

Reunión comunitaria del 13 de mayo de 2026

Visión para el desarrollo futuro de la propiedad Bay Fair BART (parte del condado)



Equipo del proyecto

Bay Fair
TOD



Equipo liderazgo de Bay Fair

- Agencia de Desarrollo Comunitario del Condado de Alameda, Departamento de Planificación
- BART

Socios y equipo de coordinación

- Agencia de Obras Públicas del Condado de Alameda
- MTC-ABAG

Equipo de consultores

- Aaron Welch Planning, Kearstin Dischinger Consulting
- Van Meter Williams Pollock, Fehr & Peers, BKF, & YEI



ASSOCIATION OF BAY AREA GOVERNMENTS
METROPOLITAN TRANSPORTATION COMMISSION

Orden del día

Bay Fair
TOD



Presentación

1. Bienvenida
2. Resumen y novedades del proyecto
3. Lo que se dijo: resumen de la última reunión
4. Borrador de las metas y objetivos (G&O) del desarrollo orientado al transporte público (TOD)

Grupos de trabajo

Debatir el borrador de las metas y objetivos del TOD, plantear preguntas y aportar comentarios

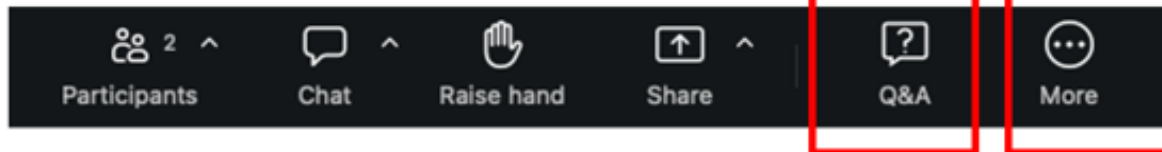
Volver al grupo principal

Informe y próximos pasos



Enero de 2026: Jornada de puertas abiertas de Bay Fair 1

How to Use Zoom Video Conferencing *Cómo usar la videoconferencia de Zoom*

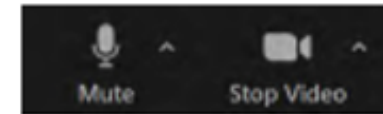


Click the "More" icon and select "Q&A" to add it to your toolbar. Then click "Q&A" to open the Q&A box and type your question.

Haz clic al icono "Más" y seleccionar "Q&A" para añadirlo a la barra de herramientas. Haz clic al icono "Q&A" para abrir el cuadro de preguntas y respuestas y escribe tu pregunta.

Click the mute button on left to unmute yourself and speak to the group or to mute yourself

Haz clic en el botón de silenciar de la izquierda para activar el micrófono y hablar con el grupo, o para silenciarte



Click the video button on the right to turn your video on or off

Haz clic en el botón de vídeo de la derecha para activar o desactivar tu vídeo

Contexto de planificación

Bay Fair
TOD

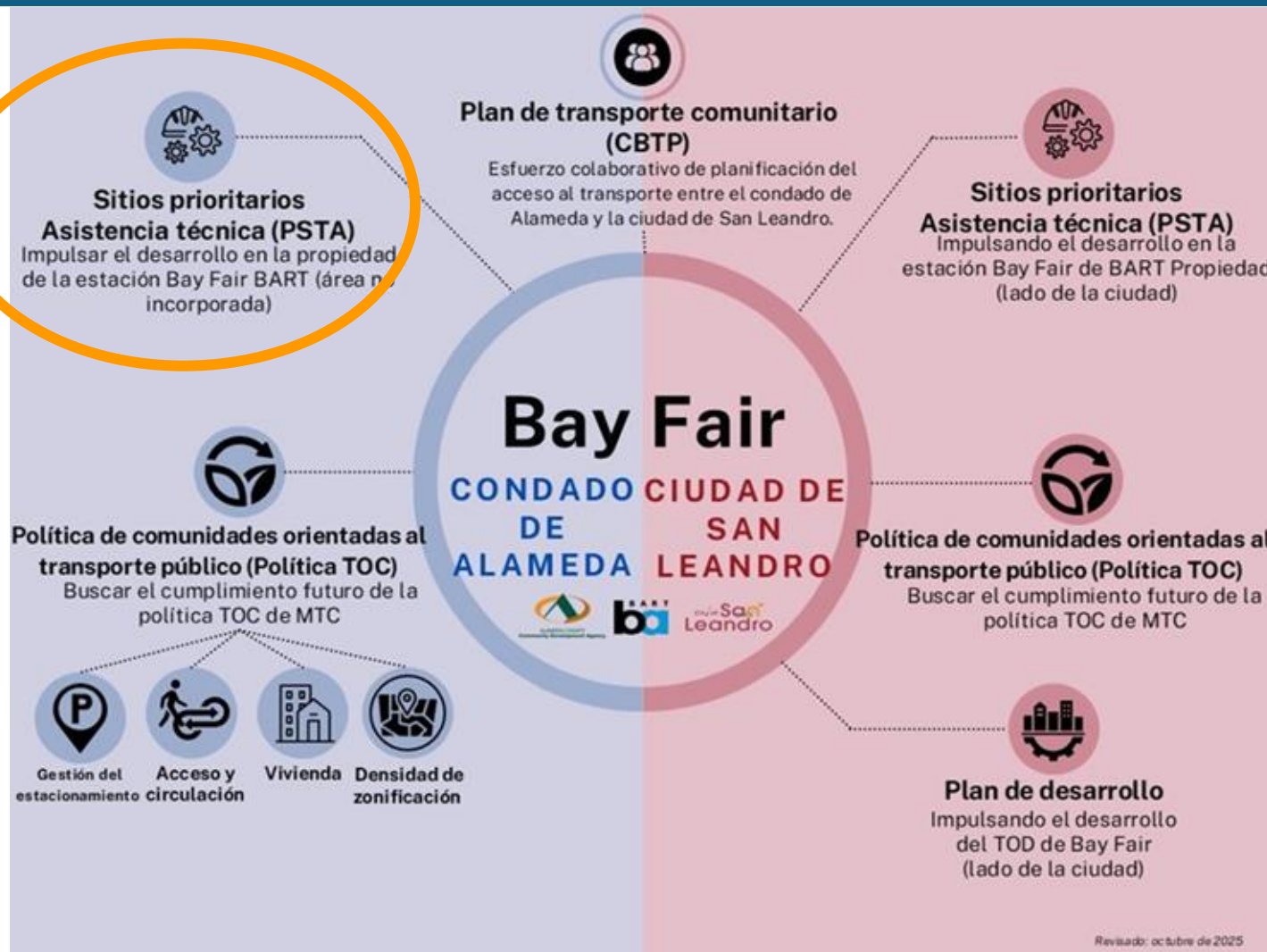


Trabajos de planificación relacionados

Bay Fair
TOD



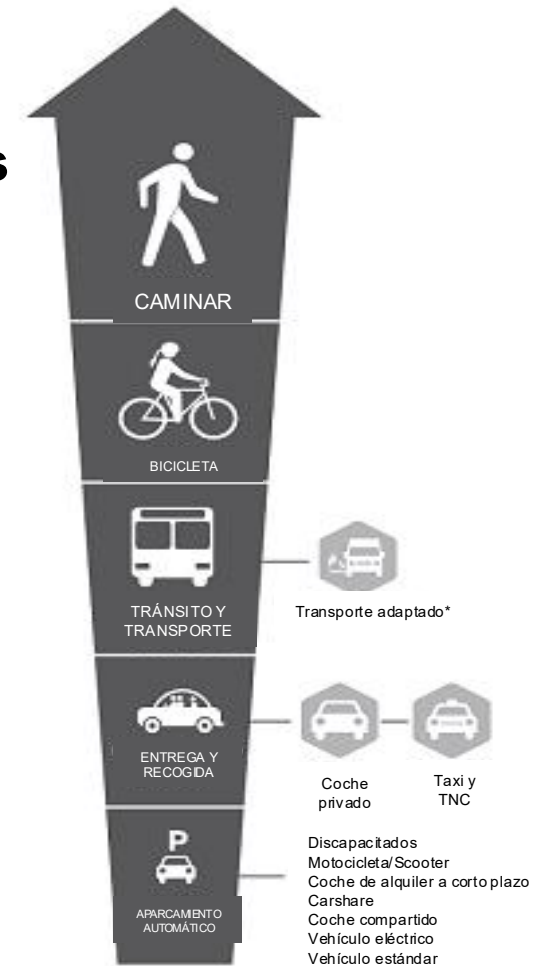
ESTAMOS AQUÍ



Oferta de aparcamiento en el sitio

1. Reducción de las plazas de aparcamiento de sustitución para los usuarios de BART, según la Junta Directiva de BART
2. Plazas de aparcamiento para usuarios del sistema TOD según la normativa y la viabilidad del mercado

Estación	Tipo de acceso a la estación de BART	Sustitución del aparcamiento de BART por un proyecto de desarrollo orientado al transporte público (TOD)
Bay Fair	Intermodal equilibrado	Por determinar
El Cerrito Plaza	Intermodal equilibrado/ Zona urbana con aparcamiento	20%
North Berkeley	Zona urbana con aparcamiento	29%
Ashby	Zona urbana con aparcamiento	16%



*Todas las estaciones deben ser accesibles para el transporte adaptado.

Gestión del aparcamiento en el propio recinto

Bay Fair
TOD



- **En la obra del proyecto** de desarrollo TOD – requisitos para los promotores
- **Objetivo:** reducir en un 20 % el número total de kilómetros recorridos por los vehículos

¿Qué es la gestión de la demanda de transporte (TDM)?

- Combinación de programas y mejoras físicas
- Llevado a cabo y financiado por el TOD
- Enfoque en los hábitos de desplazamiento de los futuros residentes, empleados y visitantes de las zonas de desarrollo orientado al transporte (TOD)
- **Objetivo:** sustituir los desplazamientos en coche por desplazamientos a pie, en bicicleta, etc.

Ejemplos de TDM

- **Acceso activo** – aparcamiento seguro para bicicletas
- **Familia** – guardería en el sitio, aparcamiento para bicicletas de carga
- **Información** – señalización, educación, marketing
- **Servicios de movilidad** – espacio para el uso compartido de coches y bicicletas, si está disponible en la zona
- **Aparcamiento** – aparcamiento no incluido (es decir, el alquiler no incluye el aparcamiento)
- **Transporte público** – tarjetas Clipper subvencionadas

Será necesario regular el estacionamiento en la vía pública para gestionar eficazmente las aceras y garantizar el acceso de los residentes

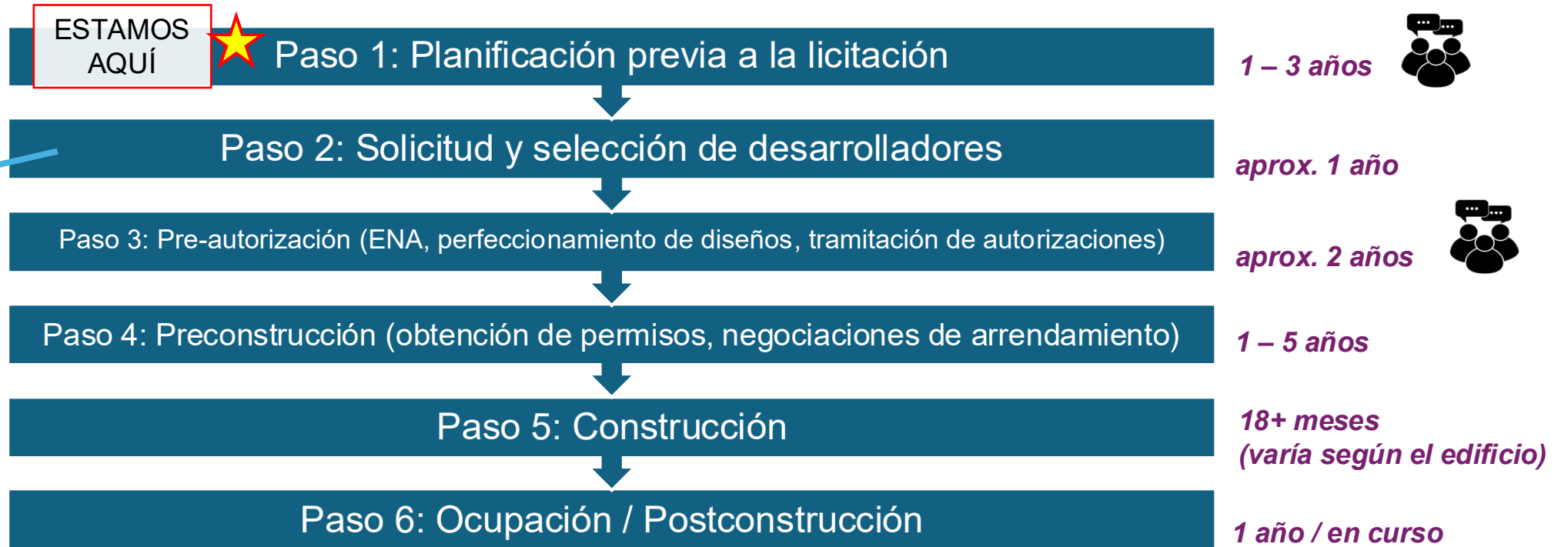
Posibles estrategias de aparcamiento en la vía pública en el condado:

- Implantar una gestión del estacionamiento en la vía pública orientada a usuarios específicos
- Establecer permisos de aparcamiento residencial (RPP) para gestionar la oferta
- Considere la posibilidad de instalar parquímetros si la demanda supera la oferta



Proceso de desarrollo orientado al transporte público (TOD) de BART

Bay Fair
TOD



ESTAMOS
AQUÍ



Paso 1: Planificación previa a la licitación

1 – 3 años



Paso 2: Solicitud y selección de desarrolladores

aprox. 1 año

Objetivo: Publicar la solicitud de propuestas antes de 2028.

Paso 3: Pre-autorización (ENA, perfeccionamiento de diseños, tramitación de autorizaciones)

aprox. 2 años



Paso 4: Preconstrucción (obtención de permisos, negociaciones de arrendamiento)

1 – 5 años

Paso 5: Construcción

18+ meses
(varía según el edificio)

Paso 6: Ocupación / Postconstrucción

1 año / en curso

¿Cuáles son las metas y los objetivos?

Bay Fair
TOD



- **Informa a los promotores interesados** – el G&O se incluye en la convocatoria a promotores (es decir, la solicitud de propuestas) para informar a los promotores de lo que BART y las partes interesadas locales esperan que consiga un proyecto de desarrollo orientado al transporte (TOD)
- **Aplica las políticas vigentes** – Siguiendo las directrices de las políticas vigentes de BART y del condado
- **Toma en cuenta las aportaciones de la comunidad y las limitaciones físicas** – incorpora las aportaciones de la comunidad, refleja las prioridades de las partes interesadas y aborda las limitaciones físicas del emplazamiento y las necesidades operativas de BART
- **Viabilidad financiera** – tras recopilar las diversas prioridades y aportaciones recibidas, hay que valorar qué deseos constituyen objetivos financieramente viables que se pueden esperar de un futuro proyecto de desarrollo orientado al transporte (TOD)



Jornada de puertas abiertas de Goals en la estación de El Cerrito Plaza

Política de BART TOD: objetivos

Bay Fair
TOD



- A. Comunidades completas.** Colaborar para garantizar que BART contribuya a la vitalidad de los barrios y distritos, creando lugares que ofrezcan una combinación de usos y servicios.
- B. Estrategia de comunidades sostenibles.** Liderar la implementación de la visión regional sobre el uso del suelo y el transporte para alcanzar los objetivos de calidad de vida, economía y reducción de gases de efecto invernadero.
- C. Número de pasajeros.** Aumentar el número de pasajeros de BART, especialmente en lugares y momentos en los que el sistema tiene capacidad para crecer.
- D. Creación y captura de valor.** Mejorar la estabilidad de la base financiera de BART captando el valor del transporte público y reinvertiendo en el programa para maximizar los objetivos de desarrollo orientado al transporte (TOD).
- E. Opciones de transporte.** Aprovechar el uso del suelo y el diseño urbano para fomentar las opciones de transporte no automovilístico tanto dentro como fuera de las instalaciones de BART, mediante la mejora de la accesibilidad para peatones y ciclistas y una conectividad perfecta del transporte público.
- F. Asequibilidad.** Atender a hogares de todos los niveles de ingresos vinculando la asequibilidad de la vivienda con el acceso a las oportunidades.

Actualización de la junta adoptada en abril de 2020

¿Qué NO se incluye en las metas y los objetivos?

Bay Fair
TOD



Normas de diseño y urbanísticas

El condado examinará la propuesta de desarrollo futuro para comprobar que se ajusta a la normativa municipal pertinente, incluyendo el Código de Zonificación, el Código de Edificación, el Plan General y las normas de diseño aplicables.

Funcionamiento de las estaciones de BART y mejoras necesarias

BART seguirá manteniendo y mejorando la estación de BART de Bay Fair. Las mejoras impulsadas por BART se coordinarán con el futuro desarrollo orientado al transporte (TOD), según sea necesario.

Obras y mejoras financiadas por el condado

El condado seguirá manteniendo y mejorando las vías públicas y los derechos de paso, incluidas las posibles mejoras identificadas en los proyectos de planificación en curso, como el CBTP. Todas las mejoras futuras se coordinarán con el futuro proyecto de desarrollo orientado al transporte (TOD).

¡Esto es lo que nos han contado!

Bay Fair
TOD



Jomada de puertas abiertas en el Centro Juvenil REACH de Ashland



Jomada de puertas abiertas en el Centro Juvenil REACH de Ashland

Otras políticas relevantes

Bay Fair
TOD



G&O

Describir los objetivos del emplazamiento que se ajusten a los seis objetivos de desarrollo orientado al transporte público (TOD) de BART. A cargo del futuro equipo de desarrollo.

Las G&O se adjuntarán a la convocatoria de propuestas o a la solicitud de presupuesto, en la que se hará referencia a otros documentos normativos y a la normativa aplicable

¡Las G&O no son las únicas políticas, normas o documentos que se aplicarán a los futuros proyectos de desarrollo urbano!

Marco normativo del condado

- Plan General, en particular el Plan del Área de Eden, el Elemento de Justicia Ambiental, el Elemento de Vivienda y el Plan de Acción Climática
- Requisitos del Código de Urbanismo
- Directrices de diseño, incluidas las normas de diseño objetivo pendientes
- Códigos del condado – Código de Urbanismo, Código de Edificación, Código de Obras Públicas

Marco normativo de BART

- Requisitos de persona
- Políticas de TOD

Sesiones en grupos

Bay Fair
TOD



Presentaciones rápidas

Nombre y su relación con la estación de BART de Bay Fair (vive allí, trabaja allí, estudia allí, etc.).

Preguntas clave

1. ¿Cuáles son tus objetivos prioritarios?
2. ¿Hay algún otro objetivo relacionado con esta meta?
3. ¿Alguna sugerencia para mejorarlo?



Políticas pertinentes

Políticas del Plan General del condado

- Plan del área de Eden
- Plan de Acción Climática
- Elemento de Justicia Ambiental
- Elemento de vivienda

Tema central de la reunión de hoy

Metas y objetivos de BART

Comunidades completas

Comunidades sostenibles

Número de pasajeros

Creación y captura de valor

Opciones de transporte

Asequibilidad

Objetivo de BART: Comunidades completas

Plan del área de Eden (resumen)

Los nuevos proyectos deberían

- Demostre un alto nivel de destreza artesanal.
- Potenciar el carácter actual de la zona mediante una planificación y un diseño de alta calidad.
- Incluir obras de arte público cerca de las zonas peatonales.
- Mantener y mejorar las conexiones peatonales con las principales instalaciones de transporte público .
- Incorporar la prevención de la delincuencia en la planificación del emplazamiento.
- Pagar una tasa de impacto o ceder terrenos para parques.
- Trasladar los nuevos parques a HARD.

Elemento de Justicia Ambiental (resumen)

- Crear **una red peatonal segura, cómoda y continua** para todos los usuarios, en particular para las personas con discapacidad, las personas mayores y los niños.
- Apoyar y ampliar **las iniciativas de creación de espacios para reforzar la identidad y el orgullo de la comunidad.**
- Tenga en cuenta **los comercios minoristas destinados a los trabajadores que se desplazan diariamente y a los residentes del barrio, así como los establecimientos de alimentación saludable y otros productos básicos.** Fomente la creación de equipamientos comunitarios, como espacios para eventos especiales, zonas verdes, parques infantiles, guarderías e instalaciones de educación para adultos y de actividad física.

Objetivo de BART: Comunidades completas

Colabora con BART y el condado de Alameda para contribuir a la vitalidad de los barrios y los distritos comerciales.

- 1. Garantizar una participación comunitaria efectiva e inclusiva** de todas las partes interesadas en el desarrollo del proyecto.
- 2. Fomentar un fuerte sentido de identidad comunitaria mediante el diseño y la combinación de usos** que potencien y creen un punto de referencia local con espacios abiertos y locales comerciales activos en la planta baja, en la medida de lo posible.
- 3. Establecer vías de acceso claras al proyecto y a la estación de BART.** Crear accesos a la estación seguros, claros y acogedores, consolidando Thornally Drive como la vía de acceso principal para los vehículos y estableciendo una conexión visual y física entre el punto de acceso a la estación de BART y Colby Street para los usuarios del transporte activo local (es decir, ciclistas y peatones).
- 4. Se debe considerar detenidamente la relación del emplazamiento con el barrio circundante,** incluyendo el futuro desarrollo de transporte orientado al desarrollo urbano (TOD) en el lado de San Leandro de la estación y el barrio residencial situado al suroeste, en la medida de lo posible.
- 5. Fomentar la prevención de la delincuencia y la seguridad de la comunidad** mediante el aumento de la actividad y la aplicación de principios de diseño urbano, prestando especial atención al acceso y la seguridad de los peatones.

Objetivo de BART: Comunidades sostenibles

Plan del área de Eden

Las nuevas construcciones deberán

- Incluir árboles en las vías públicas..
- Mitigar todos los impactos de sus proyectos en el sistema de transporte.

Elemento de Justicia Ambiental

- Mejorar el acceso a los servicios de transporte público.
- Una red peatonal segura, cómoda y continua que permita el acceso a todos los usuarios, en particular a las personas con discapacidad, las personas mayores y los niños.

Plan de Acción Climática

Los nuevos proyectos deberán

- Ser eficientes desde el punto de vista energético y de los recursos, incluyendo infraestructuras ecológicas y sistemas energéticos.
- Ofrecer incentivos para que los edificios superen en un 30 % los estándares del Título 24 de California (Nivel 2).
- Utilizar materiales de construcción reciclados.
- Instalar contadores secundarios de energía y agua.
- Reducir el consumo de agua potable en un 40 %.

Objetivo de BART: Comunidades sostenibles

Liderar la puesta en práctica de la visión regional en materia de ordenación del territorio y transporte para alcanzar los objetivos de calidad de vida, desarrollo económico y reducción de gases de efecto invernadero (GHG).

- 1. Abordar las necesidades de vivienda de la región** mediante la construcción de viviendas de alta densidad a las que se pueda acceder mediante diversas opciones de transporte.
- 2. Incorporar un diseño de construcción sostenible** para minimizar el consumo energético relacionado con los vehículos y los edificios, las emisiones de gases de efecto invernadero y el consumo de agua potable. Incorporar elementos como estaciones de recarga para vehículos eléctricos, paneles solares, contadores secundarios, etc., siempre que sea posible.
- 3. Incorporar un paisajismo adaptado al clima e infraestructuras verdes de gestión de aguas** pluviales en el desarrollo orientado al transporte público (TOD) para ampliar el bosque urbano y reducir el consumo de agua potable.
- 4. Aplicar el Programa de Gestión de la Demanda de Transporte (TDM) de BART** para reducir el número de kilómetros recorridos por los vehículos (VMT) en un veinte por ciento (20 %), o solicitar una exención si un programa TDM adoptado a nivel local cumple o supera los requisitos de BART.

Objetivo de BART: Asequibilidad

Atender a hogares de todos los niveles de ingresos vinculando la asequibilidad de la vivienda con el acceso a nuevas oportunidades.

Elemento de vivienda

- Facilitar viviendas en el sitio de Bay Fair BART
- Priorizar el desarrollo de uso mixto para el trámite de permisos y la asistencia financiera, cuando sea posible
- Producir viviendas de calidad que sean asequibles y accesibles para residentes de bajos ingresos
- Apoyar la vivienda asequible para prevenir y terminar con la falta de vivienda

Objetivo de BART: Asequibilidad

Atender a hogares de todos los niveles de ingresos vinculando la asequibilidad de la vivienda con el acceso a nuevas oportunidades.

- 1. Exigir que al menos el 20 % de las viviendas construidas en este emplazamiento sean asequibles** para familias con bajos ingresos, a fin de cumplir con la Política de Vivienda Asequible de BART, y contribuir al objetivo de BART de alcanzar un 35 % de viviendas asequibles en todo el sistema, aspirando a un porcentaje aún mayor de viviendas asequibles.
- 2. Dirigir la vivienda asequible a los hogares que no tienen acceso al mercado privado** en la zona no incorporada del condado de Alameda. Dar prioridad a la vivienda de alquiler asequible para los hogares con ingresos iguales o inferiores al 80 % de la renta media de la zona (AMI), y dar prioridad a niveles de asequibilidad aún mayores.
- 3. Apoyar a los trabajadores y empresarios locales incluyendo a las pequeñas empresas** en el diseño y la construcción del TOD. Fomentar la contratación local para las obras y la subcontratación.
- 4. Si es posible, destinar los espacios comerciales o comunitarios, en su caso, a operadores locales.** Esto puede incluir la provisión de infraestructuras o espacios comerciales que den cabida a servicios de restauración, u ofrecer alquileres comerciales por debajo del precio de mercado cuando sea factible.

Objetivo de BART: Opciones de transporte

Plan del área de Eden

- El uso del suelo deberá contribuir a reducir los desplazamientos en automóvil y fomentar los desplazamientos a pie, en bicicleta y en transporte público.
- Las nuevas urbanizaciones deberán incorporar elementos de diseño que fomenten el uso de medios de transporte alternativos, como el transporte público, la bicicleta y los desplazamientos a pie.

Plan de Acción Climática

- Facilitar el desarrollo orientado al transporte público cerca de las principales estaciones de transporte público.
- Permitir a los residentes satisfacer sus necesidades a pie, en bicicleta y en transporte público.
- Mejorar la infraestructura para peatones y ciclistas cerca de las zonas de actividad comunitaria y de los cruces con mucho tráfico.
- Aumentar el número de aparcamientos y espacios de almacenamiento para bicicletas.
- Mejorar la conectividad peatonal.

Objetivo de BART: Opciones de transporte

Aprovechar el uso del suelo y el diseño urbano para fomentar las opciones de transporte alternativas al automóvil, tanto dentro como fuera de las instalaciones del BART, mediante la mejora de las condiciones para peatones y ciclistas y una conectividad fluida con el transporte público.

- 1. Introducir mejoras en la accesibilidad y la señalización para aumentar el número de personas que se desplazan a pie, en bicicleta o en transporte público.**
- 2. Evaluar y proporcionar la infraestructura necesaria in situ para facilitar las opciones de transporte de «última milla» y de movilidad compartida, como el uso compartido de bicicletas y patinetes, siempre que sea viable.**
- 3. Apoyar y facilitar la adaptación del paso subterráneo peatonal de Union Pacific Railroad a la normativa de la ADA, que conecta el centro de desarrollo orientado al transporte (TOD) y los barrios circundantes con la estación de BART, la zona de transbordo de autobuses y el distrito comercial de Bay Fair.**
- 4. Reducir al mínimo la necesidad de construir un aparcamiento alternativo para los usuarios del BART en el propio emplazamiento, estudiando y desarrollando otras opciones de aparcamiento y acceso para los usuarios que no vivan cerca de la estación, y colaborando con el condado de Alameda y la ciudad de San Leandro para aprovechar al máximo la capacidad de aparcamiento disponible en las inmediaciones de la estación.**

Objetivo de BART: Número de pasajeros

Aumentar el número de usuarios del BART, especialmente fuera de las horas punta.

- 1. Ofrecer una combinación de usos del suelo con las densidades y/o los índices de ocupación del suelo (FAR) máximos viables que fomenten el aumento del número de usuarios del BART.**
- 2. Atraer a los usuarios del BART del barrio y de otras zonas** mediante una señalización mejorada y mejores conexiones para peatones, ciclistas y el transporte público a través del emplazamiento del proyecto.
- 3. Dar prioridad a la accesibilidad, cumpliendo y superando los requisitos de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA) en materia de acceso a la estación,** incluida la ubicación de las zonas de bajada y recogida en la acera que cumplan con la ADA, y satisfaciendo la demanda procedente de todos los lados de la estación.

Objetivo de BART: Creación y captura de valor

Mejorar la estabilidad de la base financiera de BART aprovechando el valor del transporte público y reinvertiendo en el programa para alcanzar los objetivos del desarrollo orientado al transporte (TOD).

- 1. Llevar a cabo un proyecto de desarrollo que sea viable desde el punto de vista financiero a corto plazo y que genere ingresos a largo plazo procedentes de alquileres, tarifas de BART e impuestos sobre la propiedad**, con el fin de financiar las operaciones de BART y los servicios del condado.
- 2. La viabilidad del desarrollo y la creación de valor deberán perseguirse en equilibrio con la provisión de las infraestructuras y los servicios comunitarios necesarios.** Los futuros proyectos de desarrollo orientado al transporte (TOD) deberán incluir las mejoras necesarias en las aceras y las infraestructuras, y contribuir a las tasas de impacto.
- 3. Colaborar con el condado, BART y otros socios públicos para buscar oportunidades de financiación para infraestructuras, accesos y otras mejoras relacionadas**, incluidos programas de subvenciones y herramientas innovadoras que aprovechen los cambios en el valor derivados del desarrollo orientado al transporte (TOD).

Plan del área de Eden

- New development to pay its fair share of capital improvements to serve that development.

Calendario y próximos pasos

Bay Fair
TOD



Resumen de los grupos de trabajo

Próximos pasos:

- Recopilar opiniones y perfeccionar G&O
 - Encuesta en línea para la comunidad – abierta hasta el domingo 31 de mayo
 - Primavera/Verano 2026 – actualizar los G&O para incorporar el trabajo de esta noche y los resultados de la encuesta
 - Otoño de 2026 – el condado presentará el borrador de metas y objetivos de desarrollo orientado al transporte (TOD) a la Junta de Supervisores para su debate
 - 2027/28 – Anticipo de G&O basado en las conversaciones de 2026
 - 2027/28 - La Junta Directiva de BART estudiará las propuestas de G&O
- La versión definitiva de las metas y los objetivos se incluirá en la futura convocatoria para promotores, cuya publicación está prevista para 2028 o más adelante.

Suscríbete para recibir novedades : alamedacountyca.gov/cda/planning/bayfair/index.htm

¡Gracias!

Información de contacto : bayfairplanning@acgov.org

Encuesta: https://bart.az1.qualtrics.com/jfe/form/SV_ebUBCv9dp11IGbY

