

Southwest Modesto Plan

Community Workshop #2 Economic Opportunities and Housing Opportunities

Date/Time: Tuesday, October 3, 2023 | 6:00-8:00 pm

Location: Self-Help Federal Credit Union | 900 Crows Landing Rd, Modesto, CA 95351

OVERVIEW

The second community workshop for the Southwest Modesto Plan was held in-person and attended by about 10 community members and 7 project team members. The purpose of the workshop was to review and discuss economic opportunities and propose development concepts for two opportunity sites within the Southwest Modesto Plan Area and Crows Landing Road Area. The workshop was hosted at Self-Help Federal Credit Union in Modesto.

During the small group discussions, frequent comments and themes of discussions included the following:

- Affordable housing options for residents are desired.
- Gentrification and displacement are top concerns.
- Infill housing, including traditional apartments and modular homes, and mixed-use housing should be built on vacant or underutilized lots.
- Higher density housing should be located near transit corridors.
- More workforce development programs for the young population are desired and the existing workforce development services should connect residents to more jobs in Stanislaus County.
- Improvements to transit services, pedestrian and bicycle infrastructure are needed, especially along Paradise Road and Crows Landing Road.
- Other amenities such as healthcare facilities, childcare facilities, and laundry services should be developed in proximity to new housing development.



PRESENTATION:

Bruce Brubaker, Principal of Place Works, welcomed all participants and gave a presentation about economic and housing opportunities.

- Overview of the workshop agenda
- Plan purpose and objectives
- Plan Area map and boundaries
- Overview of past community engagement and workshops
- Economic Opportunities Report
- Housing Development Opportunity Sites
- Workshop Discussion and Exercises
- Community engagement schedule



QUESTIONS & ANSWERS

The presentation was followed by a time of Q&A. Following questions and comments were discussed and documented:

- Question: Will eminent domain laws apply to this project?
 - Bruce Brubaker explained that the City is not acquiring any properties through this project. Additional residential development could be allowed by rezoning the properties to allow for new development.
- Comment: One of the participants mentioned that Opticos Design did some similar work on opportunity sites for the City of Modesto.
- Comment: Few participants had concerns about the parking proposed for opportunity sites and thought the proposal should consider multi-generational housing and parking needs.
- Question: Is the housing development on Municipal Golf Course site included in this Southwest Modesto project?
 - Jessica Hill (Director of Community and Economic Development, City of Modesto) explained to participants that the Municipal Golf Course site is handled by a different consultant and is not a part of this project.

WORKSHOP EXERCISES

Bruce Brubaker introduced the workshop exercise at the end of the presentation and provided participants a preview of the questions to be discussed during the workshop exercises. The participants broke out into two groups to engage in approximately 60 minutes of workshop exercise. Each group had approximately 4 community participants, 1-2 project team facilitators, and 1 notetaker. Each table had two large table maps showing two different opportunity sites (one at California Avenue and Madison Street and the second one at Crows Landing Road and Hatch Road) and handouts listing economic development opportunities.

For the economic development priority exercise, the participants were asked to add a dot sticker next to the economic development opportunity that they would like to prioritize. For the opportunity site

development exercise using table maps, the participants were asked to answer two questions related to opportunity sites.

The discussion topics and questions included:

Economic Development Priorities

Question: Which workforce development and housing opportunities should be prioritized?

The following Workforce Development Opportunities were included in the exercise:

- Young population should benefit from existing workforce development programs.
- Community partners should provide more small business support services.
- Modesto has 15 of the top 25 largest employers in Stanislaus County and programs should connect residents to those jobs.

The following Housing Opportunities were discussed in the exercise:

- Infill housing should be built on small- and medium-sized parcels.
- Housing should be built to take advantage of proximity to jobs and amenities in Downtown and other parts of the City.
- Mixed use housing should be built on underutilized parking lots (especially along Crows Landing Area)

Top priorities identified by participants:

- During the dot exercise, participants expressed strong support for maintaining existing workforce development programs that are available to young population and which connect residents to large employers in Modesto Stanislaus County.
- Development of infill housing on small and medium-sized parcels and mixed-use housing on underutilized parking lots was identified as top priority under housing opportunities.

Opportunity Site Development

Question 1: What are advantages of new housing in the residential neighborhoods (Opp. Site #1 and Opp. Site #2)? Disadvantages?

Summary of discussion:

Few participants thought the opportunity site at California Avenue and Madison Street is a good location for mixed-use development which is accessible via existing or planned transit or bike facilities along Madison Street or California Avenue. One of the participants also mentioned a planned Bus Rapid Transit (BRT) route along Paradise Road.

Regarding the opportunity site located at Crows Landing Road, a few participants preferred to have traditional apartment-type of development instead of townhomes. A majority of participants expressed strong support for higher-density housing development that is affordable to residents of Modesto. Potential gentrification and lack of parking for multi-generational families were named as top concerns for both opportunity sites.

Question 2: What type of existing services (for example, schools, parks, grocery stores, shopping, transit, and bike facilities) are needed to support housing development?

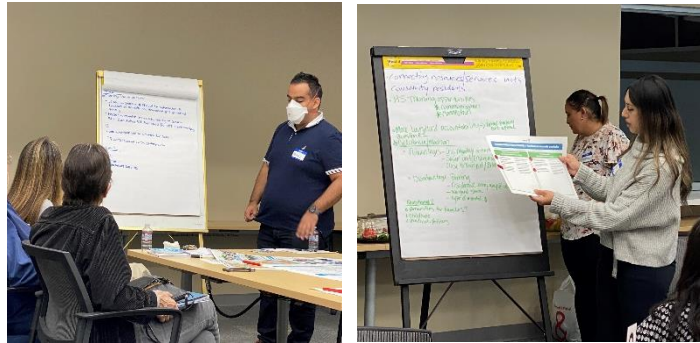
Summary of discussion:

Participants would like to see more childcare and healthcare facilities added within half-mile distance of opportunity sites. In addition, access to high-quality transit systems, such as BRT, will help provide fast transportation options to residents. Some participants had safety concerns and expressed a preference for gated communities.



REPORT BACK

Following the workshop exercises, a community “spokesperson” from each group reported back to the entire workshop, highlighting key discussion items and themes from their group. A summary of each workshop exercise/report back is located at the end of this workshop summary.



CONCLUSION & NEXT STEPS

At the end of the meeting, the project team described the project’s next steps, including the refinements to development concepts, and shared a link to the project website at <https://www.modestogov.com/2973/Southwest-Modesto-Plan>.

The next workshop related to Southwest Modesto Plan Implementation will take place in Spring 2024. The date, time, and location of the next workshop is to be determined.



SUMMARY OF WORKSHOP EXERCISE AND REPORT BACK

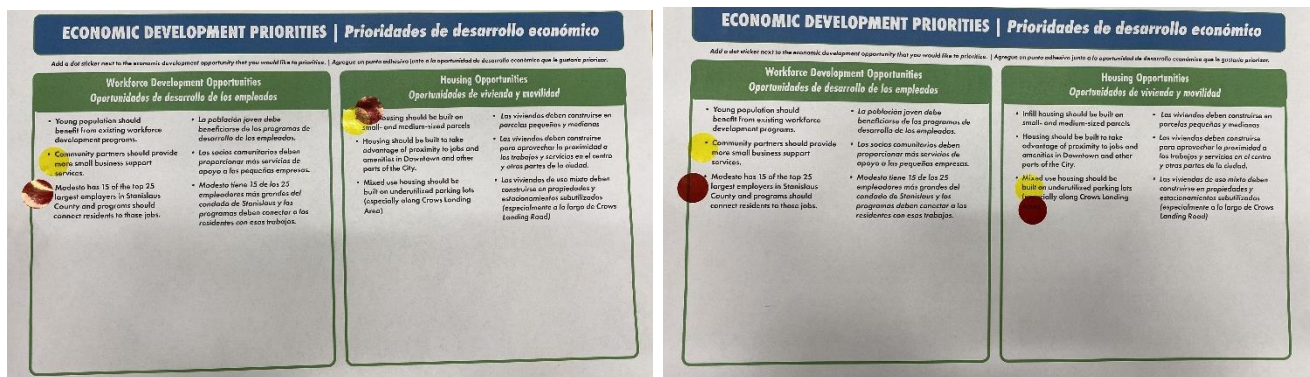
Table 1

Project team staff

- Peter Ibrahim (City of Modesto – facilitator), Christina Ridley (City of Modesto – notetaker) and Bruce Brubaker (PlaceWorks – facilitator)

Top Economic Development Priorities

- Support services for small businesses are required.
- Workforce development programs should connect residents to large employers in Modesto Stanislaus County.
- Development of infill housing on small and medium-sized parcels and mixed-use housing on underutilized parking lots was identified as top priority.



Opportunity Site Development

- The road is wide enough for bus lanes and Bus Rapid Transit (BRT), which is a high-quality bus transit system that delivers fast transportation services through the provision of dedicated lanes with busways and stations typically aligned to the center of the road, off-board fare collection, and fast and frequent operations.
- Crows Landing Area can have more density.
- Downtown Modesto does not have much parking.
- Concerns about gentrification and displacement due to new development.
- Supportive of ADU's as infill but depends on who owns the property. Don't want owners abusing renters.
- Housing should go in empty lots.
- Modular homes should be considered.
- Parking can be an issue for a multi-generational family.
- New construction should be affordable to residents of Modesto. New development gets gentrified quickly.
- Houses identified as examples for opportunity sites are not dense enough to support surrounding commercial and transit facilities along Paradise Road. Adding more density will allow more people to be close to transit facilities along Paradise Road.
- There are plans for BRT along Paradise Road.
- Participants like the mixed-use type of development that is planned along 7th Street.

- Participants would like to see more transit and healthcare facilities added within half-mile distance of opportunity sites.

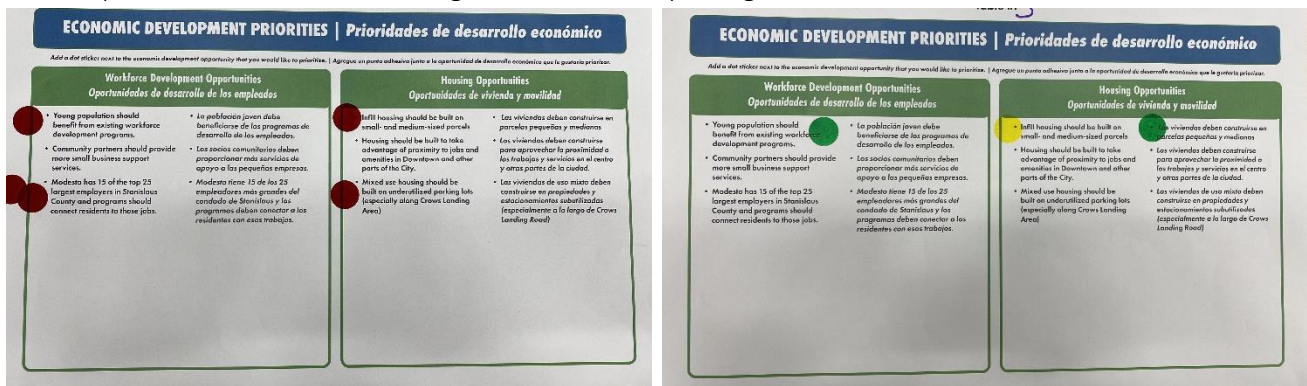
Table 2

Project team staff

- Edwin Borquez (City of Modesto – facilitator), Pranjali Deokule (PlaceWorks – facilitator) and Raul Tovar Gonzalez (PlaceWorks – notetaker)

Top Economic Development Priorities

- Strong support for maintaining existing workforce development programs and making them available to the young population. The existing programs should connect residents to jobs and employers in Modesto and Stanislaus County.
- Participants would like to prioritize development of infill housing on small and medium-sized parcels and mixed-use housing on underutilized parking lots.



Opportunity Site Development

- California Ave/Madison St Opportunity Site Advantages:
 - Less negative activity
 - Safer unit/environment
 - Close to transit /bike paths
- California Ave/Madison St Opportunity Site Disadvantages:
 - Parking
 - Residential entryway from alley
 - No yard spaces.
 - Type of rental units
- There should be more childcare and medical facilities nearby.
- Crows Landing Opportunity Site Advantages:
 - Accessible to major street or corridor
- Crows Landing Opportunity Site Disadvantages:
 - Traffic/ safety
 - Rental Affordability
 - Potential gentrification
- Traditional apartments instead of townhomes are preferred. Development similar to Merced Station communities would be good.

- Prefer gated communities.
- Units with patio/balcony/back porch would be good.
- Landry services are required near Crows Landing opportunity site.

Plan del suroeste de Modesto

Taller comunitario #2 Oportunidades económicas y oportunidades de Vivienda

Date/Time: Martes, 3 de octubre de 2023 | 6:00-8:00 pm

Location: Self-Help Federal Credit Union | 900 Crows Landing Rd, Modesto, CA 95351

DESCRIPCIÓN GENERAL

El segundo taller comunitario para el Plan Suroeste de Modesto se llevó a cabo en persona y asistieron alrededor de 10 miembros de la comunidad y 7 miembros del equipo del proyecto. El propósito del taller fue revisar y discutir oportunidades económicas y conceptos de desarrollo propuestos para dos sitios de oportunidad dentro del Área del Plan Suroeste de Modesto y el Área de Crows Landing Road. El taller se llevó a cabo en Self-Help Federal Credit Union en Modesto.

Durante las discusiones en grupos pequeños, los comentarios frecuentes y los temas de discusión incluyeron lo siguiente:

- Se desean opciones de vivienda asequibles para los residentes.
- La gentrificación y el desplazamiento son las principales preocupaciones.
- Las viviendas de relleno, incluidos los apartamentos tradicionales y las casas modulares, y las viviendas de uso mixto deben construirse en lotes baldíos o subutilizados.
- Las viviendas de mayor densidad deberían ubicarse cerca de los corredores de tránsito.
- Se desean más programas de desarrollo laboral para la población joven y los servicios de desarrollo laboral existentes deberían conectar a los residentes con más empleos en el condado de Stanislaus.
- Se necesitan mejoras en los servicios de tránsito y la infraestructura para peatones y bicicletas, especialmente a lo largo de Paradise Road y Crows Landing Road.
- Otros servicios, como instalaciones sanitarias, guarderías y servicios de lavandería, deberían desarrollarse cerca del nuevo desarrollo de viviendas.

PRESENTACIÓN:

Bruce Brubaker, director de Place Works, dio la bienvenida a todos los participantes y dio una presentación sobre las oportunidades económicas y de vivienda.

- Resumen de la agenda del taller
- Propósito y objetivos del plan
- El mapa del área del plan y los límites
- Descripción general de talleres y participación comunitaria anteriores
- Informe de oportunidades económicas
- Sitios de oportunidades de desarrollo de viviendas
- Discusión del taller y ejercicios



- Calendario de participación comunitaria

PREGUNTAS Y RESPUESTAS

La presentación fue seguida por un tiempo de preguntas y respuestas. Las siguientes preguntas y comentarios fueron discutidos y documentados:

- Pregunta: ¿Se aplicarán las leyes de dominio eminente a este proyecto?
 - Bruce Brubaker explicó que la Ciudad no adquirirá ninguna propiedad a través de este proyecto. Se podría permitir un desarrollo residencial adicional rezonificando las propiedades para permitir nuevos desarrollos.
- Comentario: Uno de los participantes mencionó que Ópticas Design realizó algún trabajo similar en sitios de oportunidad para la Ciudad de Modesto..
- Comentario: Pocos participantes tenían inquietudes sobre el estacionamiento propuesto para sitios de oportunidad y pensaron que la propuesta debería considerar las necesidades de vivienda y estacionamiento multigeneracionales.
- Pregunta: ¿El desarrollo de viviendas en el sitio del campo de golf municipal está incluido en este proyecto del suroeste de Modesto?
 - Jessica Hill (Directora de Desarrollo Económico y Comunitario, Ciudad de Modesto) explicó a los participantes que el sitio del campo de golf municipal está a cargo de un consultor diferente y no es parte de este proyecto.

EJERCICIOS DEL TALLER

Bruce Brubaker presentó el ejercicio del taller al final de la presentación y brindó a los participantes una vista previa de las preguntas que se discutirán durante los ejercicios del taller. Los participantes se dividieron en dos grupos para realizar aproximadamente 60 minutos de ejercicio del taller. Cada grupo tenía aproximadamente 4 participantes de la comunidad, 1 o 2 facilitadores del equipo del proyecto y 1 tomador de notas. Cada mesa tenía dos mapas grandes que mostraban dos sitios de oportunidades diferentes (uno en California Avenue y Madison Street y el segundo en Crows Landing Road y Hatch Road) y folletos que enumeraban las oportunidades de desarrollo económico.

Para el ejercicio de prioridad de desarrollo económico, se pidió a los participantes que agregaran una etiqueta con un punto junto a la oportunidad de desarrollo económico que les gustaría priorizar. Para el ejercicio de desarrollo de sitios de oportunidad utilizando mapas de tablas, se pidió a los participantes que respondieran dos preguntas relacionadas con los sitios de oportunidad.

Los temas de discusión y preguntas incluidas:

Prioridades de desarrollo económico

Pregunta: ¿Qué oportunidades de vivienda y desarrollo de la fuerza laboral deberían priorizarse?

En el ejercicio se incluyeron las siguientes oportunidades de desarrollo de la fuerza laboral:

- La población joven debe beneficiarse de los programas de desarrollo de los empleados.
- Los socios comunitarios deben proporcionar más servicios de apoyo a las pequeñas empresas.
- Modesto tiene 15 de los 25 empleadores más grandes del condado de Stanislaus y los programas deben conectar a los residentes con esos trabajos.

En el ejercicio se discutieron las siguientes oportunidades de vivienda:

- Las viviendas deben construirse en parcelas pequeñas y medianas
- Las viviendas deben construirse para aprovechar la proximidad a los trabajos y servicios en el centro y otras partes de la ciudad.
- Las viviendas de uso mixto deben construirse en propiedades y estacionamientos subutilizadas (especialmente a lo largo de Crows Landing Road)

Principales prioridades identificadas por los participantes:

- Durante el ejercicio de puntos, los participantes expresaron un fuerte apoyo para mantener los programas de desarrollo de la fuerza laboral existentes que están disponibles para la población joven y que conectan a los residentes con grandes empleadores en el condado de Modesto Stanislaus.
- Se identificó como máxima prioridad en oportunidades de vivienda el desarrollo de viviendas de relleno en parcelas pequeñas y medianas y viviendas de uso mixto en estacionamientos subutilizados.

Desarrollo del sitio de oportunidad

Pregunta 1: ¿Cuáles son las ventajas de las viviendas nuevas en los vecindarios residenciales (Sitio de oportunidad #1 y Sitio de oportunidad #2)? Desventajas?

Resumen de la discusión:

Pocos participantes pensaron que el sitio de oportunidad en California Avenue y Madison Street es una buena ubicación para el desarrollo de uso mixto al que se puede acceder a través de instalaciones de transporte público o para bicicletas existentes o planificadas a lo largo de Madison Street o California Avenue. Uno de los participantes también mencionó una ruta planificada de autobús de tránsito rápido (BRT) a lo largo de Paradise Road.

Con respecto al sitio de oportunidad ubicado en Crows Landing Road, algunos participantes prefirieron tener un desarrollo tradicional de tipo apartamento en lugar de casas adosadas. La mayoría de los participantes expresaron su firme apoyo al desarrollo de viviendas de mayor densidad que sean asequibles para los residentes de Modesto. La posible gentrificación y la falta de estacionamiento para familias multigeneracionales fueron mencionadas como las principales preocupaciones en ambos sitios de oportunidad.

Pregunta 2: ¿Qué tipo de servicios existentes (por ejemplo, escuelas, parques, supermercados, centros comerciales, transporte público e instalaciones para bicicletas) se necesitan para apoyar el desarrollo de viviendas?

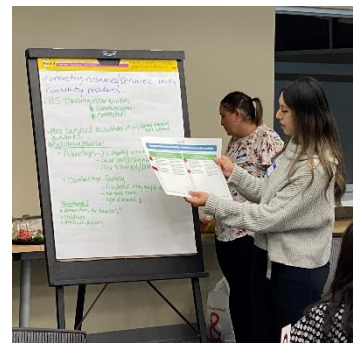
Resumen de la discusión:

A los participantes les gustaría ver que se agreguen más instalaciones de cuidado infantil y atención médica a menos de media milla de distancia de los sitios de oportunidad. Además, el acceso a un sistema de transporte de alta calidad, como el BRT, ayudará a brindar opciones de transporte rápido a los residentes. Algunos participantes tenían preocupaciones de seguridad y expresaron preferencia por comunidades cerradas.



INFORMAR

Después de los ejercicios del taller, un “portavoz” comunitario de cada grupo informó a todo el taller, destacando temas y temas clave de discusión de su grupo. Al final de este resumen del taller se encuentra un resumen de cada ejercicio/informe del taller.



CONCLUSIÓN Y PRÓXIMOS PASOS

Al final de la reunión, el equipo del proyecto describió los próximos pasos del proyecto, incluidas las mejoras a los conceptos de desarrollo, y compartió un enlace al sitio web del proyecto en <https://www.modestogov.com/2973/Southwest-Modesto-Plan>.

El próximo taller relacionado con la implementación del Plan Southwest Modesto se llevará a cabo en la primavera de 2024. La fecha, hora y lugar del próximo taller están por determinar.



RESUMEN DEL EJERCICIO DEL TALLER E INFORME

Mesa 1

Personal del equipo del Proyecto

- Peter Ibrahim (Ciudad de Modesto – facilitador), Christina Ridley (Ciudad de Modesto – anotador) y Bruce Brubaker (PlaceWorks – facilitador)

Prioridades de desarrollo económico

- Se requieren servicios de apoyo para las pequeñas empresas.
- Los programas de desarrollo de la fuerza laboral deberían conectar a los residentes con los grandes empleadores del condado de Modesto Stanislaus.
- Se identificó como máxima prioridad el desarrollo de viviendas de relleno en parcelas pequeñas y medianas y viviendas de uso mixto en estacionamientos subutilizados.

ECONOMIC DEVELOPMENT PRIORITIES | Prioridades de desarrollo económico

Add a dot sticker next to the economic development opportunity that you would like to prioritize. | Agregue un punto adhesivo junto a la oportunidad de desarrollo económica que le genere prioridad.

Workforce Development Opportunities Oportunidades de desarrollo de los empleados	Housing Opportunities Oportunidades de vivienda y movilidad
<ul style="list-style-type: none"> • Young population should benefit from existing workforce development programs. • Community partners should provide more small business support services. • Modesto has 15 of the top 25 largest employers in Stanislaus County and programs should connect residents to those jobs. 	<ul style="list-style-type: none"> • Housing should be built on small- and medium-sized parcels. • Housing should be built to take advantage of proximity to jobs and amenities in Downtown and other parts of the City. • Mixed-use housing should be built on underutilized parking lots (especially along Crow's Landing Area).

ECONOMIC DEVELOPMENT PRIORITIES | Prioridades de desarrollo económico

Add a dot sticker next to the economic development opportunity that you would like to prioritize. | Agregue un punto adhesivo junto a la oportunidad de desarrollo económica que le genere prioridad.

Workforce Development Opportunities Oportunidades de desarrollo de los empleados	Housing Opportunities Oportunidades de vivienda y movilidad
<ul style="list-style-type: none"> • Young population should benefit from existing workforce development programs. • Community partners should provide more small business support services. • Modesto has 15 of the top 25 largest employers in Stanislaus County and programs should connect residents to those jobs. 	<ul style="list-style-type: none"> • La población joven debe beneficiarse de los programas de desarrollo de los empleados. • Los socios comunitarios deben proporcionar más servicios de apoyo a las pequeñas empresas. • Modesto tiene 15 de los 25 empleadores más grandes del condado de Stanislaus y los programas deben conectar a los residentes con esos trabajos.

Desarrollo del sitio de oportunidad

- La carretera es lo suficientemente ancha para carriles para autobuses y Bus Rapid Transit (BRT), que es un sistema de transporte en autobús de alta calidad que ofrece servicios de transporte rápido mediante la provisión de carriles exclusivos con vías para autobuses y estaciones normalmente alineadas con el centro de la carretera, fuera de-cobro de pasajes a bordo y operaciones rápidas y frecuentes.
- El área de aterrizaje de los cuervos puede tener más densidad.
- El centro de Modesto no tiene mucho estacionamiento.
- Preocupaciones por la gentrificación y el desplazamiento debido a nuevos desarrollos.
- Apoya las ADU como relleno, pero depende de quién es el propietario de la propiedad. No quiero que los propietarios abusen de los inquilinos.
- Las viviendas deberían ir en lotes baldíos.
- Se deben considerar las casas modulares.
- El estacionamiento puede ser un problema para una familia multigeneracional.
- Las nuevas construcciones deberían ser asequibles para los residentes de Modesto. Los nuevos desarrollos se aburguesan rápidamente.
- Las casas identificadas como ejemplos de sitios de oportunidad no son lo suficientemente densas como para soportar las instalaciones comerciales y de tránsito circundantes a lo largo de Paradise Road. Agregar más densidad permitirá que más personas estén cerca de las instalaciones de tránsito a lo largo de Paradise Road.

- Hay planes para BRT a lo largo de Paradise Road.
- A los participantes les gusta el tipo de desarrollo de uso mixto que se planea a lo largo de 7th Street.
- A los participantes les gustaría que se agreguen más instalaciones de tránsito y atención médica a menos de media milla de distancia de los sitios de oportunidad.

MESA 2

Personal del equipo del proyecto

- Edwin Borquez (Ciudad de Modesto – facilitador), Pranjali Deokule (PlaceWorks – facilitador) y Raúl Tovar González (PlaceWorks – anotador)

Prioridades de desarrollo económico

- Fuerte apoyo para mantener los programas de desarrollo de la fuerza laboral existentes y ponerlos a disposición de la población joven. Los programas existentes deberían conectar a los residentes con empleos y empleadores en Modesto y el condado de Stanislaus.
- A los participantes les gustaría priorizar el desarrollo de viviendas de relleno en parcelas pequeñas y medianas y viviendas de uso mixto en estacionamientos subutilizados.

ECONOMIC DEVELOPMENT PRIORITIES | Prioridades de desarrollo económico

Add or edit ideas next to the economic development opportunity that you would like to prioritize. | Agregue un punto adhesivo junto a la oportunidad de desarrollo económico que le gustaría priorizar.

Workforce Development Opportunities Oportunidades de desarrollo de los empleados	Housing Opportunities Oportunidades de vivienda y movilidad
<ul style="list-style-type: none"> • Young population should benefit from existing workforce development programs. • Community partners should provide more small business support services. • Modesto has 15 of the top 25 largest employers in Stanislaus County and programs should connect residents to those jobs. 	<ul style="list-style-type: none"> • Infill housing should be built on small- and medium-sized parcels. • Housing should be built to take advantage of proximity to jobs and amenities in Downtown and other parts of the City. • Mixed use housing should be built on underutilized parking lots (especially along Crown Landing Area).
<ul style="list-style-type: none"> • La población joven debe beneficiarse de los programas de desarrollo de los empleados. • Los socios comunitarios deben proporcionar más servicios de apoyo a las pequeñas empresas. • Modesto tiene 15 de las 25 empleadoras más grandes del condado de Stanislaus y los programas deben conectar a los residentes con esos trabajos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Las viviendas deben construirse en parcelas pequeñas y medianas. • Las viviendas deben construirse para aprovechar la proximidad a los trabajos y servicios en el centro y otras partes de la ciudad. • Las viviendas de uso mixto deben construirse en predios y estacionamientos subutilizados (especialmente a lo largo de Crown Landing Area).

ECONOMIC DEVELOPMENT PRIORITIES | Prioridades de desarrollo económico

Add or edit ideas next to the economic development opportunity that you would like to prioritize. | Agregue un punto adhesivo junto a la oportunidad de desarrollo económico que le gustaría priorizar.

Workforce Development Opportunities Oportunidades de desarrollo de los empleados	Housing Opportunities Oportunidades de vivienda y movilidad
<ul style="list-style-type: none"> • Young population should benefit from existing workforce development programs. • Community partners should provide more small business support services. • Modesto has 15 of the top 25 largest employers in Stanislaus County and programs should connect residents to those jobs. 	<ul style="list-style-type: none"> • Infill housing should be built on small- and medium-sized parcels. • Housing should be built to take advantage of proximity to jobs and amenities in Downtown and other parts of the City. • Mixed use housing should be built on underutilized parking lots (especially along Crown Landing Area).
<ul style="list-style-type: none"> • La población joven debe beneficiarse de los programas de desarrollo de los empleados. • Los socios comunitarios deben proporcionar más servicios de apoyo a las pequeñas empresas. • Modesto tiene 15 de las 25 empleadoras más grandes del condado de Stanislaus y los programas deben conectar a los residentes con esos trabajos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Las viviendas deben construirse en parcelas pequeñas y medianas. • Las viviendas deben construirse para aprovechar la proximidad a los trabajos y servicios en el centro y otras partes de la ciudad. • Las viviendas de uso mixto deben construirse en predios y estacionamientos subutilizados (especialmente a lo largo de Crown Landing Area).

Desarrollo del sitio de oportunidad

- Ventajas del sitio de oportunidad de California Ave/Madison St:
 - Menos actividad negativa
 - Unidad/entorno más seguro
 - Cerca del transporte público/carriles para bicicletas
- Desventajas del sitio de oportunidad de California Ave/Madison St:
 - Estacionamiento
 - Entrada residencial desde el callejón
 - Sin espacios de patio
 - Tipo de unidades de alquiler
- Debería haber más guarderías e instalaciones médicas cercanas.
- Ventajas del sitio de oportunidad de aterrizaje de cuervos:
 - Accesible a calle o corredor principal
- Desventajas del sitio de oportunidad de aterrizaje de cuervos:

- Seguridad de Trafico
- Asequibilidad del alquiler
- Posible gentrificación
- Se prefieren los apartamentos tradicionales en lugar de las casas adosadas. Un desarrollo similar a las comunidades de Merced Station sería bueno.
- Prefiere comunidades cerradas.
- Las unidades con patio/balcón/porche trasero serían buenas.
- Se requieren servicios de lavandería cerca del sitio de oportunidad de Crows Landing.