perpetuar la autodependencia, el proyecto del Lote 4 reduce la equidad social.



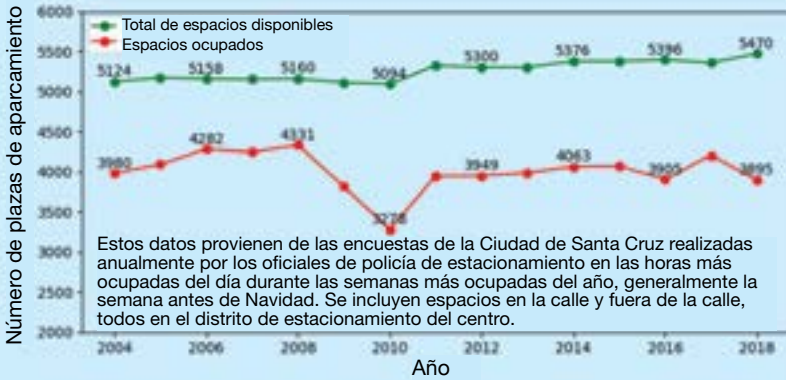
“Ninguna agencia cobrará lo suficiente con las tarifas de los usuarios para pagar ese nuevo espacio de estacionamiento.”

- Asesora de estacionamiento Janis Rhodes, JR
Parking Associates

Podemos satisfacer la demanda de estacionamiento proyectada sin un estacionamiento.

Pre-pandemia, el Centro tenía un gran excedente de estacionamiento. El estudio encargado por la ciudad, *The Economics of Parking: Santa Cruz Strategic Parking Plan (2019)*, de Nelson \ Nygaard, analiza los datos de la encuesta de estacionamiento de la ciudad. Informa que “Casi el 30% del estacionamiento fuera de la vía pública en el Centro de la ciudad permanece vacío incluso en las horas pico.” De hecho, el número de plazas de aparcamiento vacías en la hora pico de demanda aumentó en más de 700 entre 2008 y 2018.

El personal de la ciudad todavía afirma que se necesita una nueva estructura de estacionamiento. En su evaluación, los residentes y clientes de los nuevos edificios en el centro de la ciudad crearán más demanda de estacionamiento en el futuro. Es cierto que algunos espacios de estacionamiento de la Ciudad en los estacionamientos de superficie se perderán a medida que se construyan esos desarrollos. Sin embargo, varios de los desarrollos compensarán la pérdida de estacionamiento en la superficie al incluir nuevos espacios de estacionamiento público. Por ejemplo, el proyecto Laurel and Pacific elimina 23 espacios de estacionamiento en superficie, pero proporciona 43 nuevos espacios disponibles para el público.



La respuesta de Nelson \ Nygaard sobre si el centro de la ciudad puede satisfacer las necesidades futuras de estacionamiento es una estrategia de política básica: “El enfoque fiscalmente más prudente para satisfacer la demanda adicional: modernizar la administración del estacionamiento y alinear mejor los precios del estacionamiento con el costo de construcción y mantenimiento del sistema.” El modelo de demanda futura de Patrick Siegman, quien trabajó en el informe Nelson \ Nygaard, muestra que incluso con la pérdida de espacios de superficie y el nuevo desarrollo, habrá un excedente de estacionamiento en el centro en el futuro. Explica: “Lo que vemos en el modelo es ... los aumentos de precios aprobados por el Ayuntamiento reducirán la demanda lo suficiente, de modo que incluso con un nuevo desarrollo y la pérdida de algunos espacios de estacionamiento en la superficie, todavía tendrá un excedente.”

Los consultores de la Ciudad recomiendan estrategias de gestión que incluyen:

- Precios de estacionamiento según disponibilidad. Las tarifas de estacionamiento más altas en ubicaciones privilegiadas en las aceras alentarán su uso más eficiente. Según el experto en estacionamiento de UCLA, Donald Shoup, lograr una tasa de vacantes del 15% en la acera hace que los visitantes encuentren estacionamiento fácilmente.)
- Ofreciendo beneficios a los viajeros que trabajan para



reducir los desplazamientos en vehículos de una sola persona. (Boulder es un modelo de beneficios para los que viajan diariamente al trabajo, logrando que la tarifa de trabajo solo en automóvil para trabajar en el centro se reduzca al 43%, en comparación con el 58% en Santa Cruz).

- Cobrar a los titulares de permisos de estacionamiento por día en lugar de por mes para fomentar alternativas a la conducción.
- Uso de software de estacionamiento inteligente para mostrar a los visitantes las ubicaciones de los estacionamientos disponibles.

El informe Nelson \ Nygaard también señala las consecuencias negativas de demasiado estacionamiento: “El exceso de oferta de estacionamiento en un área con limitaciones de espacio como el centro de la ciudad puede fragmentar el entorno construido, creando un lugar menos deseable para trabajar, vivir, visitar y caminar. Las disposiciones del código de la ciudad que requieren que se construya más estacionamiento de lo que exige el mercado aumentan el costo de desarrollo y relegan la tierra que podría respaldar empleos, viviendas y usos que generan impuestos al almacenamiento de vehículos “.




La construcción de un estacionamiento implicaría riesgos financieros innecesarios.

Cada espacio de estacionamiento en cualquier estructura de estacionamiento nueva costaría potencialmente \$60,000. Por lo tanto, una estructura de 400 espacios podría costar \$24 millones por adelantado y alrededor de \$60 millones en pagos de bonos durante 30 años. Los consultores han indicado que este costo no se puede cubrir simplemente con ingresos por estacionamiento. Janis Rhodes de JR Parking Consultants dijo a la Comisión de Planificación de la Ciudad y la Comisión del Centro: “Ninguna agencia ganará lo suficiente con

las tarifas de los usuarios para pagar ese nuevo espacio de estacionamiento. Los tres profesionales y todos mis compañeros en la industria nos hemos vuelto muy conservadores ... maximizando los inventarios existentes antes de entrar en el campo de la financiación de nuevos recursos .”

Otro consultor, Economic and Planning Systems, revisó el modelo de financiamiento de estacionamiento de la Ciudad en el 2018. Encontraron, “Con los ciclos del mercado casi inevitables, será importante que la Ciudad tenga un plan para administrar las finanzas del Distrito de Estacionamiento durante una recesión económica ... Debe tenerse en cuenta, sin embargo, que el modelo no evalúa el peor de los casos (para los ingresos por estacionamiento) donde ocurre una recesión importante o un cambio tecnológico (y precio) reduce sustancialmente la demanda de estacionamiento .”

En ausencia de un plan para pagar la deuda de la estructura de estacionamiento de 30 años durante las recesiones económicas, la carga podría recaer en las empresas del centro en forma de tarifas de estacionamiento más altas y / o tarifas de estacionamiento en cada negocio (similar a las tarifas que se están actualmente eliminado). En última instancia, la carga de pagar la deuda de los bonos sobre la estructura del estacionamiento recaería sobre los contribuyentes.

La Ciudad puede cubrir las necesidades futuras de estacionamiento sin construir una estructura de estacionamiento extremadamente costosa. Las empresas del centro y el público estarán mejor atendidos si se evitan los riesgos financieros inherentes a un proyecto para el que no existe una necesidad clara y urgente. Al no construir una estructura de estacionamiento costosa e innecesaria y al renovar la biblioteca existente, podemos tener un Área Común en el Lote 4 anclar un Centro de la ciudad más vibrante y podemos construir viviendas aún más asequibles en el Lote 7. 

En última instancia, la carga de pagar la deuda de los bonos en la estructura del estacionamiento recaería en los contribuyentes.



Propuesta preliminar que demuestra cómo se podrían construir viviendas asequibles en el Lote 7. Diseño del estudiante de arquitectura Bao Hoa Pham bajo la dirección del profesor Jeff Oberdorfer de la Universidad de San Francisco.



Maximización de viviendas asequibles: lote 7 en lugar de lote 4

FOR THE FUTURE (FTF) Y EDEN HOUSING, elegidos para proporcionar el componente de vivienda asequible del proyecto de uso mixto propuesto para el Lote 4, identificaron dos alternativas: desarrollar 94 unidades de viviendas de alquiler de bajos y muy bajos ingresos en una estructura de 6 pisos con un garaje de estacionamiento separado de 5 pisos o crear 107 unidades en una estructura de 7 pisos, de cualquier manera, incluidos 400 puestos de estacionamiento. Con paneles solares prometidos, huertos en la azotea, un centro de cuidado infantil, espacio para servicios de agencias para los residentes, capacidad de respuesta al compromiso de la ciudad con la salud en todas las políticas y almacenamiento de bicicletas, cualquiera de estos dos esquemas puede parecer una forma atractiva de ayudar a abordar la muy real crisis de vivienda asequible en Santa Cruz.

Hay 5 problemas.

- El proyecto del Lote 4 se basa en el enfoque ambientalmente deficiente de demoler la biblioteca actual.
- Incluye una instalación de estacionamiento innecesaria, desperdiciando espacio en lugar de usar terrenos de propiedad de la ciudad para viviendas.



- Desplaza al Mercado De Agricultores de su actual ubicación de gran éxito.
- Requiere talar 10 árboles Heritage.
- No maximiza el desarrollo de viviendas asequibles en el centro.

Existe una alternativa clara que crea más viviendas utilizando los mismos espacios propiedad de la ciudad:

- Renovar la Biblioteca donde se encuentra en el Centro Cívico.
- Mantenga el Mercado De Agricultores donde está en el lote 4, como parte de un Área Común Central.
- Construir viviendas asequibles en el lote 7.

El Lote 7 está en el lado este de Front Street, delimitado al sur por Cathcart Street y al norte por el estacionamiento de New Leaf. Durante años, la Ciudad ofreció el Lote 7 como lugar para reubicar el Mercado



de Agricultores para construir sobre el Lote 4. Pero el Lote 7 es inferior al Lote 4 como ubicación para el Mercado: pierde la luz del sol del Lote 4 porque está mayormente sombreado por edificios adyacentes por la tarde, y con poco más de 39,000 pies cuadrados, es un 34% más pequeño que el Lote 4. Construir 100% viviendas para bajos y muy bajos ingresos en el Lote 7 tiene mucho más sentido. El lote es propiedad de la ciudad y está en el corazón del centro de la ciudad, justo al lado del transporte público, y lo suficientemente grande como para tener viviendas en los pisos superiores con espacio comercial / comunitario y estacionamiento en la planta baja.

Para tener una idea inicial de cómo podría funcionar la construcción de viviendas en el Lote 7, consultamos con el profesor y arquitecto de la Universidad de San Francisco, Jeff Oberdorfer. Los participantes de su seminario de arquitectura produjeron atractivas propuestas de vivienda para personas de bajos ingresos, con estudios, unidades de 1 recámara y algunas de 2 recámaras en 5 pisos sobre el nivel del suelo.

La ganancia neta en viviendas asequibles en comparación con la propuesta FTF / Eden en el Lote 4 es




Este diseño preliminar, de Kelli Rodríguez de la Universidad de San Francisco, proporciona 120 unidades de vivienda asequible de una y dos recámaras.

bastante sustancial. En el Lote 7, se pueden construir un mínimo de 120 unidades en una estructura de 6 pisos, o 144 unidades si su desarrollo se expandiera a 7 pisos. En comparación con el Lote 4, el diseño preliminar del Lote 7 produce un 27% más de unidades de vivienda para personas de bajos ingresos que la propuesta FTF / Eden de 6 pisos y produciría un 34% más que su propuesta de 7 pisos. Cualquiera de estas soluciones del Lote 7 rinde más que el número total de unidades de bajos ingresos completadas en la ciudad desde el 2010.

La propuesta FTF / Eden para el Lote 4, con todas sus características atractivas, debe adaptarse y aplicarse al Lote 7, menos la Biblioteca y la estructura de estacionamiento. El desarrollo calificaría para créditos fiscales y otras fuentes gubernamentales de financiación de viviendas para personas de bajos ingresos, y FTF ha demostrado una gran experiencia en la elaboración de paquetes de financiación. Si todas las unidades del Lote 7 fueran a hogares de ingresos bajos y muy bajos, los apartamentos se alquilarían a hogares con ingresos anuales de \$66,000 o menos.

El uso del Lote 7 para viviendas de bajos ingresos le brinda a la Ciudad su mejor oportunidad para maximizar la producción de viviendas asequibles en relación con tres espacios principales de la Ciudad: el Centro Cívico, el Lote 4 y el Lote 7. Es un enfoque mucho más fuerte para la crisis de viviendas que el enfoque de la Ciudad.

Con el Lote 7 dedicado a abordar las necesidades de vivienda de la comunidad, la Ciudad puede renovar la Biblioteca donde está y crear un Mercado de Agricultores y Área Común permanentes en el Lote 4 para satisfacer la necesidad de la comunidad y los residentes del Centro de un espacio público compartido en Santa Cruz. 

Cualquiera de las soluciones del Lote 7 rinde más que el número total de unidades de bajos ingresos completadas en la ciudad desde 2010.

Créditos

Nuestro más sincero agradecimiento a Jeff Oberdorfer, Keili Gonzalez y Bao Hoa Pham por su proyecto de demostración Arquitectónica.

Arte de la portada: Russell Brutsché

Escritura aportada por los Defensores del Área Común del Centro, Don't Bury The Library, Comité para el transporte sostenible y relmagine Santa Cruz

Editor: John Hall

Diseño y producción: Lisa Ekström y Erica Aitken

Traducido al español por Brenda Gutierrez

Más recursos sobre la Nueva Ola en la Planificación Urbana

Sitios Web

Communitecture, <https://www.communitecture.net/>

Congress for the New Urbanism, <https://www.cnu.org/>

PlacemakingX, <https://www.placemakingx.org/>

Project for Public Space, <https://www.pps.org/>

SPUR, <https://www.spur.org/>

Strong Towns, <https://www.strongtowns.org/>

The City Repair Project, <https://cityrepair.org/>

Libros

Christopher Alexander et al., *A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction*

Jane Jacobs, *The Life and Death of Great American Cities*

Jane Holtz Kay, *Asphalt Nation: How the Automobile Took Over America and How We Can Take It Back*

Kevin Lynch, *Good City Form*

For a longer list of books, see <https://www.cnu.org/resources/new-urbanist-books>



downtowncommonsadvocates@gmail.com

Website <https://downtowncommonsadvocates.weebly.com>

Facebook: <http://fb.me/SantaCruzDCA>

Mantenga el Mercado
De Agricultores en el
lote 4 y cree un Área
Común allí

Construir viviendas
asequibles en el Lote 7 y
otros lotes del centro

Renovar la
Biblioteca del
Centro en el
Centro Cívico

Proporcionar
estacionamiento sin
construir



DOWNTOWN
COMMONS
ADVOCATES