



O'Rourke & Associates

Vivienda en Corte Madera

Serie de talleres

Taller # 4

Planificación para más de 700 viviendas
Parte I

12 de enero de 2022



THE TOWN OF
CORTE MADERA
MARIN COUNTY CALIFORNIA





THE TOWN OF
Corte Madera
California

¡NECESITAMOS SU AYUDA!



**AYÚDENOS A
PLANIFICAR MÁS DE
700 NUEVAS VIVIENDAS
EN CORTE MADERA**



¡RESERVE LA FECHA!

Talleres virtuales de la comunidad

13 de octubre de 2021 | 6:30 p. m.

Introducción a la información actualizada del Elemento de vivienda

10 de noviembre de 2021 | 6:30 p. m.

Viviendas en Corte Madera: Condiciones, oportunidades y limitaciones existentes

8 de diciembre de 2021 | 6:30 p.m.

Posible lugar para el desarrollo de viviendas en Corte Madera

12 de enero de 2022 | 6:30 p. m.

Planificación de más de 700 viviendas /

9 de febrero de 2022 | 6:30 p. m.

Planificación de más de 700 viviendas //

9 de marzo de 2022 | 6:30 p. m.

Pasos siguientes: CEQA, Elemento de Seguridad, Política y Programas

**Nota: La fecha y los temas están sujetos a cambios*

CONTACTO

Adam Wolff, Director de planificación y construcción
housingplan@tcmmail.org | 415-927-5064

Para obtener más información, visite:

www.cortemaderahousing.org

Para información en español, por favor envíe un correo electrónico a housingplan@tcmmail.org



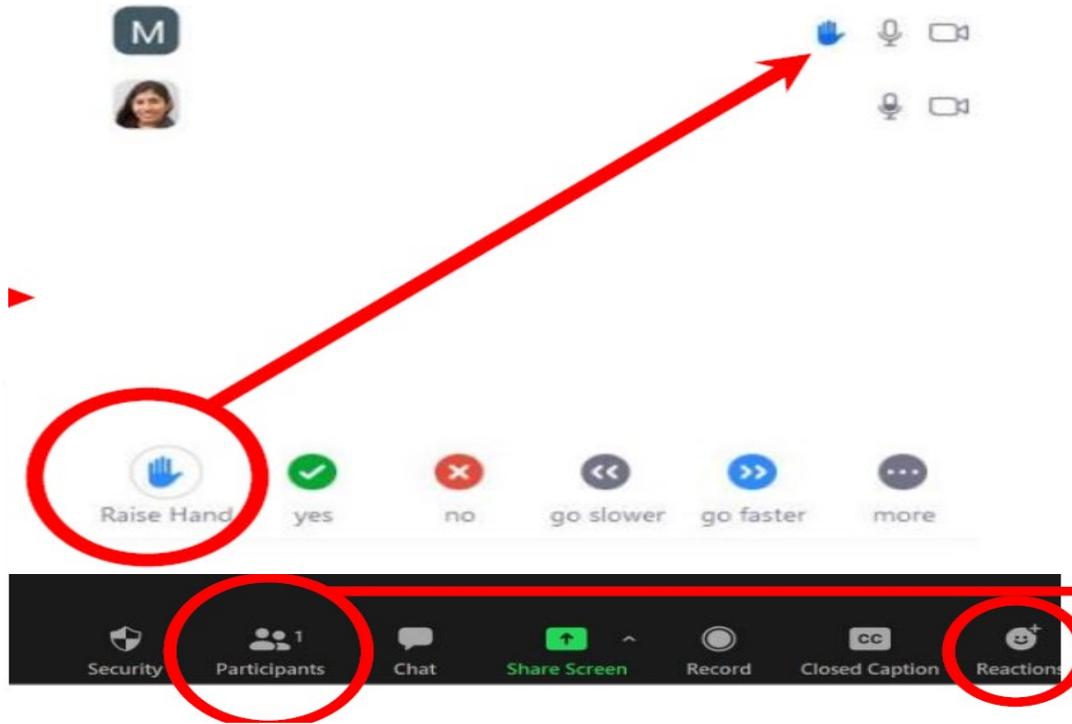
Orden del día de hoy

1. Bienvenida y presentaciones
2. Propósito y objetivos del taller
3. RHNA de Corte Madera y directrices del inventario de sitios
4. Comentarios de las encuestas de idoneidad de los sitios
5. Planos conceptuales de sitios potenciales de oportunidad de vivienda
6. Conclusión y próximos pasos



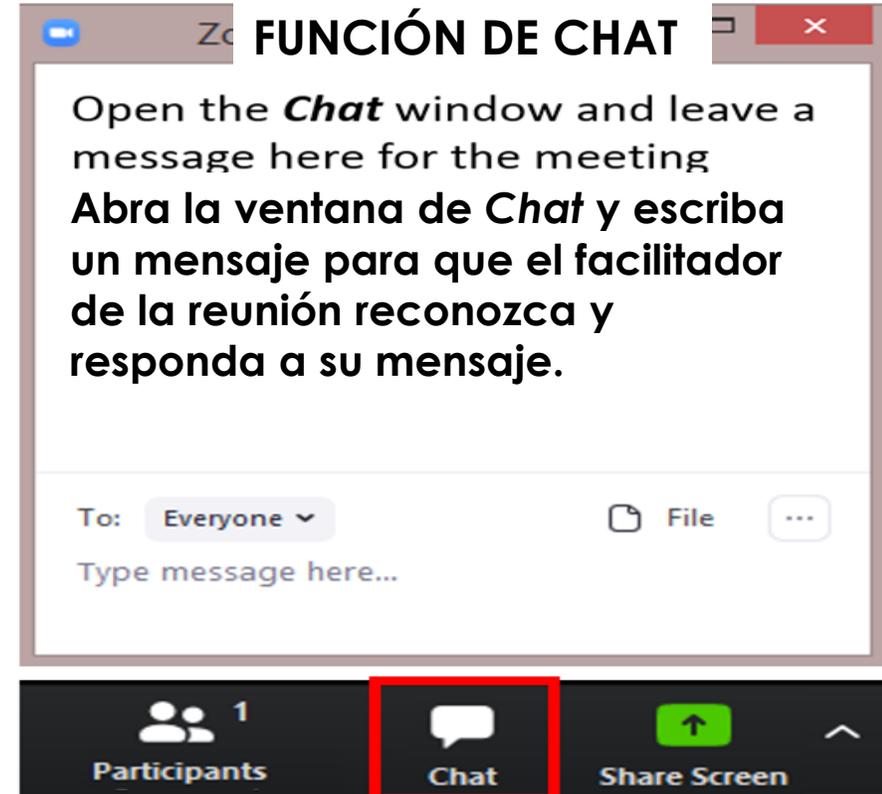
¿Cómo se facilitará la reunión?

LEVANTE LA MANO VIRTUALMENTE A TRAVÉS DE LOS PARTICIPANTES O LA HERRAMIENTA DE REACCIONES



CHAT FUNCTION

FUNCIÓN DE CHAT



Preguntas de la encuesta Para conocer a la audiencia



Pregunta de sondeo N.º 1

- ¿Dónde vive? (seleccione uno)
 - En Corte Madera
 - No en Corte Madera, pero en condado Marin
 - Fuera del condado de Marin



Pregunta de sondeo en N.º 2

- ¿Dónde trabaja? (seleccione uno)
 - En Corte Madera (incluyendo red remota)
 - No en Corte Madera, pero el condado de Marin
 - Fuera del condado de Marin
 - No trabajo (estoy jubilado, desempleado, otro)



Pregunta de sondeo en línea N.º 3

- ¿Qué de lo siguiente describe por qué decidió asistir al taller de esta noche? (seleccione todo lo que corresponda)
 - Quiero saber más sobre la vivienda en Corte Madera
 - Quiero apoyar el desarrollo de más viviendas en Corte Madera
 - Me preocupa el desarrollo de más viviendas en Corte Madera
 - Yo quiero saber más sobre el proceso de actualización del Elemento de Vivienda



Pregunta de sondeo N.º 4

- ¿Cuál es su situación de vivienda?
 - Soy propietario de mi casa
 - Rento mi casa
 - Vivo con familiares/amigos (no soy propietario ni rento)
 - Actualmente no tengo una vivienda permanente
 - Otro cosa



Pregunta de sondeo N.º 5

- ¿En qué tipo de vivienda vive?
 - Casa/dúplex
 - Vivienda en serie
 - Apartamento
 - Unidad de vivienda auxiliar
 - Casa móvil o prefabricada
 - Otro cosa



Pregunta de sondeo N.º 6

- ¿Qué edad tiene?
 - Menor de 18
 - De 19 a 25
 - De 26 a 45
 - De 46 a 64
 - Mayor de 65



THE TOWN OF

Corte Madera

California

Pregunta de sondeo N.º 7

- ¿Cuál es su raza y origen étnico? (puede seleccionar más de una)
 - Indio americano/Nativo de Alaska
 - Asiático
 - Negro o afroamericano
 - Hispano o latino
 - Nativo de Hawái/Isleño de otras islas del Pacífico
 - Blanco
 - Otro cosa



Pregunta de sondeo N.º 8

- ¿Qué categoría describe mejor los ingresos de su grupo familiar?
 - Menos de \$40,000
 - \$40,000 a \$64,999
 - \$65,000 a \$99,999
 - \$100,000 a \$124,999
 - Mayor de \$125,000



¡Probemos el Chat!

Proporcione una palabra que usted utiliza para describir la vida o el trabajo en Corte Madera. Escriba su respuesta en el chat.



Propósito y objetivos del taller



RHNA de Corte Madera y directrices y regulaciones del inventario de sitios



1

Asignación de Necesidades Regionales de Vivienda (RHNA)

Requisitos del Elemento de Vivienda

- Análisis demográfico y de necesidades de vivienda
 - Evaluación del elemento de vivienda actual
 - Restricciones en el desarrollo de la vivienda
 - Inventario de sitios
 - Programas para promover oportunidades de vivienda y cumplir con la Asignación de la Necesidad Regional de Vivienda (RHNA)
- Desde que se aprobó la iniciativa AB 686 en 2018, el Elemento de Vivienda también debe promover afirmativamente la vivienda justa.



Evaluación de la Necesidad Regional de Vivienda (RHNA) 2023-2031

- El Departamento Estatal de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) determina la necesidad regional
- ABAG desarrolla la RHNA para ciudades y condados
- Objetivos de la ley estatal para la RHNA:
 - **Aumentar la oferta y la mezcla de tipos de vivienda**, con el objetivo de mejorar la accesibilidad económica y la equidad de la vivienda en todas las ciudades y condados de la región.
 - **Promover el desarrollo de lotes baldíos y la equidad socioeconómica**; proteger los recursos ambientales y agrícolas; fomentar patrones de desarrollo eficiente; y lograr objetivos de reducción de gases de efecto invernadero.
 - **Mejorar la relación entre empleos y viviendas dentro de la región**, incluyendo el equilibrio entre los empleos de bajos salarios y las unidades de vivienda económicamente accesibles para los trabajadores de bajos salarios en cada jurisdicción.
 - **Equilibrar las distribuciones de ingresos familiares desproporcionadas** (asignación de más ingresos altos a zonas de ingresos más bajos, y viceversa).
 - **Promoción afirmativa de vivienda justa.**



Para lograr la equidad social

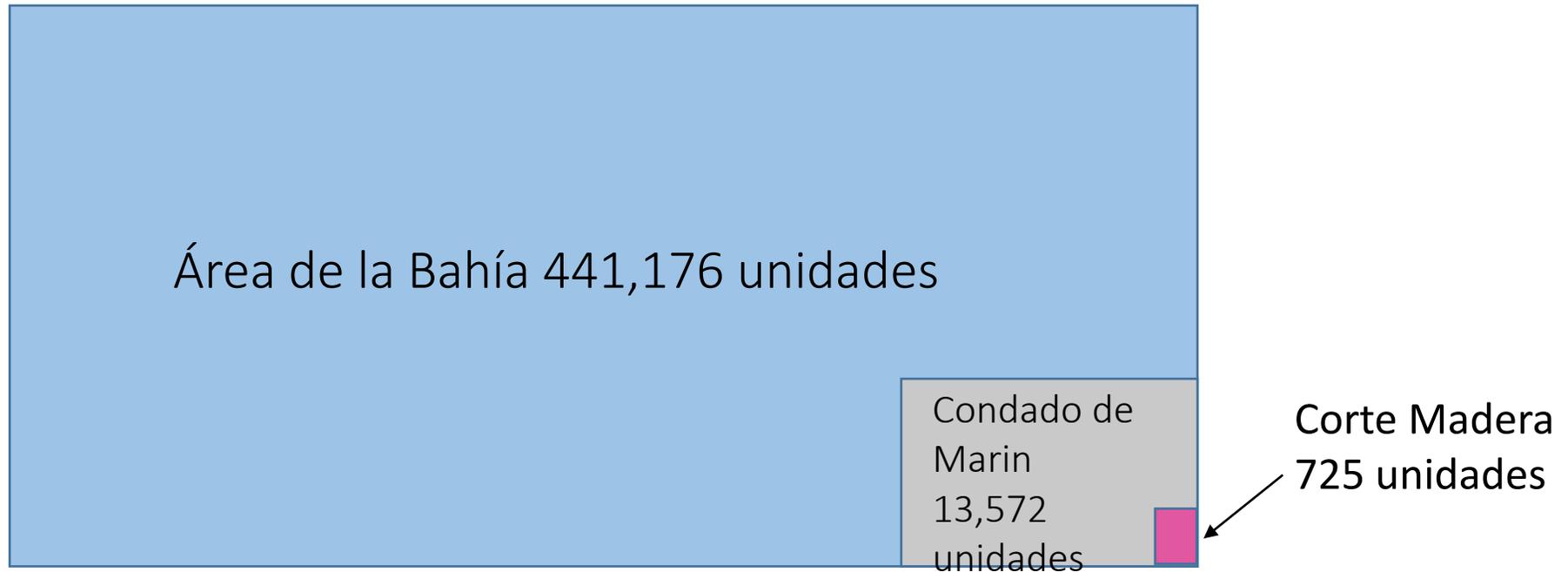
“Promoción afirmativa de vivienda justa, que significa realizar acciones significativas, además de combatir la discriminación, que superen los patrones de segregación y fomenten comunidades inclusivas, libres de barreras que restrinjan el acceso a oportunidades basadas en características protegidas. Específicamente, promover afirmativamente la vivienda justa significa tomar medidas significativas que, en su conjunto, aborden disparidades significativas en las necesidades de vivienda y en el acceso a oportunidades, reemplazar patrones de vida segregados con patrones de vida verdaderamente integrados y equilibrados, transformar áreas de pobreza concentradas racial y étnicamente en áreas de oportunidad, y fomentar y mantener el cumplimiento con y las leyes derechos civiles y de vivienda justa.”

- *Código de Gobierno de California, sección 65584(e)*

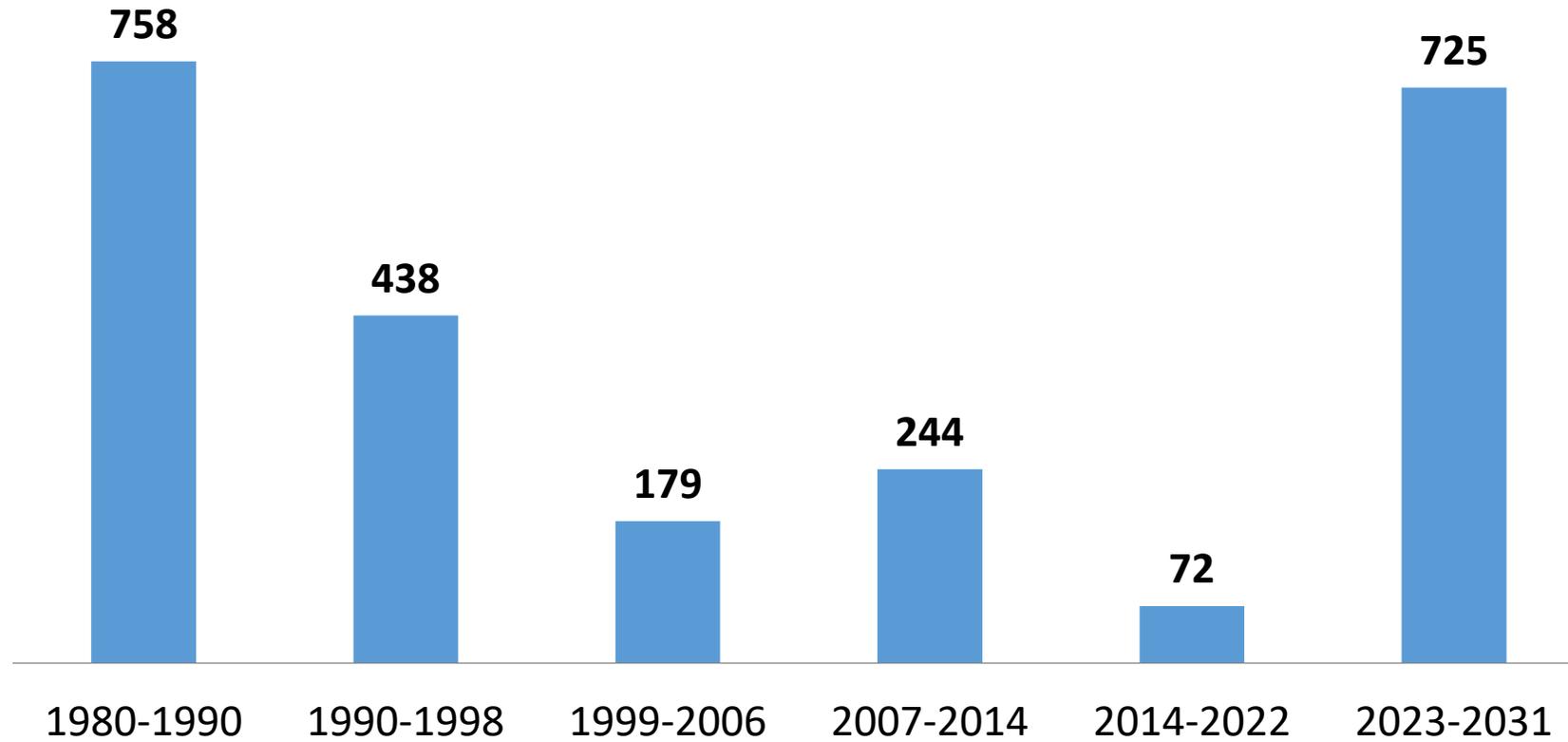


Evaluación de la Necesidad Regional de Vivienda (RHNA) 2023-2031

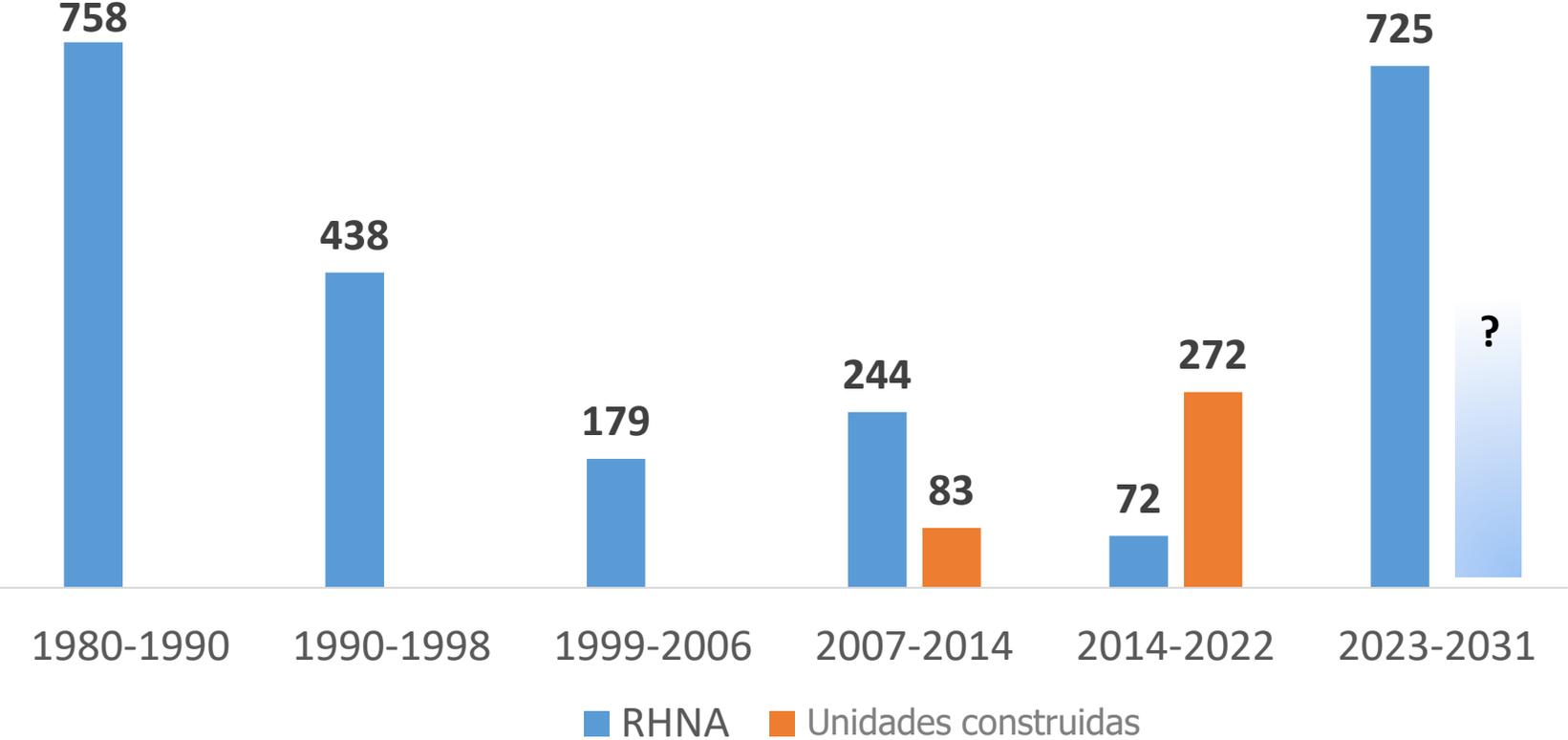
La necesidad regional total es más del doble en este ciclo: 187,990 en el último ciclo



RHNA histórica



RHNA histórica y unidades construidas



Categorías de ingresos para el condado de Marin y Corte Madera

Categoría	Definición	Grupo familiar de 2 personas	Grupo familiar de 4 personas
Ingresos muy bajos	Hasta 50% del promedio	Hasta \$73,100	Hasta \$91,350
Ingresos bajos	50-80% del promedio	Hasta \$117,100	Hasta \$146,350
Ingresos promedios		\$119,700	\$149,600
Ingresos moderados	80-120% del promedio	Hasta \$143,600	Hasta \$179,500
Ingresos más elevados	Más del 120% del promedio	Más de \$143,600	Más de \$179,500

Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California, Límites de ingresos estatales para 2021

RHNA 2023-2031 por categoría de ingresos

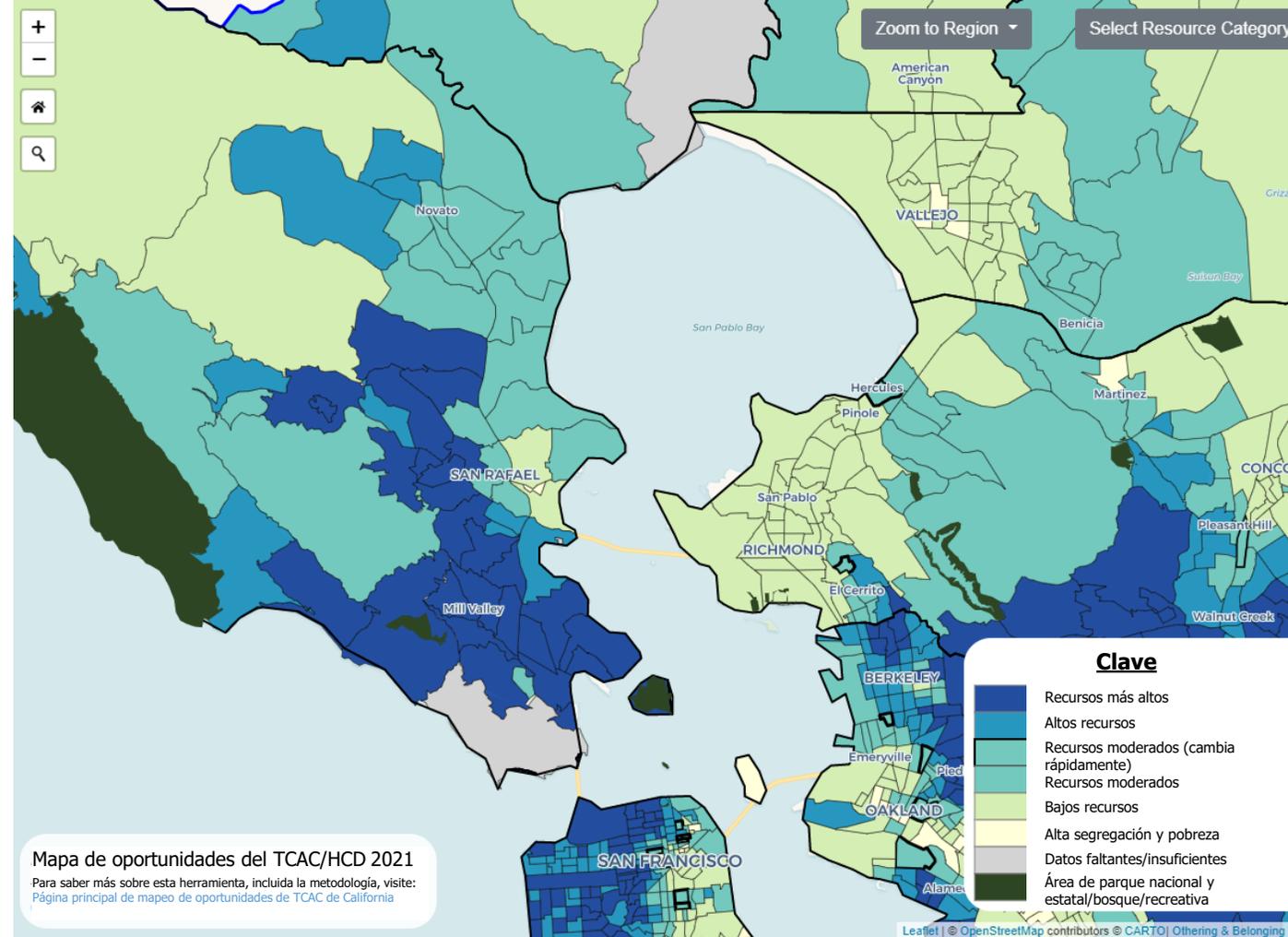
Categoría de ingresos	Unidades
Muy bajos	213
Bajos	123
Moderados	108
Más elevados	281
TOTAL	725



Asignación de RHNA

Asignación distribuida a cada jurisdicción según:

- Proyecciones de crecimiento del Plan Área de la Bahía 2050
- Proximidad a los puestos de trabajo por automóvil y transporte público
- Acceso a áreas de alta oportunidad



2

Directrices y regulaciones del inventario de sitios

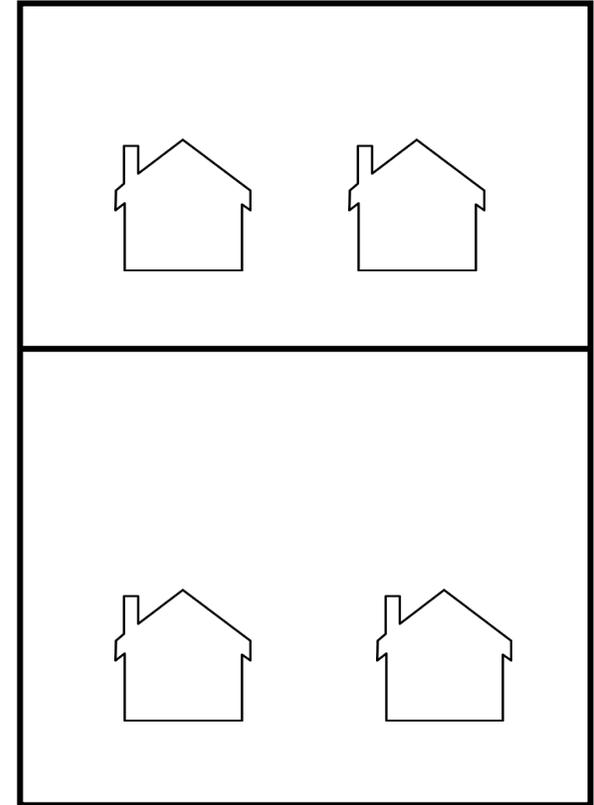
Inventario de sitios

- Se requiere como parte del Elemento Vivienda
- Debe identificar los sitios que se ajustan al requisito de RHNA en cada categoría de ingresos
- Debe identificar la capacidad de cada sitio, las limitaciones medioambientales y el número de unidades que se desarrollarían en cada categoría de ingresos
- El inventario será revisado por el HCD y es posible que tenga que ser modificado



Viviendas unifamiliares

- Sólo para nuevas construcciones, basándose en el número de lotes baldíos
- Potencial para nuevas unidades por la iniciativa SB 9, pero las directrices aún no se han emitido
 - Permite la división de lotes en parcelas unifamiliares de al menos 223 metros cuadrados con una división mínima del 40%/60%.
 - Cada parcela unifamiliar puede desarrollarse con dos unidades
 - Entró en vigor el 1 de enero de 2022
- No se sabe en este momento cuántas unidades se desarrollarán o se pueden contar para la RHNA



Unidades de vivienda secundarias (ADUs)

- El número proyectado de ADUs debe basarse en la producción reciente después de que las nuevas regulaciones de ADUs entraron en vigor
- Los niveles de accesibilidad económica se determinarán mediante una encuesta
- Es muy probable que se podrá contar 80-100 ADUs para la RHNA

	CY 2015	CY 2016	CY 2017	CY 2018	CY 2019	CY 2020	CY 2021
Unidades secundarias	1	1	3	7	4	4	18 ¹

1 – Incluye las 8 ADUs en Residences at the Preserve



Sitios para acomodar la necesidad de vivienda de bajos ingresos

- Por lo menos 20 unidades por acre Ejemplo: Edificio multifamiliar de 2 a 3 pisos
- Al menos 2,000 metros cuadrados
- Terrenos baldíos de preferencia
- Si se utilizan sitios con construcciones para acomodar el 50% o más de la RHNA para la necesidad de ingresos más bajos, entonces la Ciudad debe proporcionar evidencia sustancial de que el uso probablemente concluirá durante el período de planificación. Evidencia sustancial incluye:
 - Los contratos de arrendamiento expiran a principios del periodo de planificación
 - El edificio está muy deteriorado
 - Existe un acuerdo para volver a desarrollar el sitio
 - El dueño de la propiedad proporciona una carta que manifiesta su intención de desarrollar la propiedad con residencias durante el período de planificación.



Cómo cumplir con la RHNA

Tipo de residencia	Nivel de accesibilidad económica	Número de unidades
Viviendas unifamiliares	Por encima de moderado	10 - ?
ADUs	Bajo – Moderado – Por encima de moderado	80-100
Unidades multifamiliares	Bajo – Moderado – Por encima de moderado	625
Total		725

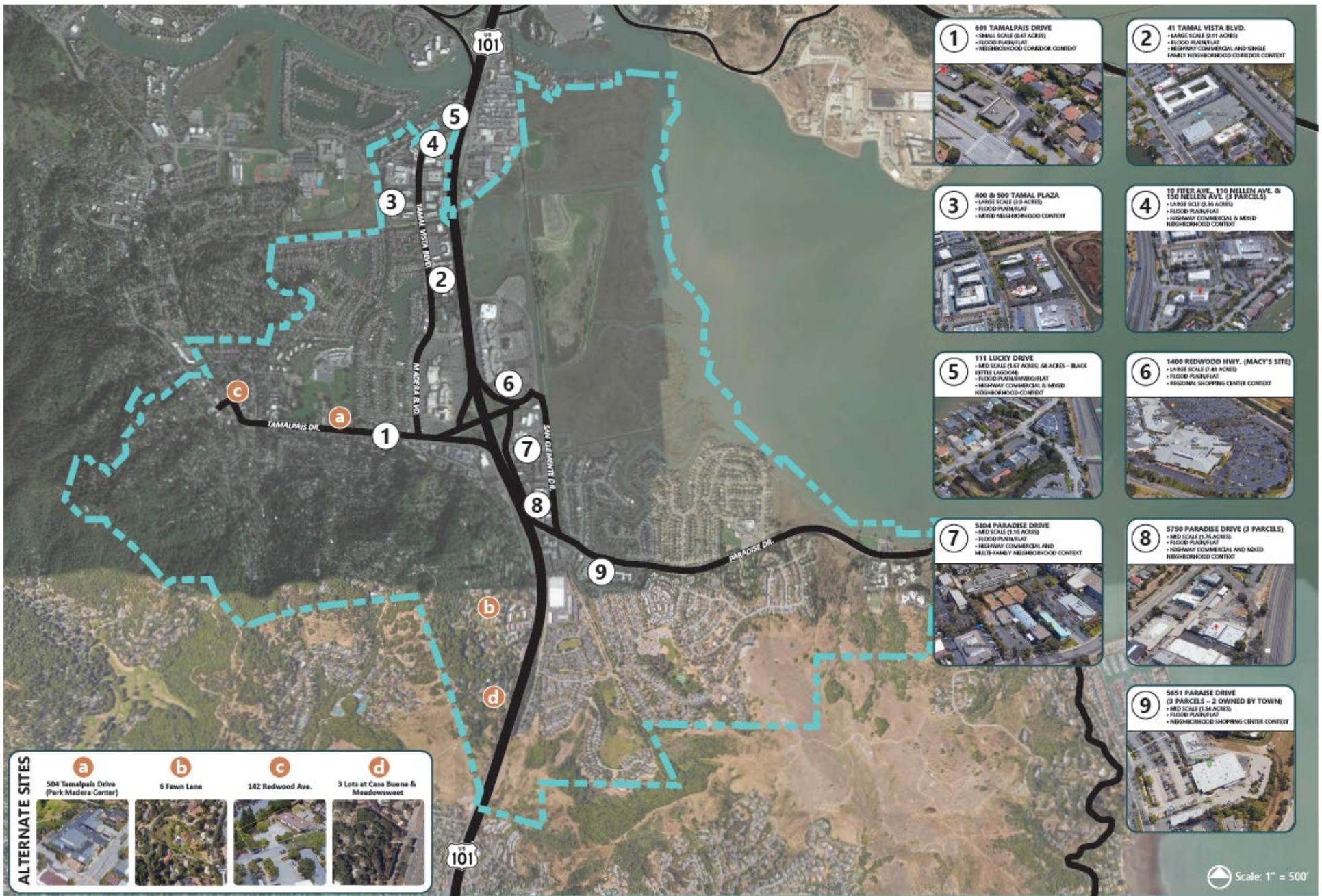


Comentarios de las encuestas de idoneidad de los sitios



Planos conceptuales de sitios potenciales de oportunidad de vivienda





1 601 TAMALPAIS DRIVE
 • SMALL SCALE (6.47 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • NEIGHBORHOOD CORRIDOR CONTEXT



2 41 TAMAL VISTA BLVD.
 • LARGE SCALE (2.11 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND SINGLE FAMILY NEIGHBORHOOD CORRIDOR CONTEXT



3 400 & 500 TAMAL PLAZA
 • LARGE SCALE (2.9 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • MILD NEIGHBORHOOD CONTEXT



4 10 FIFER AVE, 150 NELLEN AVE, & 150 NELLEN AVE (3 PARCELS)
 • LARGE SCALE (2.36 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL & MILD NEIGHBORHOOD CONTEXT



5 111 LUCKY DRIVE
 • MID SCALE (1.17 ACRES, 28 ACRES - BACK RITTLE LAGOON)
 • FLOOD PLAIN/NEIGHBORHOOD
 • HIGHWAY COMMERCIAL & MILD NEIGHBORHOOD CONTEXT



6 1400 REDWOOD HWY. (MACY'S SITE)
 • LARGE SCALE (2.48 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • REGIONAL SHOPPING CENTER CONTEXT



7 5804 PARADISE DRIVE
 • MID SCALE (1.76 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND MULTI-FAMILY NEIGHBORHOOD CONTEXT



8 5750 PARADISE DRIVE (3 PARCELS)
 • MID SCALE (1.36 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND MILD NEIGHBORHOOD CONTEXT



9 5651 PARADISE DRIVE (3 PARCELS - 2 OWNED BY TOWN)
 • MID SCALE (1.54 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • NEIGHBORHOOD SHOPPING CENTER CONTEXT



ALTERNATE SITES

a 504 Tamalpais Drive (Park Madera Center)


b 6 Fawn Lane


c 142 Redwood Ave.


d 3 Lots at Casa Buena & Meadowsweet

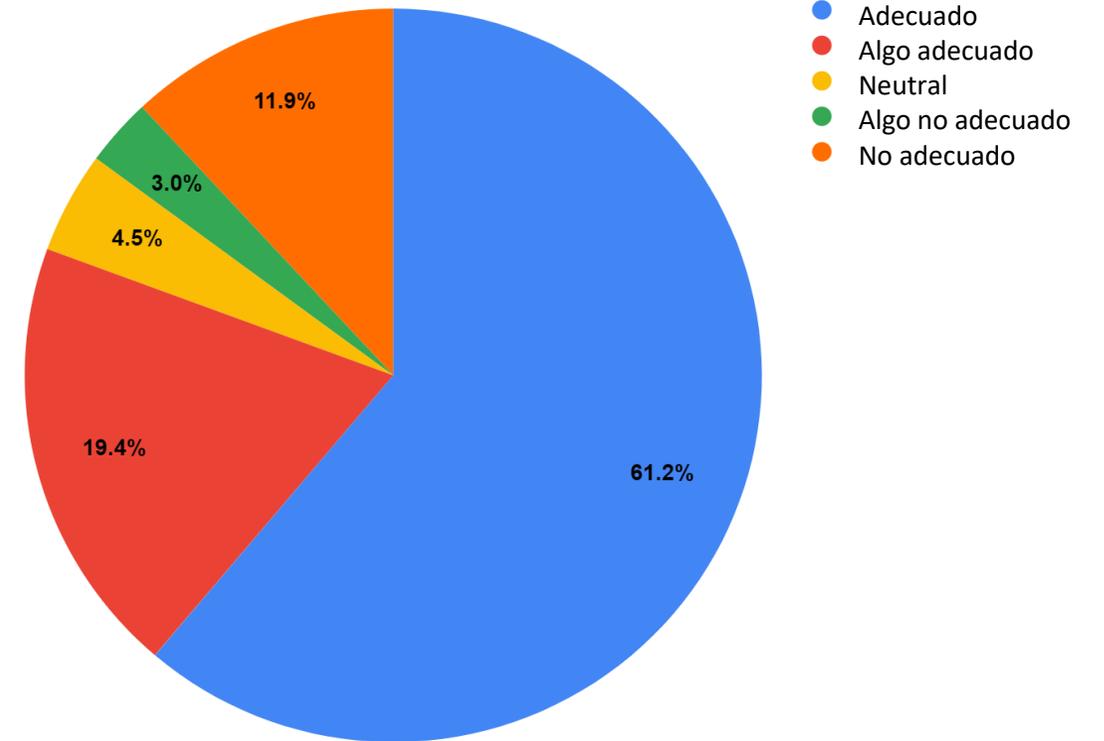

Scale: 1" = 500'

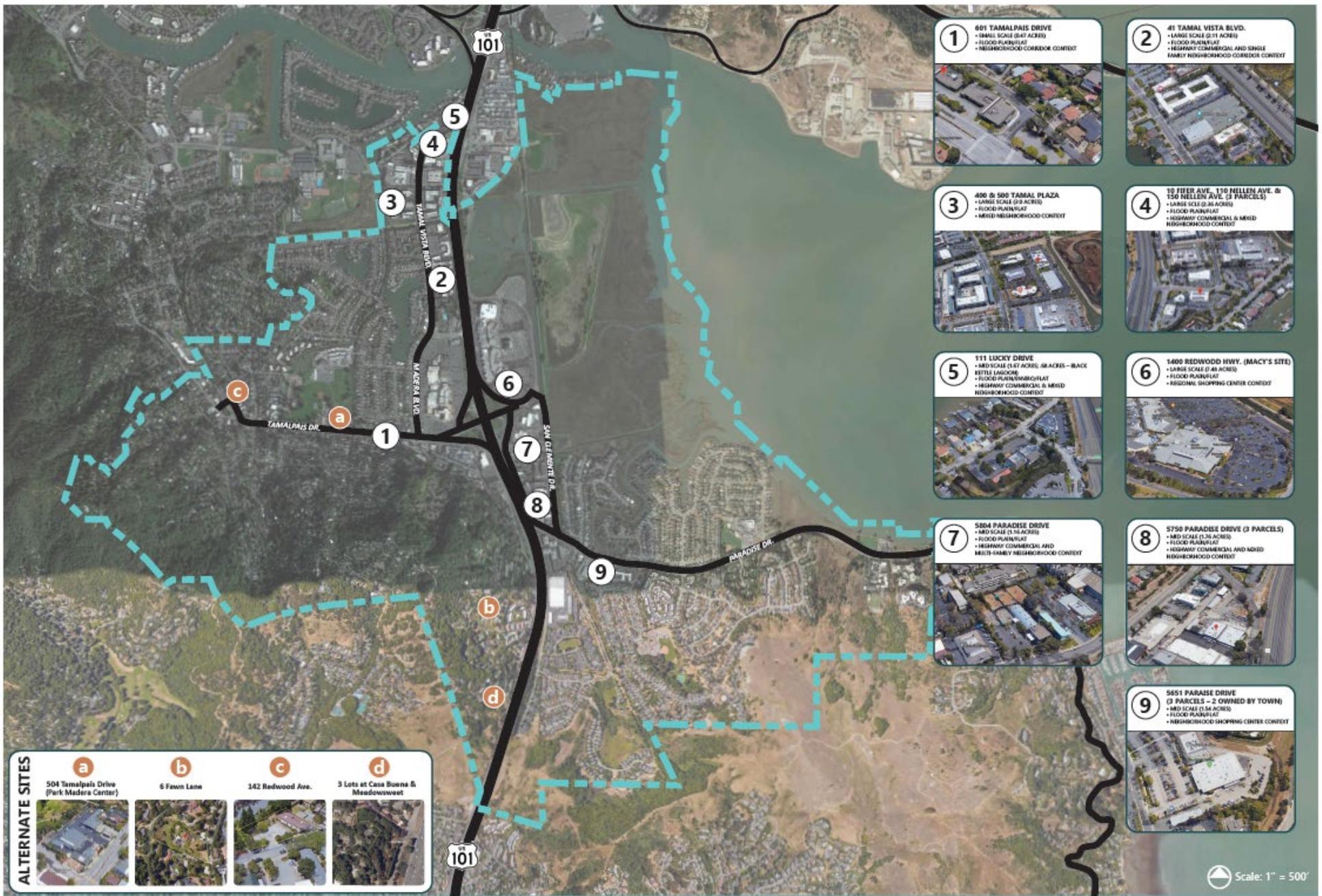


1

601 TAMALPAIS DRIVE

Escala pequeña (0.47 acres)
Llanura de inundación/plana
Contexto de pasillo de vecindario





1 601 TAMALPAIS DRIVE
 • SMALL SCALE (6.87 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • NEIGHBORHOOD CORRIDOR CONTEXT



2 41 TAMAL VISTA BLVD.
 • LARGE SCALE (2.11 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND SINGLE FAMILY NEIGHBORHOOD CORRIDOR CONTEXT



3 400 & 500 TAMAL PLAZA
 • LARGE SCALE (2.9 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • MIXED NEIGHBORHOOD CONTEXT



4 10 FIFER AVE, 150 NELLEN AVE, & 150 NELLEN AVE (3 PARCELS)
 • LARGE SCALE (2.36 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL & MIXED NEIGHBORHOOD CONTEXT



5 111 LUCKY DRIVE
 • MID SCALE (1.17 ACRES, 28 ACRES - BACK RITTLE LAGOON)
 • FLOOD PLAIN/NEIGHBORHOOD PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL & MIXED NEIGHBORHOOD CONTEXT



6 1400 REDWOOD HWY. (MACY'S SITE)
 • LARGE SCALE (2.48 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • REGIONAL SHOPPING CENTER CONTEXT



7 5804 PARADISE DRIVE
 • MID SCALE (1.76 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND MULTI-FAMILY NEIGHBORHOOD CONTEXT



8 5750 PARADISE DRIVE (3 PARCELS)
 • MID SCALE (1.36 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND MIXED NEIGHBORHOOD CONTEXT



9 5651 PARADISE DRIVE (3 PARCELS - 2 OWNED BY TOWN)
 • MID SCALE (1.54 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • NEIGHBORHOOD SHOPPING CENTER CONTEXT



ALTERNATE SITES

a 504 Tamalpais Drive (Park Madera Center)	b 6 Fawn Lane	c 142 Redwood Ave.	d 3 Lots at Casa Buena & Meadowsweet
			

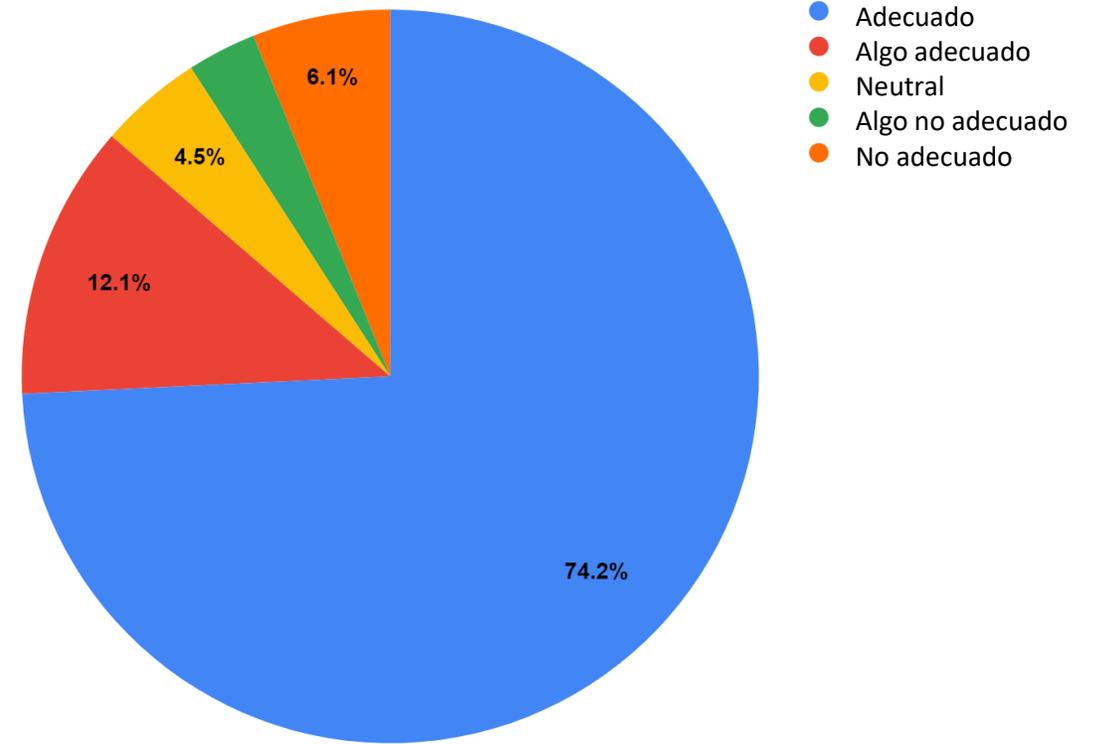
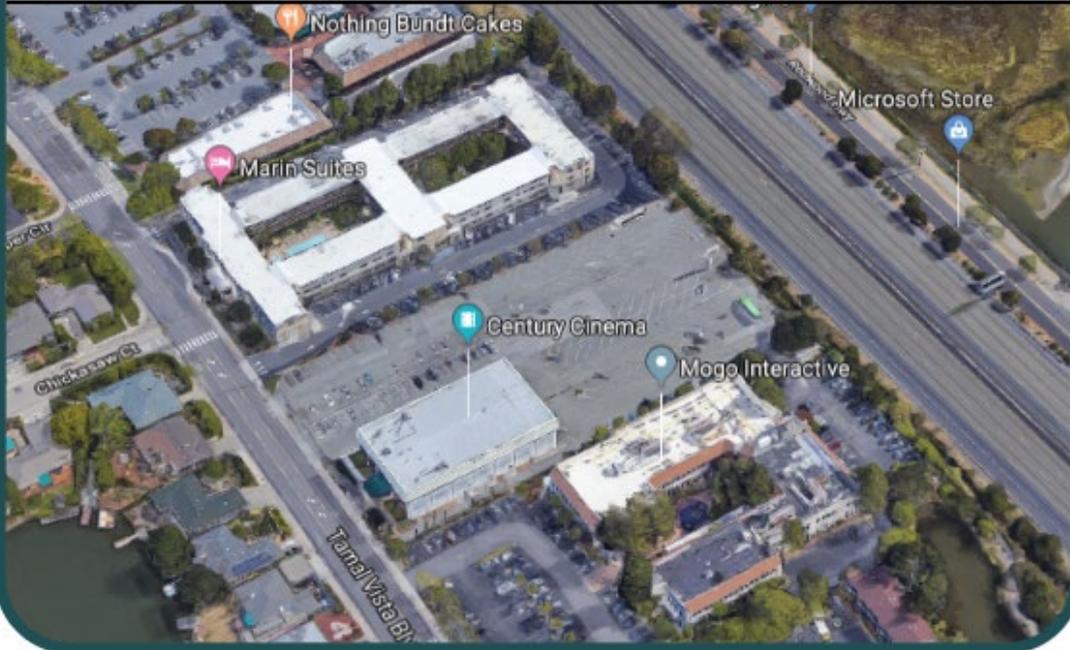
Scale: 1" = 500'

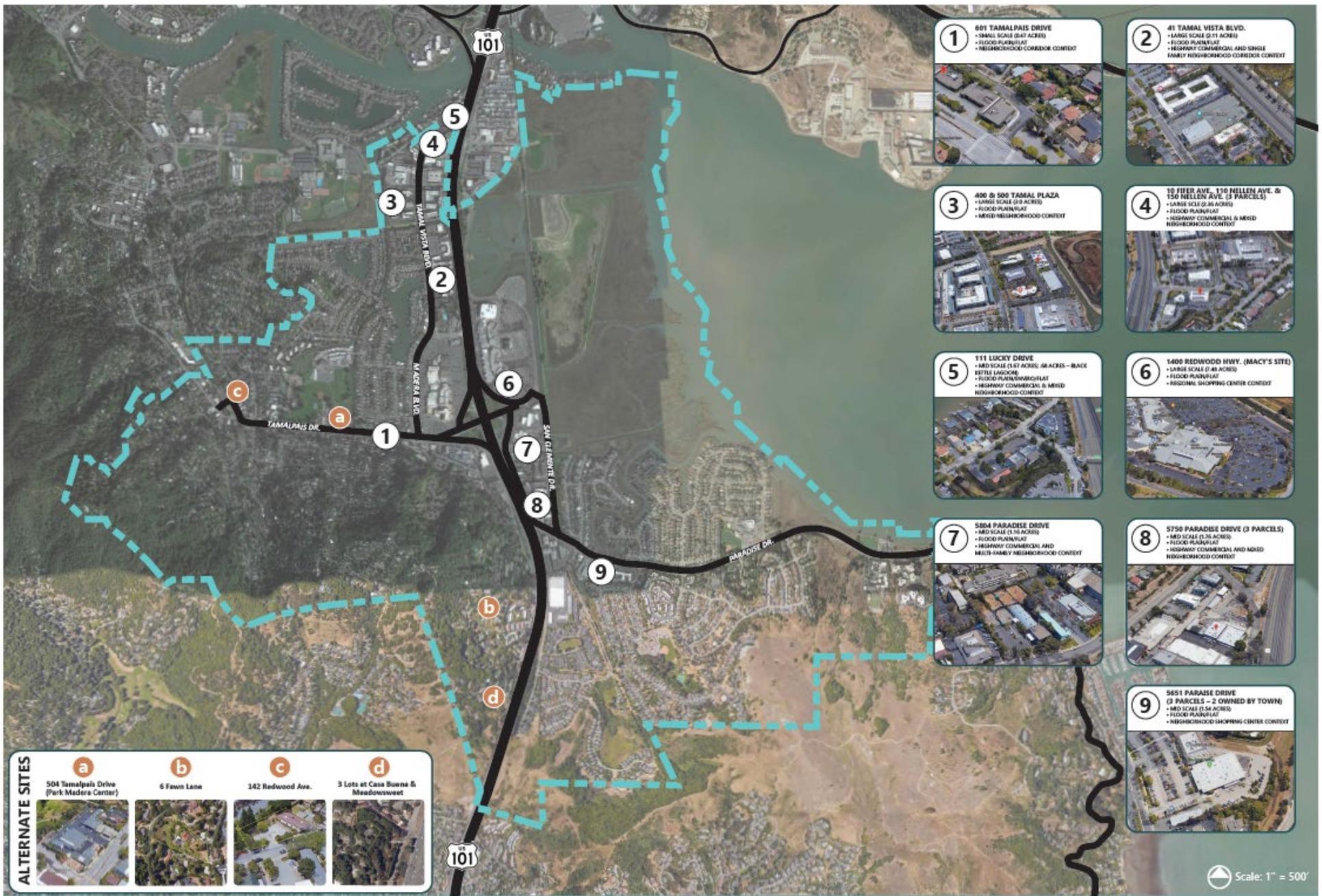


2

41 TAMAL VISTA BLVD.

Escala grande (2.11 acres)
Llanura de inundación/plana
Contexto de Pasillo de Autopista Comercial y
Vecindad Unifamiliar





1 601 TAMALPAIS DRIVE
 • SMALL SCALE (6.87 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • NEIGHBORHOOD CORRIDOR CONTEXT



2 41 TAMAL VISTA BLVD.
 • LARGE SCALE (2.11 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND SINGLE FAMILY NEIGHBORHOOD CORRIDOR CONTEXT



3 400 & 500 TAMAL PLAZA
 • LARGE SCALE (2.9 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • MILD NEIGHBORHOOD CONTEXT



4 10 FIFER AVE, 150 NELLEN AVE, & 150 NELLEN AVE (3 PARCELS)
 • LARGE SCALE (2.36 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL & MILD NEIGHBORHOOD CONTEXT



5 111 LUCKY DRIVE
 • MID SCALE (1.17 ACRES, 28 ACRES - BACK BETTLE LAGOON)
 • FLOOD PLAIN/NEIGHBORHOOD
 • HIGHWAY COMMERCIAL & MILD NEIGHBORHOOD CONTEXT



6 1400 REDWOOD HWY. (MACY'S SITE)
 • LARGE SCALE (2.48 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • REGIONAL SHOPPING CENTER CONTEXT



7 5804 PARADISE DRIVE
 • MID SCALE (1.76 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND MULTI-FAMILY NEIGHBORHOOD CONTEXT



8 5750 PARADISE DRIVE (3 PARCELS)
 • MID SCALE (1.36 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND MILD NEIGHBORHOOD CONTEXT



9 5651 PARADISE DRIVE (3 PARCELS - 2 OWNED BY TOWN)
 • MID SCALE (1.54 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • NEIGHBORHOOD SHOPPING CENTER CONTEXT



ALTERNATE SITES

a 504 Tamalpais Drive (Park Madera Center)	b 6 Fawn Lane	c 142 Redwood Ave.	d 3 Lots at Casa Buena & Meadowsweet
			

Scale: 1" = 500'



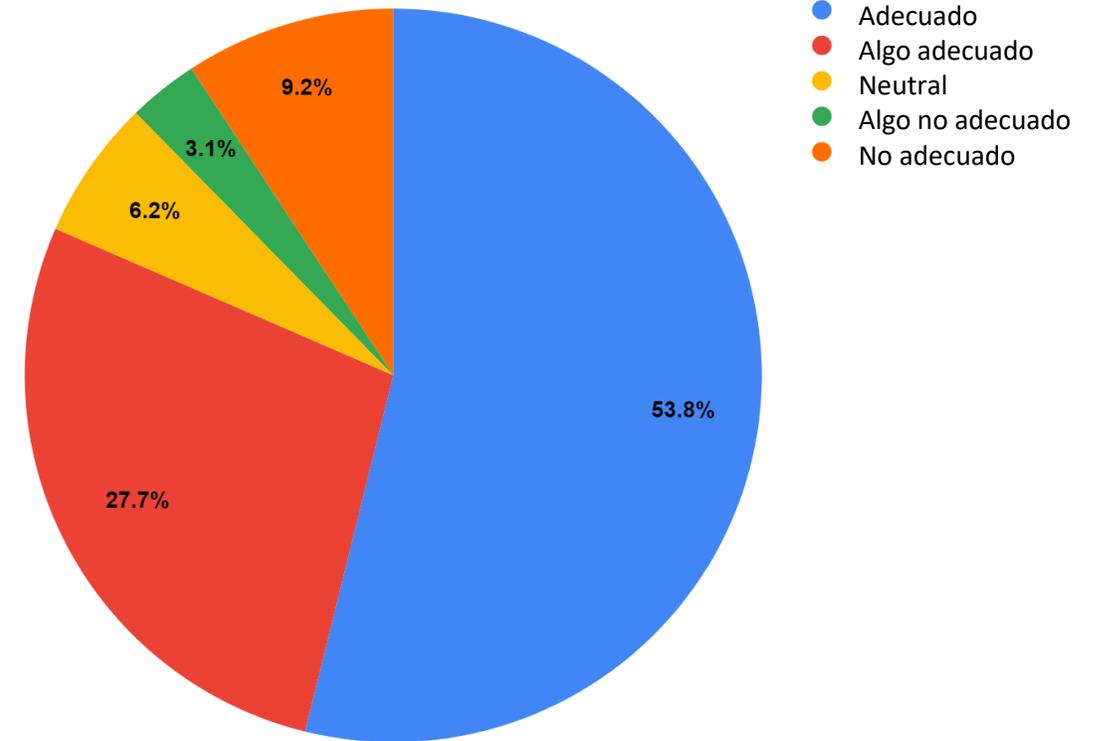
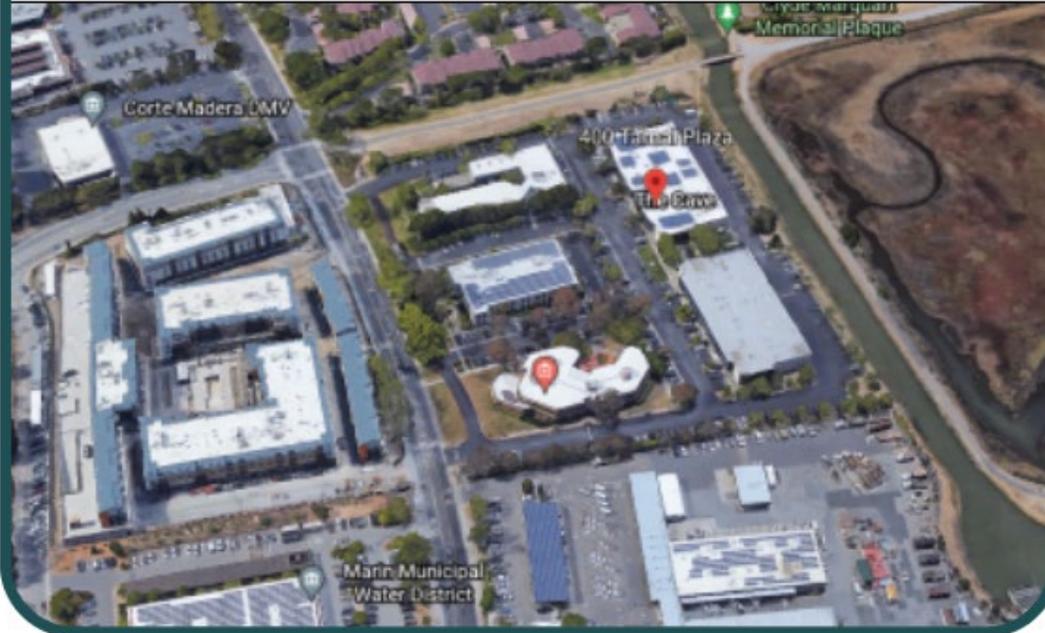
3

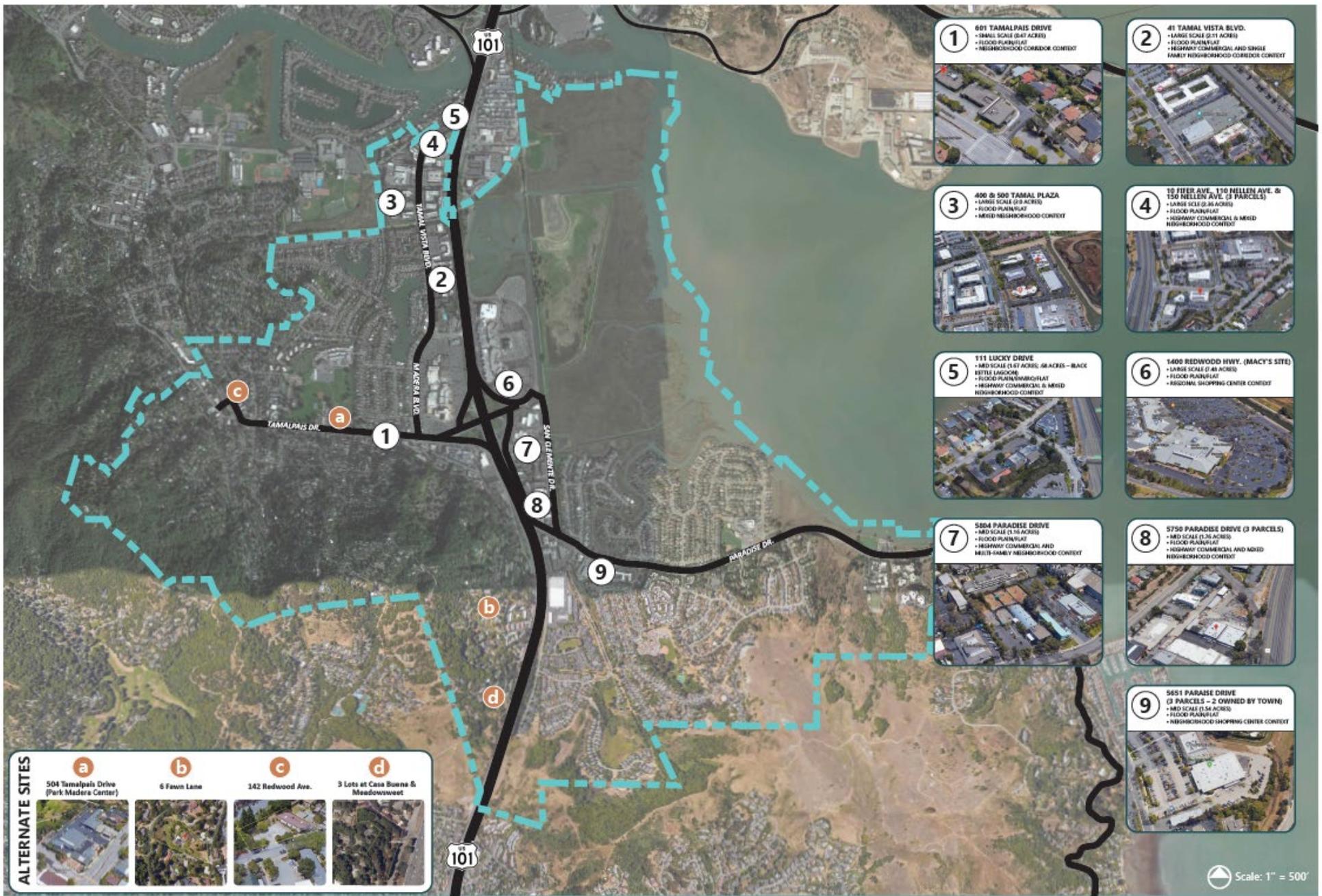
400 & 500 TAMAL PLAZA

Escala grande (3.0 acres)

Llanura de inundación/plana

Contexto de Vecindad Mezclada





1 601 TAMALPAIS DRIVE
 • SMALL SCALE (6.47 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • NEIGHBORHOOD CORRIDOR CONTEXT



2 41 TAMAL VISTA BLVD.
 • LARGE SCALE (2.11 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND SINGLE FAMILY NEIGHBORHOOD CORRIDOR CONTEXT



3 400 & 500 TAMAL PLAZA
 • LARGE SCALE (2.9 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • MILD NEIGHBORHOOD CONTEXT



4 10 FIFER AVE, 150 NELLEN AVE, & 150 NELLEN AVE (3 PARCELS)
 • LARGE SCALE (2.36 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL & MIXED NEIGHBORHOOD CONTEXT



5 111 LUCKY DRIVE
 • MID SCALE (1.17 ACRES, 28 ACRES - BACK RITTLE LAGOON)
 • FLOOD PLAIN/NEIGHBORHOOD
 • HIGHWAY COMMERCIAL & MIXED NEIGHBORHOOD CONTEXT



6 1400 REDWOOD HWY. (MACY'S SITE)
 • LARGE SCALE (2.48 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • REGIONAL SHOPPING CENTER CONTEXT



7 5804 PARADISE DRIVE
 • MID SCALE (1.76 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND MULTI-FAMILY NEIGHBORHOOD CONTEXT



8 5750 PARADISE DRIVE (3 PARCELS)
 • MID SCALE (1.36 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND MIXED NEIGHBORHOOD CONTEXT



9 5651 PARADISE DRIVE (3 PARCELS - 2 OWNED BY TOWN)
 • MID SCALE (1.54 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • NEIGHBORHOOD SHOPPING CENTER CONTEXT



ALTERNATE SITES

a 504 Tamalpais Drive (Park Madera Center)	b 6 Fawn Lane	c 142 Redwood Ave.	d 3 Lots at Casa Buena & Meadowsweet
			

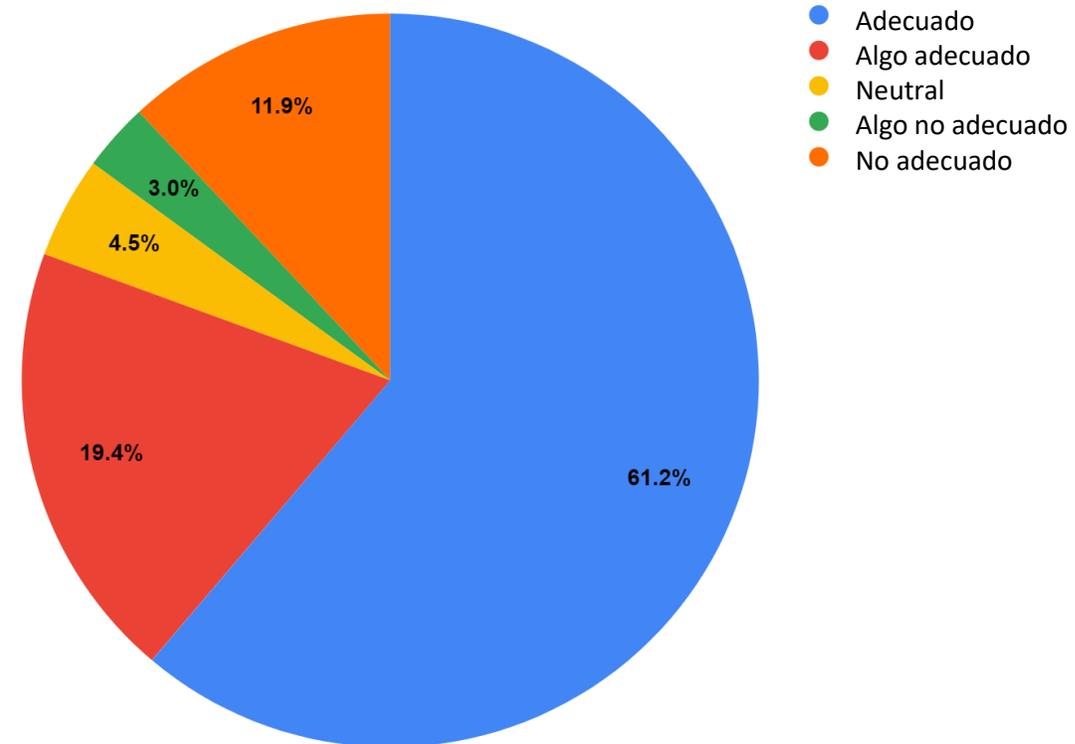
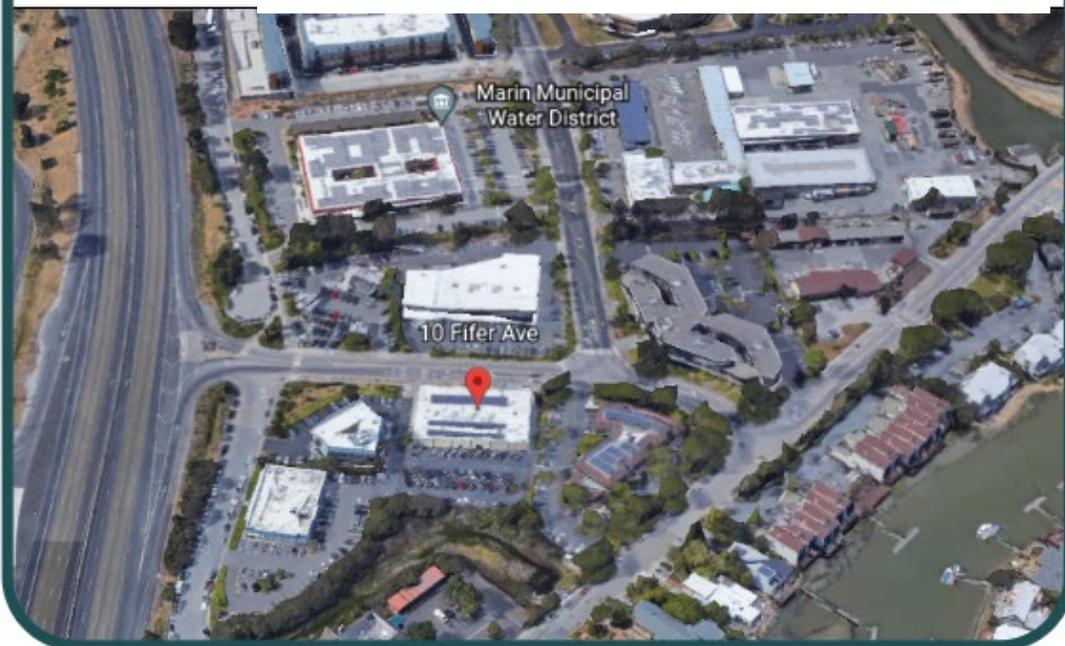
Scale: 1" = 500'

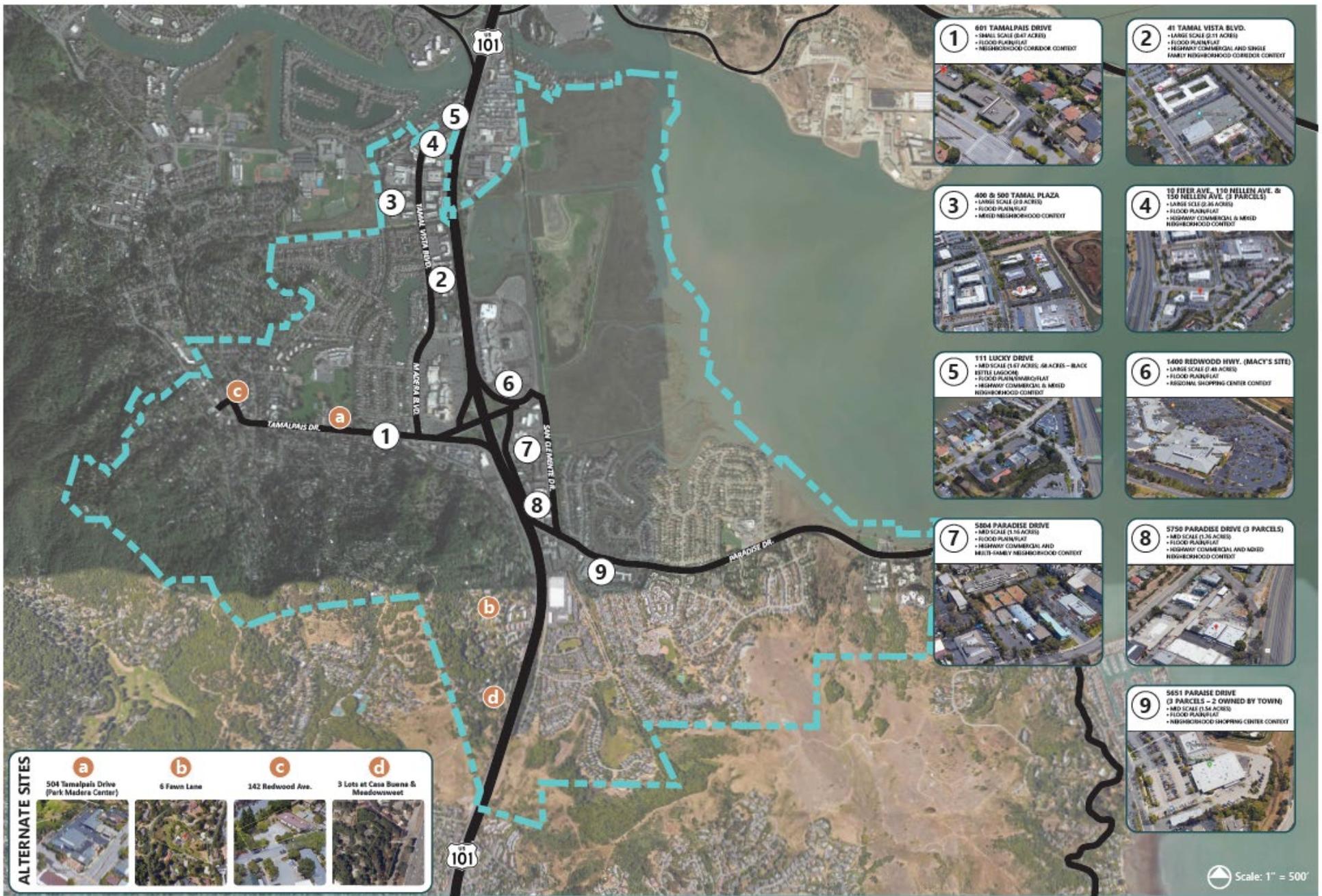


4

10 FIFER AVE., 110 NELLEN AVE. & 150 NELLEN AVE. (3 PARCELS)

Escala grande (2.36 acres)
Llanura de inundación/plana
Contexto de Autopista Comercial y Vecindad Mezclada





1 601 TAMALPAIS DRIVE
 • SMALL SCALE (6.87 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/FLAT
 • NEIGHBORHOOD CORRIDOR CONTEXT



2 41 TAMAL VISTA BLVD.
 • LARGE SCALE (2.11 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/FLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND SINGLE FAMILY NEIGHBORHOOD CORRIDOR CONTEXT



3 400 & 500 TAMAL PLAZA
 • LARGE SCALE (2.9 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/FLAT
 • MILD NEIGHBORHOOD CONTEXT



4 10 FIFER AVE, 150 NELLEN AVE, & 150 NELLEN AVE (3 PARCELS)
 • LARGE SCALE (2.36 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/FLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL & MIXED NEIGHBORHOOD CONTEXT



5 111 LUCKY DRIVE
 • MID SCALE (1.17 ACRES, 28 ACRES - BACK RITTLE LAGOON)
 • FLOOD PLAIN/NEIGHBORHOOD
 • HIGHWAY COMMERCIAL & MIXED NEIGHBORHOOD CONTEXT



6 1400 REDWOOD HWY. (MACY'S SITE)
 • LARGE SCALE (2.48 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/FLAT
 • REGIONAL SHOPPING CENTER CONTEXT



7 5804 PARADISE DRIVE
 • MID SCALE (1.76 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/FLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND MULTI-FAMILY NEIGHBORHOOD CONTEXT



8 5750 PARADISE DRIVE (3 PARCELS)
 • MID SCALE (1.36 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/FLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND MIXED NEIGHBORHOOD CONTEXT



9 5651 PARADISE DRIVE (3 PARCELS - 2 OWNED BY TOWN)
 • MID SCALE (1.54 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/FLAT
 • NEIGHBORHOOD SHOPPING CENTER CONTEXT



ALTERNATE SITES

a 504 Tamalpais Drive (Park Madera Center)	b 6 Fawn Lane	c 142 Redwood Ave.	d 3 Lots at Casa Buena & Meadowsweet
			

Scale: 1" = 500'



5

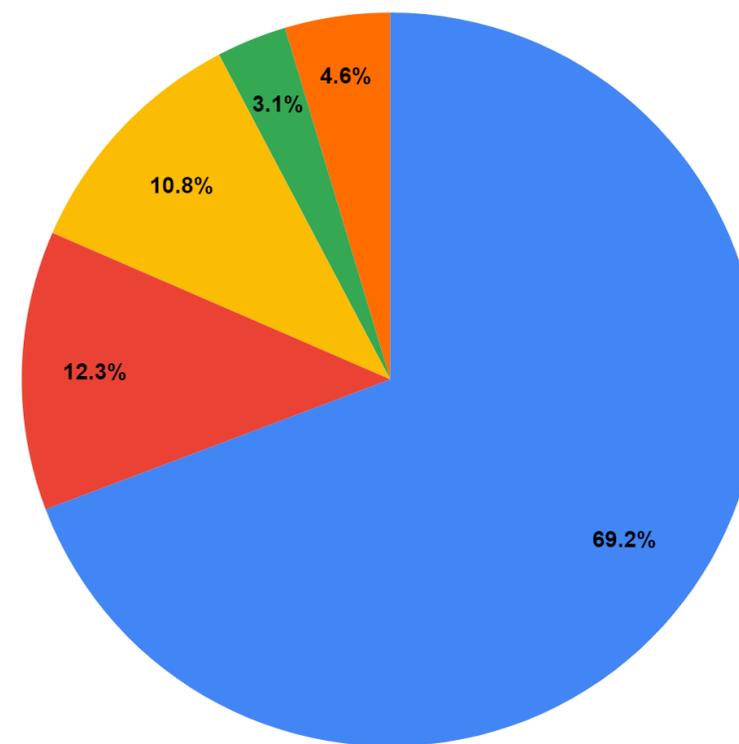
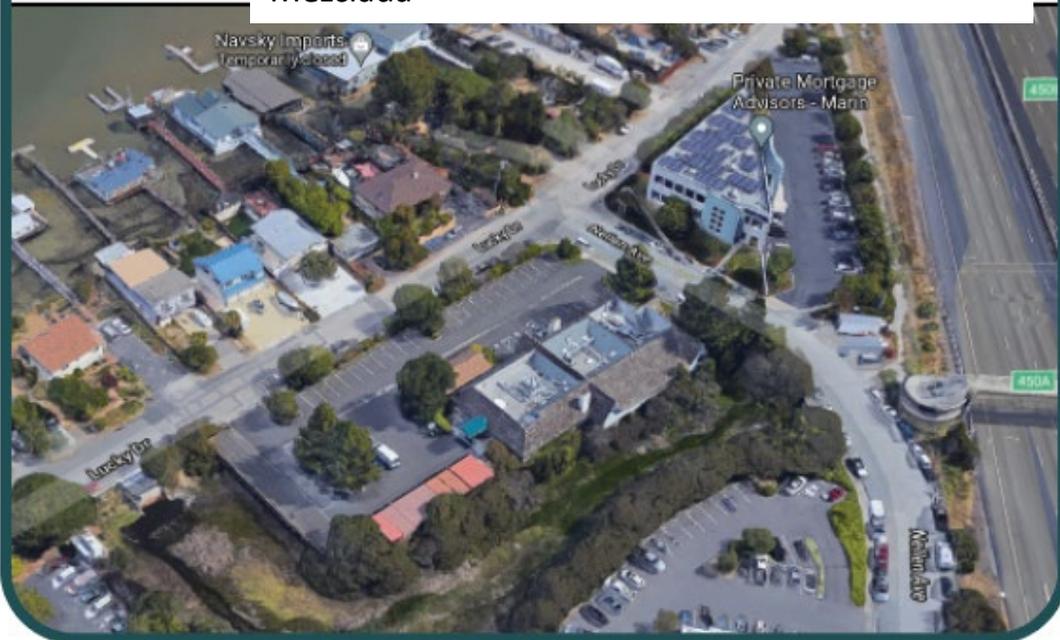
111 LUCKY DRIVE

Escala media (1.67 acres; 0.68 acres Laguna Black Kettle)

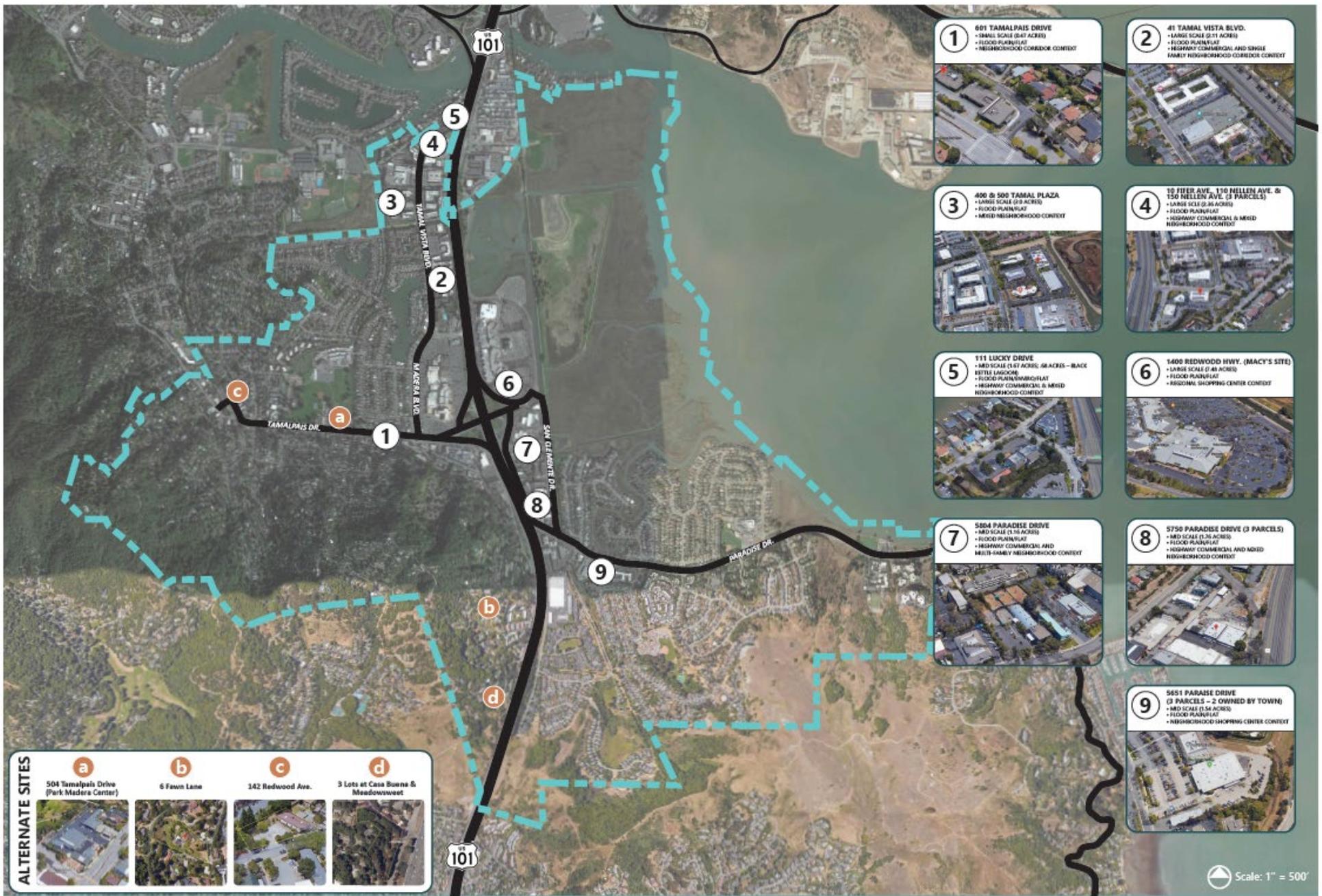
Llanura de inundación/ambiental/plana

Contexto de Autopista Comercial y Vecindad

Mezclada



- Adecuado
- Algo adecuado
- Neutral
- Algo no adecuado
- No adecuado



1 601 TAMALPAIS DRIVE
 • SMALL SCALE (6.47 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/FLAT
 • NEIGHBORHOOD CORRIDOR CONTEXT



2 41 TAMAL VISTA BLVD.
 • LARGE SCALE (2.11 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/FLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND SINGLE FAMILY NEIGHBORHOOD CORRIDOR CONTEXT



3 400 & 500 TAMAL PLAZA
 • LARGE SCALE (2.9 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/FLAT
 • MILD NEIGHBORHOOD CONTEXT



4 10 FIFER AVE, 150 NELLEN AVE, & 150 NELLEN AVE (3 PARCELS)
 • LARGE SCALE (2.36 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/FLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL & MILD NEIGHBORHOOD CONTEXT



5 111 LUCKY DRIVE
 • MID SCALE (1.17 ACRES, 28 ACRES - BACK RITTLE LAGOON)
 • FLOOD PLAIN/NEIGHBORHOOD
 • HIGHWAY COMMERCIAL & MILD NEIGHBORHOOD CONTEXT



6 1400 REDWOOD HWY. (MACY'S SITE)
 • LARGE SCALE (2.48 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/FLAT
 • REGIONAL SHOPPING CENTER CONTEXT



7 5804 PARADISE DRIVE
 • MID SCALE (1.76 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/FLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND MULTI-FAMILY NEIGHBORHOOD CONTEXT



8 5750 PARADISE DRIVE (3 PARCELS)
 • MID SCALE (1.36 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/FLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND MILD NEIGHBORHOOD CONTEXT



9 5651 PARADISE DRIVE (3 PARCELS - 2 OWNED BY TOWN)
 • MID SCALE (1.54 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/FLAT
 • NEIGHBORHOOD SHOPPING CENTER CONTEXT



ALTERNATE SITES

a 504 Tamalpais Drive (Park Madera Center)	b 6 Fawn Lane	c 142 Redwood Ave.	d 3 Lots at Casa Buena & Meadowsweet
			

Scale: 1" = 500'



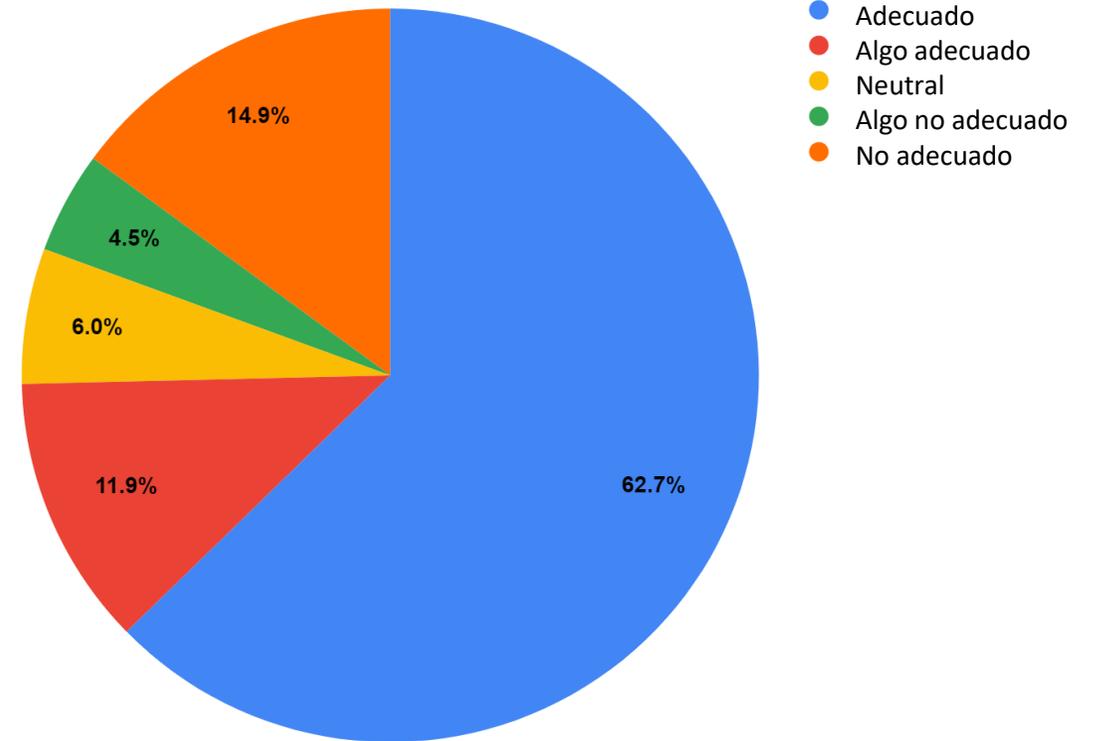
6

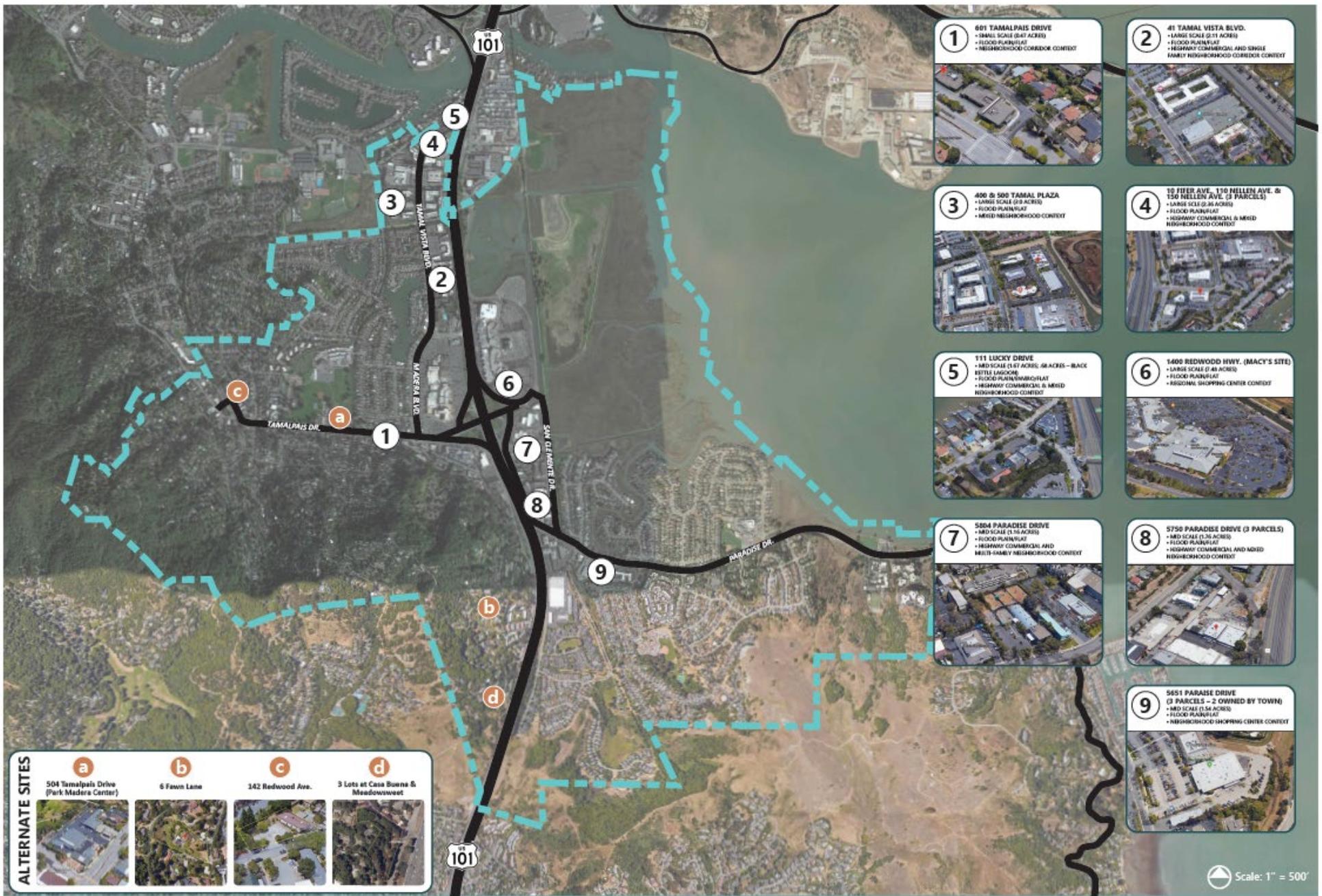
1400 REDWODD HWY. (MACY'S SITE)

Escala grande (7.48 acres)

Llanura de inundación/plana

Contexto de Centro Comercial Regional





1 601 TAMALPAIS DRIVE
 • SMALL SCALE (6.87 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • NEIGHBORHOOD CORRIDOR CONTEXT



2 41 TAMAL VISTA BLVD.
 • LARGE SCALE (2.11 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND SINGLE FAMILY NEIGHBORHOOD CORRIDOR CONTEXT



3 400 & 500 TAMAL PLAZA
 • LARGE SCALE (2.9 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • MILD NEIGHBORHOOD CONTEXT



4 10 FIFER AVE, 150 NELLEN AVE, & 150 NELLEN AVE (3 PARCELS)
 • LARGE SCALE (2.36 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL & MILD NEIGHBORHOOD CONTEXT



5 111 LUCKY DRIVE
 • MID SCALE (1.17 ACRES, 28 ACRES - BACK RITTLE LAGOON)
 • FLOOD PLAIN/NEIGHBORHOOD
 • HIGHWAY COMMERCIAL & MILD NEIGHBORHOOD CONTEXT



6 1400 REDWOOD HWY. (MACY'S SITE)
 • LARGE SCALE (2.48 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • REGIONAL SHOPPING CENTER CONTEXT



7 5804 PARADISE DRIVE
 • MID SCALE (1.76 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND MULTI-FAMILY NEIGHBORHOOD CONTEXT



8 5750 PARADISE DRIVE (3 PARCELS)
 • MID SCALE (1.36 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND MILD NEIGHBORHOOD CONTEXT



9 5651 PARADISE DRIVE (3 PARCELS - 2 OWNED BY TOWN)
 • MID SCALE (1.54 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • NEIGHBORHOOD SHOPPING CENTER CONTEXT



ALTERNATE SITES

a 504 Tamalpais Drive (Park Madera Center)	b 6 Fawn Lane	c 142 Redwood Ave.	d 3 Lots at Casa Buena & Meadowsweet
			

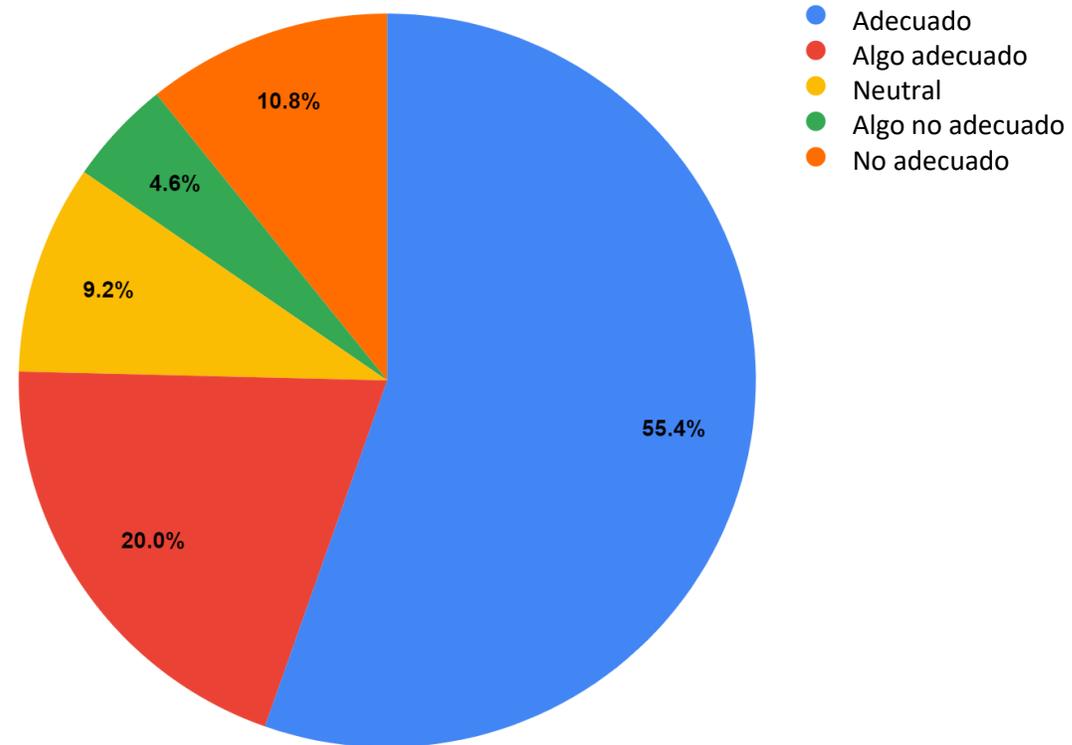
Scale: 1" = 500'

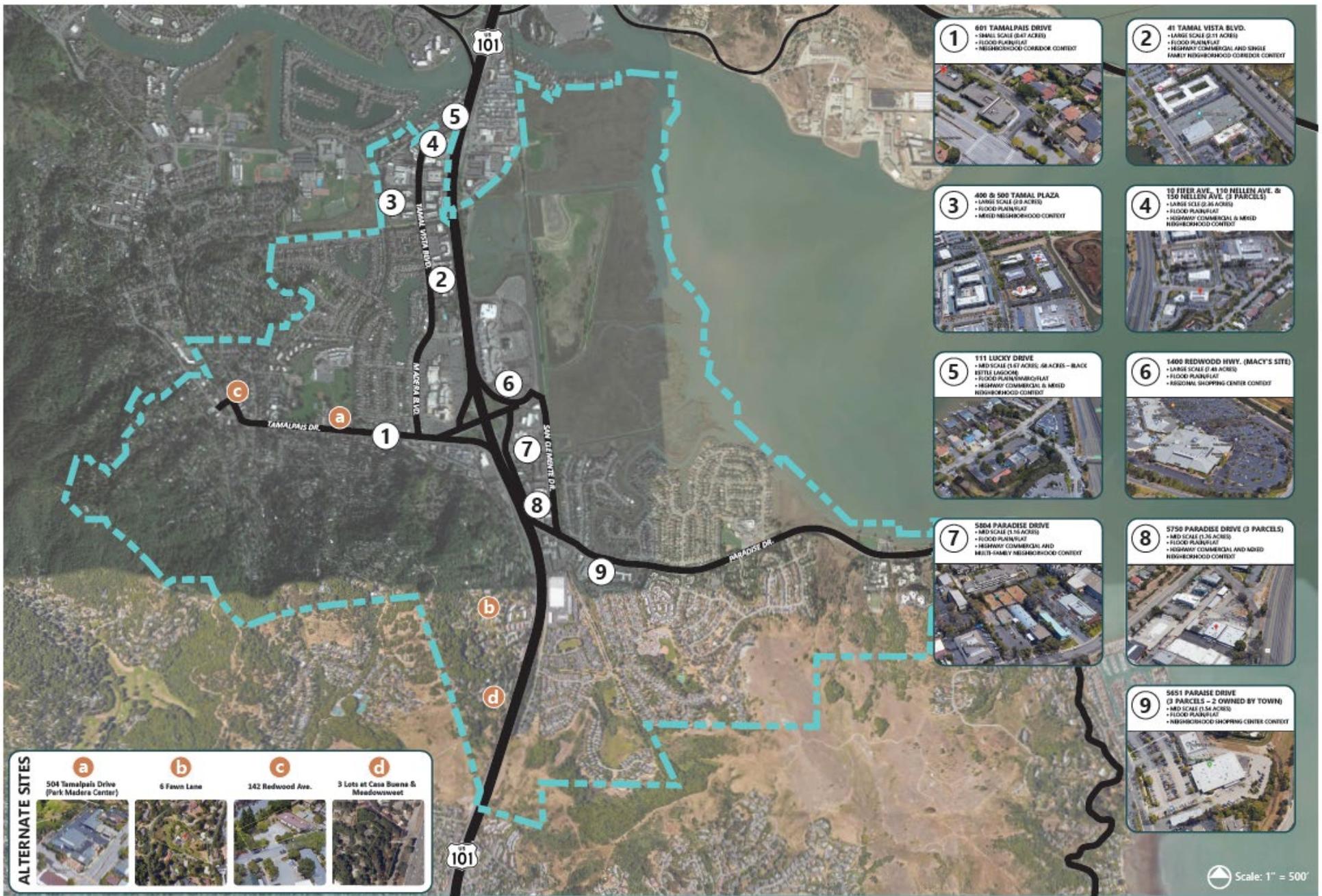


7

5804 PARADISE DRIVE

Escala media (1.16 acres)
Llanura de inundación/plana
Contexto de Autopista Comercial y Vecindad
Multi-familiar





1 601 TAMALPAIS DRIVE
 • SMALL SCALE (6.47 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • NEIGHBORHOOD CORRIDOR CONTEXT



2 41 TAMAL VISTA BLVD.
 • LARGE SCALE (2.11 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND SINGLE FAMILY NEIGHBORHOOD CORRIDOR CONTEXT



3 400 & 500 TAMAL PLAZA
 • LARGE SCALE (2.9 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • MIXED NEIGHBORHOOD CONTEXT



4 10 FIFER AVE, 150 NELLEN AVE, & 150 NELLEN AVE (3 PARCELS)
 • LARGE SCALE (2.36 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL & MIXED NEIGHBORHOOD CONTEXT



5 111 LUCKY DRIVE
 • MID SCALE (1.17 ACRES, 28 ACRES - BACK RITTLE LAGOON)
 • FLOOD PLAIN/NEIGHBORHOOD PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL & MIXED NEIGHBORHOOD CONTEXT



6 1400 REDWOOD HWY. (MACY'S SITE)
 • LARGE SCALE (2.48 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • REGIONAL SHOPPING CENTER CONTEXT



7 5804 PARADISE DRIVE
 • MID SCALE (1.76 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND MULTI-FAMILY NEIGHBORHOOD CONTEXT



8 5750 PARADISE DRIVE (3 PARCELS)
 • MID SCALE (1.36 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND MIXED NEIGHBORHOOD CONTEXT



9 5651 PARADISE DRIVE (3 PARCELS - 2 OWNED BY TOWN)
 • MID SCALE (1.54 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • NEIGHBORHOOD SHOPPING CENTER CONTEXT



ALTERNATE SITES

a 504 Tamalpais Drive (Park Madera Center)	b 6 Fawn Lane	c 142 Redwood Ave.	d 3 Lots at Casa Buena & Meadowsweet
			

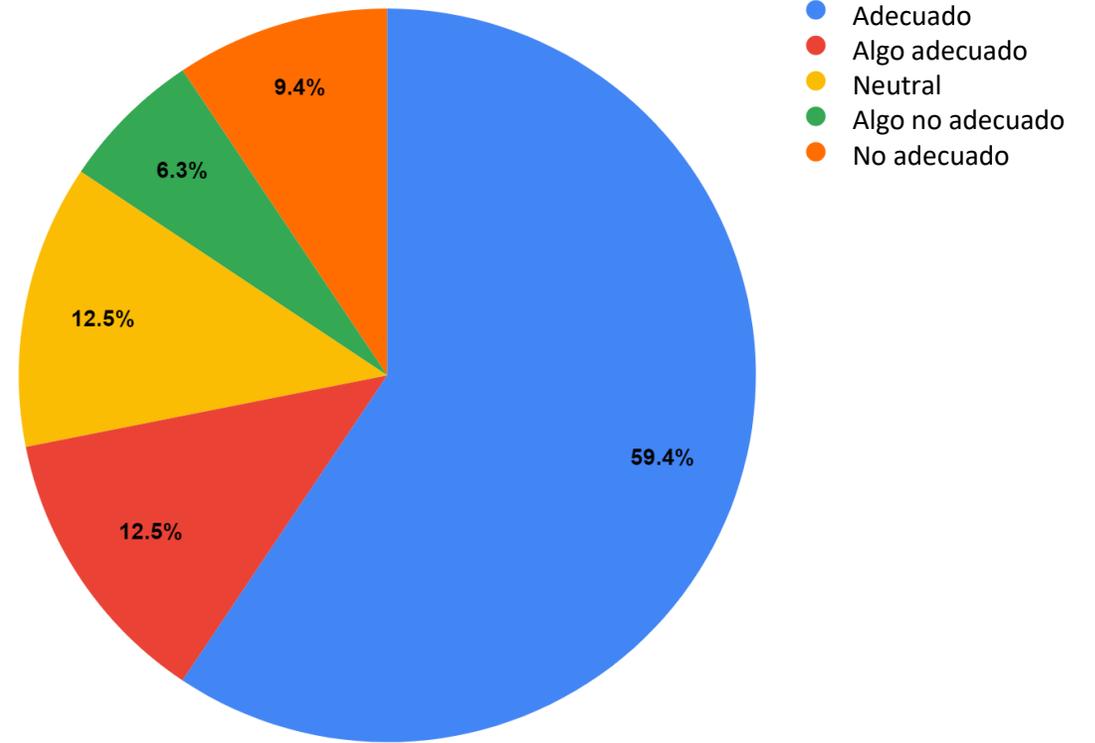
Scale: 1" = 500'

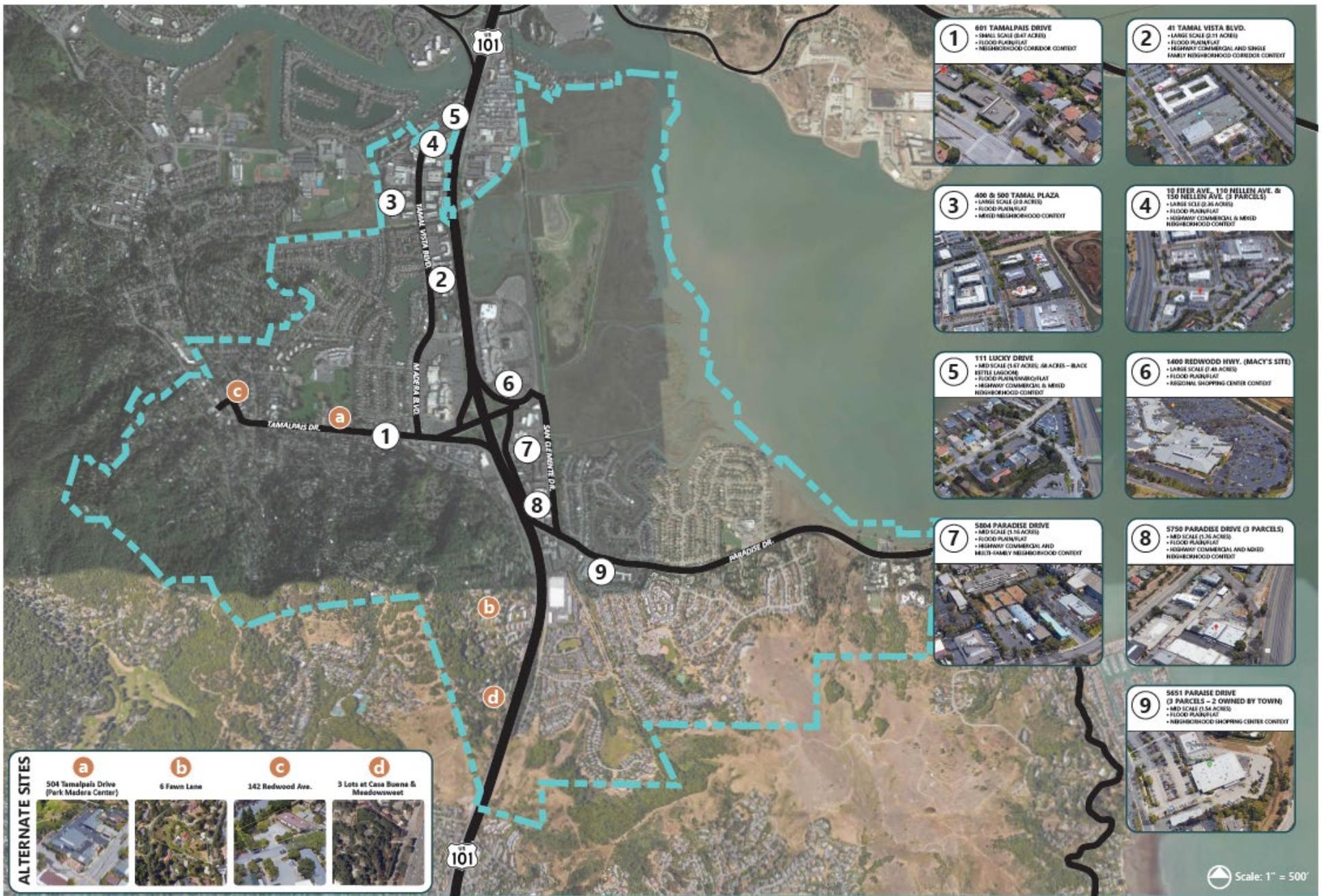


8

5750 PARADISE DRIVE (3 PARCELS)

Escala media (1.76 acres)
Llanura de inundación/plana
Contexto de Autopista Comercial y Vecindad Mezclada





1 601 TAMALPAIS DRIVE
 • SMALL SCALE (6.47 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • NEIGHBORHOOD CORRIDOR CONTEXT



2 41 TAMAL VISTA BLVD.
 • LARGE SCALE (2.11 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND SINGLE FAMILY NEIGHBORHOOD CORRIDOR CONTEXT



3 400 & 500 TAMAL PLAZA
 • LARGE SCALE (2.9 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • MIXED NEIGHBORHOOD CONTEXT



4 10 FIFER AVE, 150 NELLEN AVE, & 150 NELLEN AVE (3 PARCELS)
 • LARGE SCALE (2.36 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL & MIXED NEIGHBORHOOD CONTEXT



5 111 LUCKY DRIVE
 • MID SCALE (1.17 ACRES, 28 ACRES - BACK RITTLE LAGOON)
 • FLOOD PLAIN/NEIGHBORHOOD
 • HIGHWAY COMMERCIAL & MIXED NEIGHBORHOOD CONTEXT



6 1400 REDWOOD HWY. (MACY'S SITE)
 • LARGE SCALE (2.48 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • REGIONAL SHOPPING CENTER CONTEXT



7 5804 PARADISE DRIVE
 • MID SCALE (1.76 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND MULTI-FAMILY NEIGHBORHOOD CONTEXT



8 5750 PARADISE DRIVE (3 PARCELS)
 • MID SCALE (1.36 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND MIXED NEIGHBORHOOD CONTEXT



9 5651 PARADISE DRIVE (3 PARCELS - 2 OWNED BY TOWN)
 • MID SCALE (1.54 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • NEIGHBORHOOD SHOPPING CENTER CONTEXT



ALTERNATE SITES

a 504 Tamalpais Drive (Park Madera Center)	b 6 Fawn Lane	c 142 Redwood Ave.	d 3 Lots at Casa Buena & Meadowsweet
			

Scale: 1" = 500'



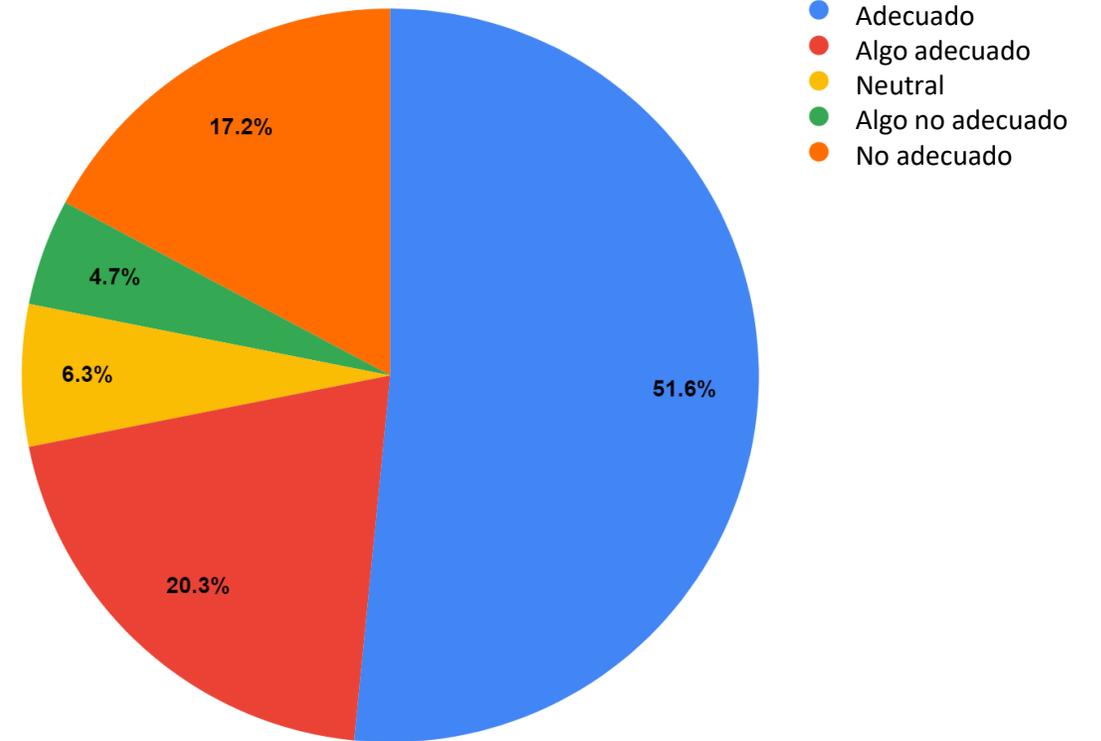
9

**5651 PARADISE DRIVE
(3 PARCELS – 2 OWNED BY TOWN)**

Escala media (1.54 acres)

Llanura de inundación/plana

Contexto de Centro Comercial de Vecindad



Evento Emergente en Town Center- 5 de enero del 2022



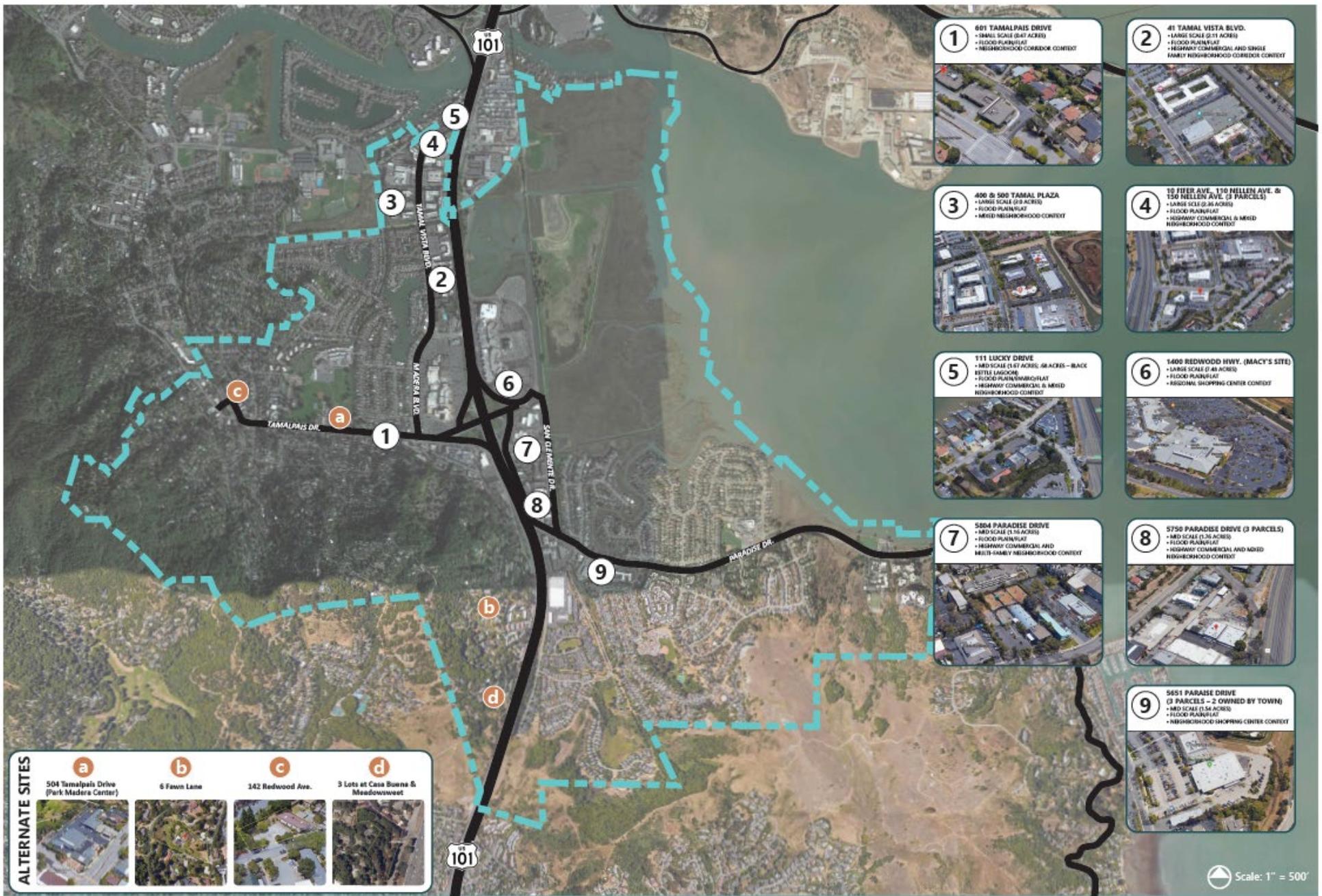
Análisis de Densidad y Desarrollo de Vivienda



Cómo cumplir con la RHNA

Tipo de residencia	Nivel de accesibilidad económica	Número de unidades
Viviendas unifamiliares	Por encima de moderado	10 - ?
ADUs	Bajo – Moderado – Por encima de moderado	80-100
Unidades multifamiliares	Bajo – Moderado – Por encima de moderado	625
Total		725





1 601 TAMALPAIS DRIVE
 • SMALL SCALE (6.87 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • NEIGHBORHOOD CORRIDOR CONTEXT



2 41 TAMAL VISTA BLVD.
 • LARGE SCALE (2.11 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND SINGLE FAMILY NEIGHBORHOOD CORRIDOR CONTEXT



3 400 & 500 TAMAL PLAZA
 • LARGE SCALE (2.9 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • MILD NEIGHBORHOOD CONTEXT



4 10 FIFER AVE, 150 NELLEN AVE, & 150 NELLEN AVE (3 PARCELS)
 • LARGE SCALE (2.36 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL & MILD NEIGHBORHOOD CONTEXT



5 111 LUCKY DRIVE
 • MID SCALE (1.17 ACRES, 28 ACRES - BACK BETTLE LAGOON)
 • FLOOD PLAIN/NEIGHBORHOOD
 • HIGHWAY COMMERCIAL & MILD NEIGHBORHOOD CONTEXT



6 1400 REDWOOD HWY. (MACY'S SITE)
 • LARGE SCALE (2.48 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • REGIONAL SHOPPING CENTER CONTEXT



7 5804 PARADISE DRIVE
 • MID SCALE (1.76 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND MULTI-FAMILY NEIGHBORHOOD CONTEXT



8 5750 PARADISE DRIVE (3 PARCELS)
 • MID SCALE (1.36 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND MILD NEIGHBORHOOD CONTEXT



9 5651 PARADISE DRIVE (3 PARCELS - 2 OWNED BY TOWN)
 • MID SCALE (1.54 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/PLAT
 • NEIGHBORHOOD SHOPPING CENTER CONTEXT



ALTERNATE SITES

a 504 Tamalpais Drive (Park Madera Center)	b 6 Fawn Lane	c 142 Redwood Ave.	d 3 Lots at Casa Buena & Meadowsweet
			

Scale: 1" = 500'





1 601 TAMALPAIS DRIVE

- SMALL SCALE (0.47 ACRES)
- FLOOD PLANNING/FLAT
- NEIGHBORHOOD CORRIDOR CONTEXT

5 111 LUCKY DRIVE

- MID SCALE (1.62 ACRES, 68 ACRES - BLACK KETTLE LAGOON)
- FLOOD PLANNING/ROOF/FLAT
- HIGHWAY COMMERCIAL & MIXED NEIGHBORHOOD CONTEXT

9 5651 PARADISE DRIVE
(3 PARCELS - 2 OWNED BY TOWN)

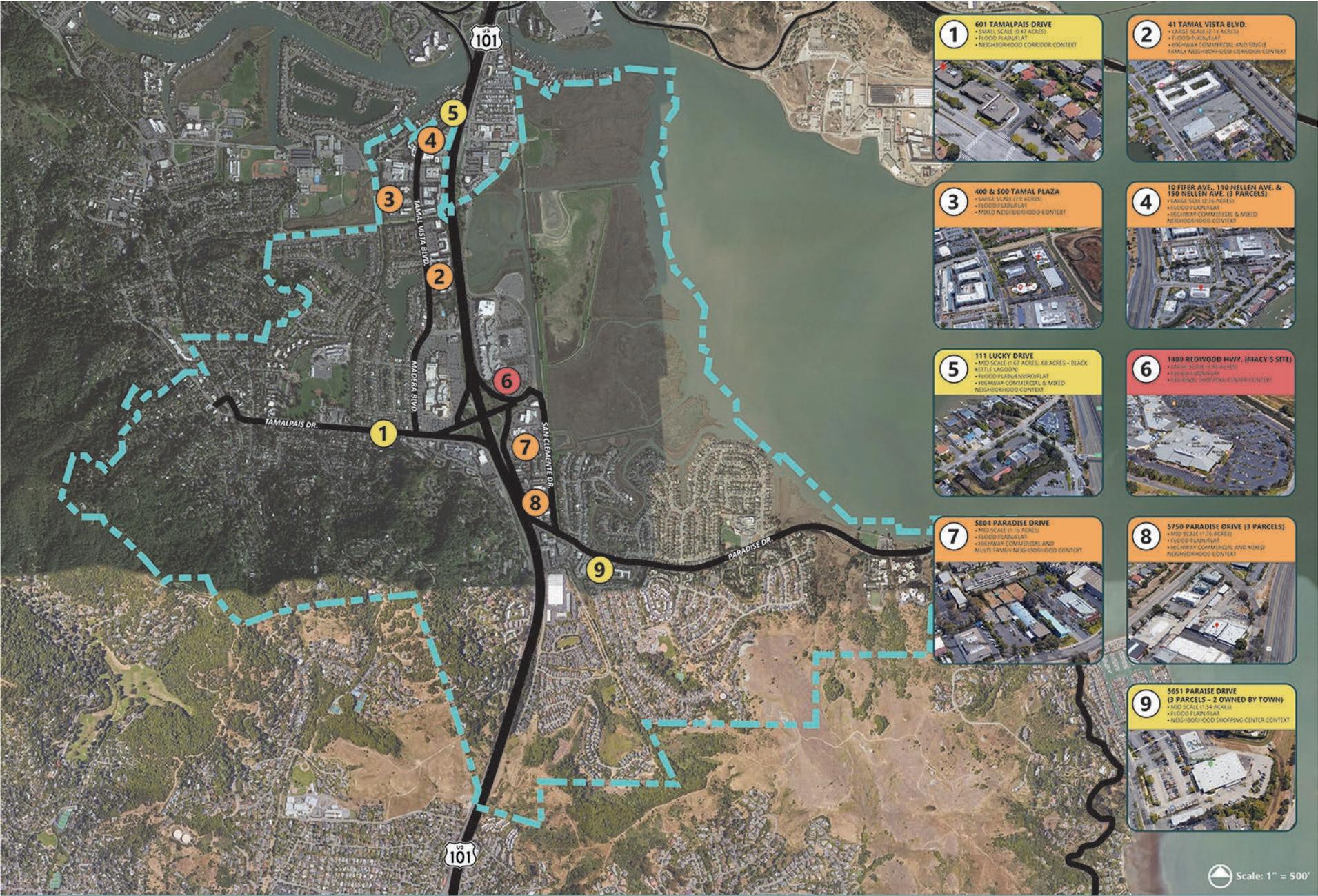
- MID SCALE (1.24 ACRES)
- FLOOD PLANNING/FLAT
- NEIGHBORHOOD SHOPPING CENTER CONTEXT

Scale: 1" = 500'



Scale: 1" = 500'





1 601 TAMALPAIS DRIVE
 • SMALL SCALE (0.47 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/FLAT
 • NEIGHBORHOOD CORRIDOR CONTEXT



2 41 TAMAL VISTA BLVD.
 • LARGE SCALE (2.11 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/FLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND SINGLE FAMILY NEIGHBORHOOD CORRIDOR CONTEXT



3 400 & 500 TAMAL PLAZA
 • LARGE SCALE (2.0 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/FLAT
 • MIXED NEIGHBORHOOD CONTEXT



4 10 FIFER AVE., 110 NELLEN AVE. & 150 NELLEN AVE. (3 PARCELS)
 • LARGE SCALE (2.36 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/FLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL & MIXED NEIGHBORHOOD CONTEXT



5 111 LUCKY DRIVE
 • MID SCALE (1.62 ACRES, 68 ACRES - BLACK KESTLE LAGOON)
 • FLOOD PLAIN/NEEDS FLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL & MIXED NEIGHBORHOOD CONTEXT



6 1400 REDWOOD HWY. (MACY'S SITE)
 • LARGE SCALE (2.5 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/FLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL CONTEXT



7 5804 PARADISE DRIVE
 • MID SCALE (1.75 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/FLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND MULTI-FAMILY NEIGHBORHOOD CONTEXT



8 5750 PARADISE DRIVE (3 PARCELS)
 • MID SCALE (1.26 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/FLAT
 • HIGHWAY COMMERCIAL AND MIXED NEIGHBORHOOD CONTEXT



9 5651 PARADISE DRIVE (3 PARCELS - 2 OWNED BY TOWN)
 • MID SCALE (1.24 ACRES)
 • FLOOD PLAIN/FLAT
 • NEIGHBORHOOD SHOPPING CENTER CONTEXT



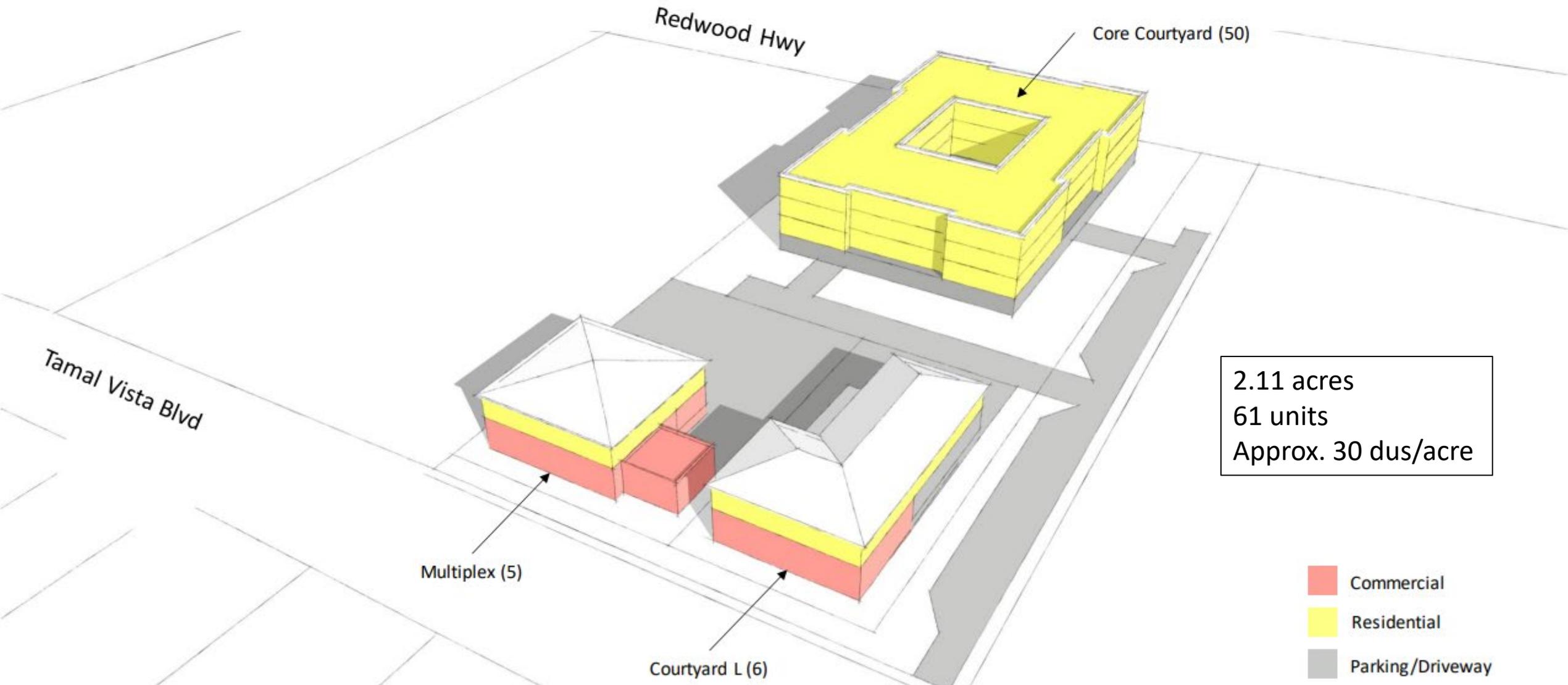
Scale: 1" = 500'

CAPACIDAD DE TOTOS LOS SITIOS

SITIO	DIRECCION	Tamano del lote (acres)	Densidad (Unidades/Acre)	Unidades Propuestas por Sitio
Sitio 1	601 Tamalpais Drive	0.47	20	10
Sitio 2	41 Tamal Vista Blvd.	2.11		
Sitio 3	400 & 500 Tamal Plaza	3	-	-
Sitio 4	10 Fifer Ave. 110-150 Nellen	2.36	-	-
Sitio 5	111 Lucky Drive	1	-	-
Sitio 6	1400 Redwood Avenue	7.48	40	300
Sitio 7	5804 Paradise Drive	1.16	-	-
Sitio 8	5750 Paradise Drive	1.76	-	-
Sitio 9	5651 Paradise Drive	1.54	-	-
		Unidades en total:		



Site 2: Bird's Eye Conceptual Site Plan



1 **601 TAMALPAIS DRIVE**
 Escala pequeña (0.47 acres)
 Llanura de inundación/plana
 Contexto de pasillo de vecindario



5 **111 LUCKY DRIVE**
 MID SCALE (1.67 ACRES; 0.68 ACRES Black Kettle)
 Escala media (1.67 acres; 0.68 acres Laguna Black Kettle)
 Llanura de inundación/ambiental/plana
 Contexto de Autopista Comercial y Vecindad Mezclada



9 **5651 PARADISE DRIVE**
(3 PARCELS – 2 OWNED BY TOWN)
 Escala media (1.54 acres)
 Llanura de inundación/plana
 Contexto de Centro Comercial de Vecindad



20-25
DU / ACRE



2 **41 TAMAL VISTA BLVD.**
 Escala grande (2.11 acres)
 Llanura de inundación/plana
 Contexto de Pasillo de Autopista
 Comercial y Vecindad Unifamiliar

3 **400 & 500 TAMAL PLAZA**
 Escala grande (3.0 acres)
 Llanura de inundación/plana
 Contexto de Vecindad Mezclada

4 **10 FIFER AVE, 110 NELLEN AVE. & 150 NELLEN AVE. (3 PARCELS)**
 Escala grande (2.36 acres)
 Llanura de inundación/plana
 Contexto de Autopista Comercial y Vecindad Mezclada

8 **5750 PARADISE DRIVE (3 PARCELS)**
 Escala media (1.76 acres)
 Llanura de inundación/plana
 Contexto de Autopista Comercial y Vecindad Mezclada

7 **5804 PARADISE DRIVE (3 PARCELS)**
 Escala media (1.16 acres)
 Llanura de inundación/plana
 Contexto de Autopista Comercial y Vecindad Multi-familiar



30-35 DU / ACRE

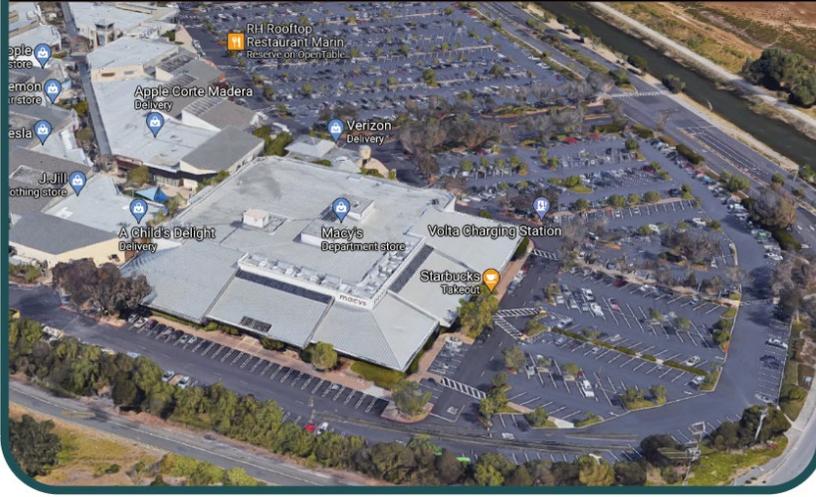
6

1400 REDWODD HWY. (MACY'S SITE)

Escala grande (7.48 acres)

Llanura de inundación/plana

Contexto de Centro Comercial Regional



40 DU / ACRE

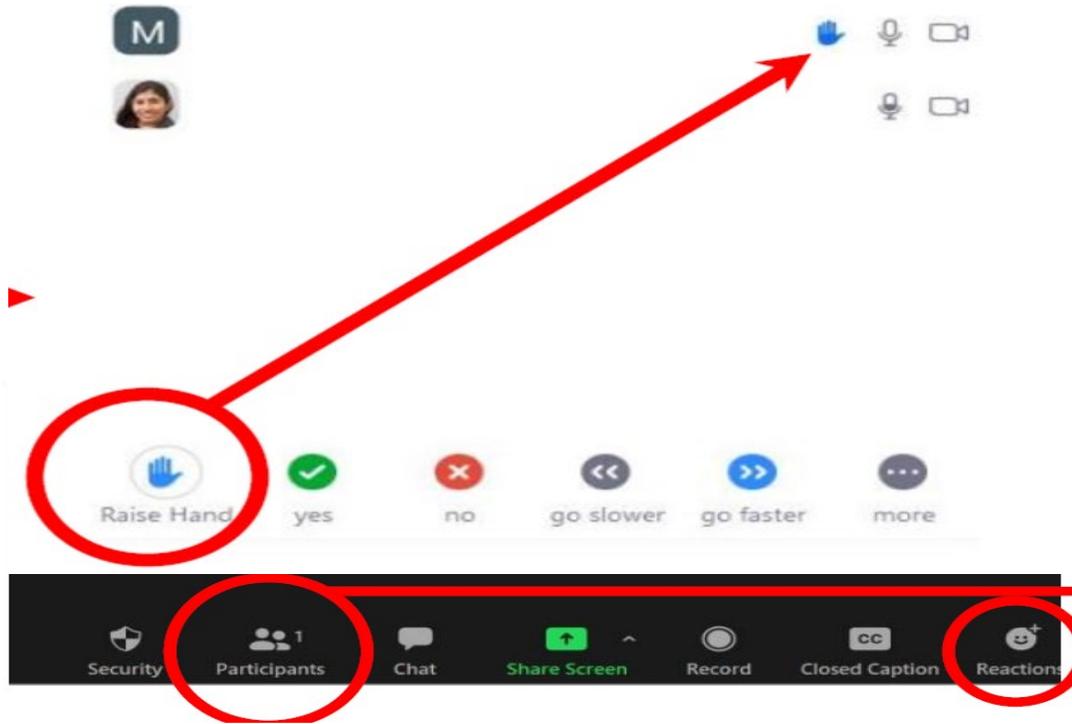
CAPACIDAD DE TODOS LOT SITIOS

SITIO	DIRECCION	Tamano del lote (acres)	Densidad (Unidades/Acre)	Unidades Propuestas por Sitio
Sitio 1	601 Tamalpais Drive	0.47	20	10
Sitio 2	41 Tamal Vista Blvd.	2.11	30	60
Sitio 3	400 & 500 Tamal Plaza	3	30-35	100
Sitio 4	10 Fifer Ave. 110-150 Nellen	2.36	30-35	70
Sitio 5	111 Lucky Drive	1	20-25	25
Sitio 6	1400 Redwood Avenue	7.48	40	300
Sitio 7	5804 Paradise Drive	1.16	35	40
Sitio 8	5750 Paradise Drive	1.76	35	50
Sitio 9	5651 Paradise Drive	1.54	20-25	35
Unidades en total:				690



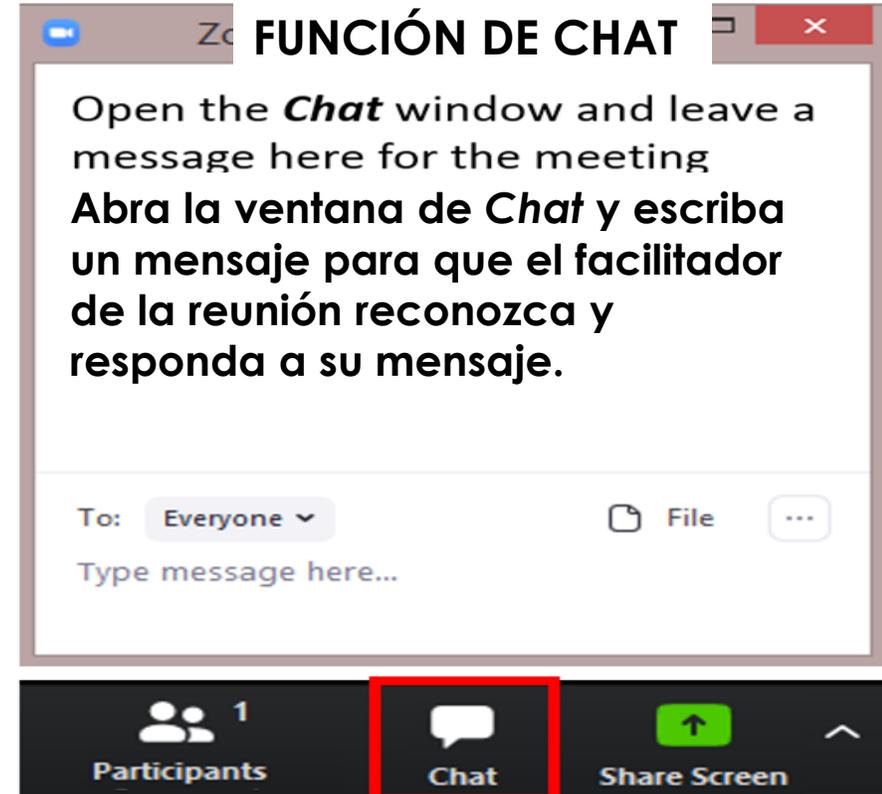
¿Cómo se facilitará la reunión?

LEVANTE LA MANO VIRTUALMENTE A TRAVÉS DE LOS PARTICIPANTES O LA HERRAMIENTA DE REACCIONES



CHAT FUNCTION

FUNCIÓN DE CHAT



Formas de participar y mantenerse involucrado

- Enviar sus comentarios al personal de planificación en housingplan@tcmmail.org
- Conectarse a la página web sobre vivienda y aportar sus comentarios <https://www.cortemaderahousing.org/>
- Participar en los próximos talleres
- Inscribirse para recibir notificaciones por correo electrónico
- Contarles a sus amigos



Próximos pasos

Próximo taller – 9 de febrero de 2022 a las 6:30 p.m.

Planificación para más de 700 viviendas Parte 2



Línea de tiempo de elemento de vivienda

Objetivos de introducción
y recopilación de datos

OTOÑO 2021 – INVIERNO 2021

Preparación del
Elemento vivienda

*INVIERNO 2021 -
OTOÑO/INVIERNO 2022*

Aprobación
del Elemento
de vivienda

*INVIERNO
2022/2023*

RECOPIACIÓN DE DATOS – Condiciones existentes y difusión pública

ELEMENTO DE VIVIENDA – Preparación y comentarios

*Inicio del
proyecto*

*Reuniones
del grupo
de enfoque*

*Recopilación
de
información*

*Taller N.º 1
Oct. 2021*

*Taller N.º 2
Nov. 2021*

*Taller N.º 3
Dic. 2021*

*Desarrollo del
inventario de
lugares*

*Taller N.º 4
Ene. 2022*

*Taller N.º 5
Feb. 2022*

*Taller N.º 6
Mar. 2022*

*Empieza
el EIR*

*Borrador de la
novedades del
Elemento vivienda*

*PC/TC
Estudio
Sesiones*

*PC/TC
Audiencias*

*Aprobación
del plan
(enero 2023)*

LÍNEA DE TIEMPO DEL PROYECTO: Elemento de viviendas en Corte Madera

¡Gracias!

CORTEMADERAHOUSING.ORG

