

## **Información sobre Cypress Point Comunidad de Familia**

### **Sobre la Comunidad Propuesta**

Cypress Point es una comunidad de 71 viviendas propuestas en un sitio de 10.875 acres en la esquina de las calles Sierra y Carlos en Moss Beach. El desarrollo proveerá viviendas necesitadas en la región de la costa media del Condado de San Mateo, el cual incluye Princeton, Miramar, El Granada, Moss Beach y Montara. El diseño del sitio preservará una gran cantidad de espacio abierto e integra a la comunidad existente. Las viviendas serán agrupadas en la mitad del terreno con estacionamiento suficiente para los residentes y visitantes. El resto del sitio contará con senderos, espacios abiertos tranquilos y naturales. El sitio ha sido designado como uno de sólo tres sitios de prioridad para vivienda asequible en la región media bajo el programa del Condado Costero Local, así mismo como un sitio de oportunidad en el Elemento de Vivienda del Condado.

MidPen Housing presentó una pre-solicitud para comenzar el proceso de revisión en junio de 2017 y una solicitud actualizada en julio de 2018. Hemos tenido múltiples jornadas de puertas abiertas y habrá varias oportunidades adicionales para comentarios del público, incluyendo las audiencias públicas en la Junta de Supervisores de la mesa directiva del Condado de San Mateo y de la Comisión Costera de California.

### **Nuestro Objetivo**

Proporcionar viviendas asequibles en Moss Beach para 71 familias que trabajan en el área de la costa media en una comunidad bien diseñada que respeta y honra el carácter de la costa media y aumenta la variedad de opciones de vivienda disponibles para los trabajadores locales.

### **¿Por qué necesitamos vivienda en Moss Beach?**

El área de la costa media no es inmune a la crisis que enfrenta el área de la bahía. El Condado de San Mateo es uno de los mercados de vivienda más caros en la nación y cientos de trabajadores vitales para la calidad de vida en la costa media no pueden vivir aquí. Esto es precisamente por lo cual el Condado ha designado este sitio para desarrollo de vivienda asequible. Vivienda cerca de lugares de empleo tiene sentido y hay más de 1,300 empleos locales en la zona de la costa media, 44% de los cuales se encuentran a 10 millas o más de retirado de su empleo y de los cuales 69% pagan salarios menos de \$40,000 al año. Es fundamental para la salud de la región proporcionar una variedad de opciones de vivienda cerca de los empleos necesarios para la vitalidad de la región. Con el fin de alentar a los empleados locales vivir en este proyecto y reducir la distancia de manejo a sus empleos, MidPen está planeando implementar una preferencia de trabajo local que permitirá a personas que trabajan en el área tener preferencia de vivienda en Cypress Point.

### **¿Cómo se ajusta el proyecto con la comunidad existente?**

La designación de zonificación para el sitio es de una densidad de media-alta o de 8.8 a 17.4 unidades por acre, lo que permitiría un total de entre 95 y 189 viviendas en el sitio. El actual Planned Unit Development (PUD) para el sitio, que fue aprobado en 1986, permite 148 unidades. MidPen cree que

este nivel de desarrollo es fuera de escala para el vecindario existente, razón por la cual estamos proponiendo modificar el PUD/zonificación para permitir un desarrollo menos intenso.

La propuesta presentada por MidPen de 71 unidades en el sitio 10.875 equivale a 6.53 viviendas por acre. Este nivel de desarrollo es consistente con los barrios vecinos, los cuales son considerados densidad media, o de 6.1 a 8.7 unidades por acre. Aunque nuestra propuesta para reducir la densidad requerirá un proceso de aprobación más extensivo para construir el proyecto que coincida con la zonificación vecina, nos comprometemos a desarrollar un proyecto de acuerdo al el carácter de las comunidades existentes.

Además, si las viviendas son agrupadas en el centro del sitio, podemos mantener una gran porción del sitio como espacio natural no desarrollado y senderos abiertos a la comunidad.

### **¿Qué sobre el Tráfico?**

MidPen se compromete a trabajar estrechamente con el Condado, Caltrans y SamTrans para mitigar problemas de tráfico asociados a nuestro proyecto. Entendemos que el tráfico es un tema extremadamente sensible y crítico para los residentes de la comunidad, y estas cuestiones será un componente crítico del proceso de planificación. Nuestro objetivo es brindar soluciones que mejorarán la seguridad para los peatones y conductores a lo largo de la autopista 1 y de las calles locales.

Entendemos los desafíos existentes que rodean el flujo de tráfico y la seguridad en la intersección de la autopista 1 y la calle Carlos, incluyendo visibilidad pobre hacia el sur y conflictos de giros a la izquierda en carriles de la autopista 1. El asesor de tráfico de MidPen realizó un estudio de tráfico detallado para examinar las condiciones actuales, posibles impactos del proyecto y opciones para manejar algunas de las deficiencias. En cualquier caso donde hay un impacto identificado, nos hemos propuesto mitigaciones.

Continuaremos la coordinación estrecha con el Condado de San Mateo respecto al tráfico y seguimos comprometidos a contribuir a las mejoras finales requeridas por el Condado y Caltrans. Habrá oportunidades para revisión y comentarios públicos antes que las mejoras finales sean aprobadas por el Condado de San Mateo y la Comisión Costera de California.

### **¿Cómo manejaras la propiedad?**

MidPen maneja todas las propiedades desarrolladas a través de nuestra agencia de manajemiento MidPen Property Management Corporation. Vivirá un gerente de manejamiento en la propiedad y habrá personal de mantenimiento. MidPen también proporciona programación de servicios a los residentes los cuales incluye cuidado después escuela, asistencia con la tarea, actividades recreativas y familiares, y computadoras para el uso de los residentes. Estamos profundamente comprometidos a ser excelentes vecinos y manejadores de nuestra propiedad a largo plazo, el cual es trabajo fundamental para nuestra misión.

**Vivienda es muy cara, alquiler es muy alto para las familias de bajos recursos como nosotros y muchos otros.** *(Este comentario fue presentado en español en una reunión comunitaria)*

Sabemos que muchas familias en el área son profundamente afectadas por los altos alquileres y la falta de vivienda asequible. La vivienda es un inmenso reto para familias de bajos ingresos en el Condado, particularmente en la costa, de hecho actualmente no hay desarrollos de vivienda con restricción de ingresos en cualquier lugar de la región costa media. El desarrollo de Cypress Point proporcionará oportunidades para las familias y trabajadores de bajos ingresos de la costa de tener un lugar seguro, accesible y tranquilo para vivir. Invitamos a las personas interesadas en el desarrollo a contactarnos con cualquier pregunta o dudas.

**¿Preguntas? Póngase en contacto con:**

Andrés Bielak  
Gerente de Proyectos, MidPen Housing  
(650) 235-7675  
303 Vintage Park Drive, Suite 250  
Foster City, CA 94404