



COUNTY OF SAN MATEO
COUNTY MANAGER'S OFFICE

**Plan de Mitigación de Construcción de la Calle
Middlefield**



Resume Ejecutivo

El Plan Comunitario de North Fair Oaks, aprobado por la Junta de Supervisores en 2011, identificó una serie de mejoras, incluyendo la instalación de árboles en las calles, carriles para bicicletas y extensiones de la banqueta para calmar el tráfico; Mejoradas banquetas y cruces peatonales; Soterramiento de las utilidades públicas; Y la reconstrucción potencial de una porción de la calle Middlefield. Con la guía del Plan Comunitario de North Fair Oaks y el aporte del Consejo de la Comunidad de North Fair Oaks y miembros del público, el Condado ha estado planeando el Proyecto de Rediseño de la calle Middlefield desde el 2013.

Para analizar, planificar, diseñar y construir el Proyecto de Rediseño de la calle Middlefield, la Junta de Supervisores asignó \$12.3 millones. Adicionalmente, la Junta asignó \$240.000 para la comunicación y relaciones comunitarias. Para involucrar a los miembros de la comunidad y fomentar relaciones esenciales, se formó el Equipo de relaciones comunitarias, North Fair Oaks Adelante.

Desde el inicio de la planificación del proyecto de rediseño de la calle Middlefield, el Concilio Comunitario de North Fair Oaks expresó su preocupación por los impactos adversos que las actividades de construcción tendrían en los negocios locales. Los impactos adversos previstos incluyen el aumento de la tráfico vehicular, el acceso interrumpido a los negocios, el soterramiento de las utilidades públicas, la puesta en escena del equipo de construcción, el aumento de ruido en el área, la entrega de productos comerciales, las limitaciones de los envíos y la reducción del estacionamiento en las tiendas. Este Plan de Mitigación de la Construcción identifica varias estrategias para mitigar estos impactos colectivos.

Con el fin de desarrollar un plan de Mitigación de construcción efectivo, el Departamento de Propiedades analizó los datos recogidos a través de la encuesta del distrito comercial de la calle Middlefield y habló con las ciudades y condados locales

que han completado proyectos de reconstrucción de calle y de infraestructura a gran escala en los corredores comerciales. Propiedades también revisó el Informe de Mitigación de Construcción producido por la Universidad de Wisconsin-Madison para la Ciudad de Milwaukee. A través de las lecciones aprendidas por las ciudades y los condados locales y nacionales, se identificaron e incorporando medidas efectivas a este Plan de Mitigación de Construcción.

Cabe señalar que el Condado de San Mateo nunca ha desarrollado un Plan de Mitigación de la Construcción. Mientras este plan es más robusto que las estrategias implementadas por las ciudades y los condados entrevistados e investigados, es un programa piloto y debe ser evaluado como tal.

El Plan de Mitigación de Construcción consta de tres partes: pre construcción, durante la construcción y estrategias de mediano a largo plazo siguiendo la construcción. La **primera parte** del plan, que se centra en los esfuerzos previos a la construcción, consiste en una sólida estrategia de comunicación y de relaciones comunitarias para educar a los negocios, propietarios y clientes sobre los beneficios del proyecto y los impactos adversos que puedan ocurrir durante la construcción. Educar a los propietarios de negocios y los tenientes sobre los impactos adversos previstos tiene la capacidad de mitigar algunos de los temores y la confusión presente antes y al comienzo de la construcción. También se recomienda que el Condado cree y reparte un kit de apoyo a la construcción a todas los negocios antes de la construcción. La intención del kit de soporte de construcción es de proveer a los negocios la información necesaria para prepararse para la construcción. Esto incluye detalles del proyecto, impactos anticipados, un calendario tentativo de construcción, información de contacto del representante comunitario del proyecto, recursos informativos para los clientes, horario para los talleres propuestos del Condado y permisos de estacionamiento para un estacionamiento gratuito proveído por el Condado

Una segunda encuesta del distrito comercial de la calle Middlefield debe ser conducida para coleccionar más información necesaria y también se debería de conducir una

encuesta de clientes para entender mejor a los clientes de la calle Middlefield. Estos datos ayudarán a desarrollar estrategias adicionales de apoyo y mercadotecnia que se implementarán durante la Segunda Parte del Plan de Mitigación de la Construcción. Como este plan es un programa piloto, los datos recolectados permitirán al Condado desarrollar medidas de desempeño para determinar la efectividad de las estrategias implementadas.

Para balancear los intereses de los negocios y los residentes, se le debería de pedir al Concilio Comunitario de North Fair Oaks que den sus comentarios y opiniones sobre los componentes y las estrategias de los proyectos correspondientes; Incluyendo este Plan de Mitigación de la Construcción.

Se propone que el Condado tenga una serie de talleres para proveerles a los propietarios de negocios con recursos adicionales sobre cómo mejorar las operaciones de negocios y estrategias de promoción. También se debe crear un mapa de distrito de negocios y un registro correspondiente para informar mejor al condado y el calendario de construcción donde se agrupan los sectores de negocios similares. El mapa también puede convertirse en una herramienta de promoción que se distribuirá y publicará en el internet. Por último, para que los negocios puedan seguir promoviendo sus servicios y productos, el condado y Facebook deben asociarse para trabajar con cada negocio en la creación de una página de su negocio en Facebook.

La **segunda parte** del plan se centrará en las medidas necesarias para apoyar a los negocios durante la construcción. Estos esfuerzos incluyen la comunicación continua entre el equipo de relaciones comunitarias con los negocios, los propietarios y los clientes. Además, de acuerdo con la Encuesta del Distrito Comercial de la calle Middlefield, el mantenimiento del acceso de los clientes fue la prioridad más alta para los negocios. Como tal, la segunda parte propone un enfoque gradual para la construcción, y también la creación de caminos peatonales temporales para mantener el acceso del cliente. El enfoque gradual puede aumentar el costo y la duración de la construcción, pero reducirá los impactos en los negocios.

Para mejor apoyar el acceso continuo de los clientes a los negocios, se propone que el lote en 2700 calle Middlefield sea designado para el estacionamiento de los empleados y el estacionamiento para los talleres de autos. Esto aumentará la cantidad de estacionamiento disponible para los clientes.

Por último, el condado debe implementar una campaña de promoción para la calle Middlefield. Esta campaña debe incluir letreros notificando a la gente que los negocios están abiertos durante la construcción y cualquier otra estrategia identificada como útil a través de la encuesta patronal propuesta.

Tercera parte, las estrategias de mediano y largo plazo, se centran en las medidas que pueden apoyar a los negocios durante la construcción y después de que la se haya completada. Una de las estrategias consiste en organizar un mercado de agricultores en North Fair Oaks compuesto únicamente de negocios de la calle Middlefield. El Condado también debe considerar la posibilidad de crear un Programa de mejoramiento de fachadas de los negocios de la calle Middlefield. Se ha demostrado que los programas de mejoramiento de fachadas revitalizan los distritos comerciales preservando y mejorando los distritos comerciales y permitiéndoles convertirse en destinos regionales. Este programa incentivaría a los propietarios a invertir en sus propiedades por proveerles fondos compensatorios en forma de una subvención, mientras que se establecen requisitos de subvención que apoyan a los inquilinos existentes.

Finalmente, como la comunicación es un componente clave en todo el Plan de Mitigación de Construcción, es crítico que el Condado tenga al equipo de relaciones comunitarias disponible durante todas las fases del proyecto para negocios, propietarios y miembros de la comunidad. Este representante debe ser bilingüe, estar disponible en todo momento y ser capaz de resolver o analizar las inquietudes y quejas.

Introducción

En el 2013, la Junta de Supervisores aprobó \$12.3 millones para analizar, planificar, diseñar y construir el Proyecto de Rediseño de la calle Middlefield (Rediseño). También se asignaron fondos adicionales para la Coordinación de Comunicaciones y Materiales para apoyar una sólida estrategia de participación comunitaria que incluyó la creación del equipo de relaciones comunitarias de North Fair Oaks Adelante.

Basándose en las recomendaciones del Concilio Comunitario de North Fair Oaks, se determinó que se necesitaba un Plan de Mitigación de la Construcción (Plan) para identificar estrategias que mitigaran los impactos adversos a los negocios locales durante la construcción. Los impactos adversos anticipados que se crearán por la construcción incluyen un aumento del tráfico vehicular, el acceso interrumpido a los negocios, el soterramiento de las utilidades públicas, la puesta en escena del equipo, ruido de la construcción, la entrega comercial y las restricciones de envío y los impactos al estacionamiento para las tiendas. Este Plan de Mitigación de la Construcción identifica varias estrategias para mitigar estos impactos colectivos.

Con el fin de identificar medidas apropiadas para mitigar los impactos adversos de la construcción, el departamento de Propiedades analizó los datos obtenidos a través de la encuesta del distrito comercial de la calle Middlefield y habló con ciudades y condados locales que han llevado a cabo proyectos de reconstrucción de calles e infraestructuras a lo largo de los principales corredores de negocios. Estas ciudades incluyeron: San Mateo, Burlingame, Mountain View, Palo Alto, San Carlos, South San Francisco y Redwood City. Propiedades también revisó el Informe de Mitigación de Construcción producido por la Universidad de Wisconsin-Madison para la Ciudad de Milwaukee, el cual identificó técnicas efectivas para apoyar a los negocios durante los proyectos de obras públicas. Aunque North Fair Oaks es único en carácter y cultura, el Condado todavía puede utilizar las lecciones aprendidas de estas ciudades.

Es importante señalar que el Condado de San Mateo nunca ha desarrollado un Plan de Mitigación de la Construcción. Aunque este plan es más sólido que las estrategias

implementadas por las ciudades entrevistadas e investigadas, sigue siendo un programa piloto. Las lecciones aprendidas serán utilizadas para desarrollar futuros Planes de Mitigación de la Construcción.

Durante el desarrollo del Plan, se consideraron varios factores. En primer lugar, se dio gran importancia a los resultados de la encuesta del distrito comercial de la calle Middlefield. Los puntos clave de los datos se discuten en detalle en la siguiente sección. Segundo, durante la implementación del Rediseño, el Estado de California implementará la nueva ley de salario mínimo. Para las empresas con 26 empleados o más, el aumento de salario comenzará el 1 de enero de 2017. Para las empresas con 25 empleados o menos, el aumento de salario comenzará el 1 de enero de 2018. La calle Middlefield es el hogar de los dos tipos de negocios. El aumento de los salarios puede crear una tensión financiera para los negocios pequeños que están luchando por mantenerse abiertos. Por último, se consideró la amenaza inminente de una recesión económica. Basado en los signos de un mercado inmobiliario estabilizador y la desaceleración del sector de Tecnología, es sabio que el Condado considere las posibilidades de una recesión económica entre ahora y la finalización del Rediseño.

Perfil del Negocios

En el 2015, el equipo de relaciones comunitarias de North Fair Oaks Adelante y Propiedades se asociaron para llevar a cabo la encuesta del distrito comercial de la calle Middlefield. Se determinó que hay aproximadamente 130 negocios en el distrito; 84 negocios (65%) sometieron encuestas.

Según los resultados de la encuesta:

- Aproximadamente 350 personas están empleadas a tiempo completo por los 84 negocios que completaron la encuesta. Este número se aumenta cuando se considera a los empleados de tiempo medio y ayuda temporal;

- 70% de los negocios han estado abiertos por 10 años o más. Esto incluye negocios que han estado en la calle Middlefield desde que se abrieron y los negocios que se han trasladado a la Middlefield más recientemente;
- El 53% de los negocios han estado en la calle Middlefield por 10 años o más y muchos son miembros activos en la comunidad;
- 97% venden a gente particular, no instituciones, haciendo que el acceso de los clientes sea una necesidad para continuar con las operaciones;
- El 53% recibe 25 o menos clientes por día haciendo que cada oportunidad potencial de cliente sea crítica para operaciones continuas;
- Sólo el 16% de los negocios son propietarios del edificio en el que operan, creando un riesgo potencial para aumentos de alquiler y desplazamiento comercial después de que se complete el Rediseño;
- Una gran mayoría de los negocios dependen de los clientes repetidos sobre los clientes espontáneos y los nuevos clientes, lo que significa que el condado debe centrarse en la forma de garantizar que los "clientes regulares" son capaces de tener acceso a los negocios durante la construcción, y
- Los tres negocios más comunes en la calle Middlefield son talleres de autos, restaurantes y salones de belleza.

Resumen

Como la comunicación es un componente clave del Plan, es crítico que el Condado designe un representante de relaciones comunitarias para ser el principal punto de contacto para negocios, propietarios y miembros de la comunidad antes y durante la construcción. El representante debe ser bilingüe, debe estar disponible en todo momento y ser capaz de resolver las inquietudes y quejas.

El Plan consta de tres partes. La primera parte se centra en los esfuerzos necesarios para preparar al condado, los negocios, los propietarios y los clientes para la construcción. Estos esfuerzos incluyen:

- Comunicación con negocios y propietarios con el fin de educarlos sobre los beneficios del proyecto y los impactos previstos;
- Distribución de un kit de apoyo a la construcción;
- Una segunda encuesta del distrito comercial de la calle Middlefield para comprender mejor las necesidades y operaciones de los negocios de la Middlefield;
- Una encuesta de clientes para desarrollar un perfil de cliente que ayudará en estrategias adicionales de promoción;
- Compromiso y comunicación continuo con el concilio comunitario de North Fair Oaks;

La segunda parte consiste en las tareas necesarias para apoyar los negocios de Middlefield Road durante la construcción del Rediseño. A través de proyectos comparables, otras ciudades locales han determinado que una vez que los clientes experimenten de primera mano que la construcción no impide su capacidad para disfrutar de negocios locales, no se les impedirá regresar.

Este será el punto en el cual las empresas comienzan a sentir los impactos adversos de la construcción del Rediseño. Para mitigar estos impactos, se recomienda que el Condado:

- Fase la construcción de una manera que mantiene moviendo al tráfico y el acceso a los negocios;
- Construir caminos peatonales temporales para el acceso seguro a los negocios;
- Desarrollar una estrategia de promoción para dejarle saber a los clientes actuales y potenciales que residen fuera de la comunidad de North Fair Oaks que los negocios están abiertos;
- Promover espacios de estacionamiento temporales que han sido pre-identificados para asegurar el estacionamiento adecuado para los clientes, camiones de reparto y empleados; y
- Publicación de avisos semanales / quincenales a los negocios y propietarios para promover la transparencia.

La tercera parte, las estrategias de mediano y largo plazo, tienen componentes que se iniciarán durante la construcción y continuarán después de la construcción. Las estrategias propuestas incluyen:

- Teniendo un mercado de agricultores de North Fair Oaks para la calle Middlefield; y
- Creación de un Programa de Mejoramiento de Fachadas para los negocios de la calle Middlefield.

Representante de Relaciones Comunitarias

Como la comunicación es un punto focal a lo largo del Plan, se propone que el Condado de asigne a un representante de relaciones comunitarias. Esto podría ser un solo individuo o equipo que es bilingüe, disponible en todo momento, y responsable de responder a todas las llamadas relacionadas con el Rediseño. Es fundamental tener un individuo disponible al público en todo momento para que las preocupaciones de la comunidad puedan ser resueltas antes de que se vuelvan en un problema mayor

Primera Parte: Pre-construcción

La primera parte del plan se enfoca en los esfuerzos previos a la construcción para preparar a los negocios, propietarios, patronos y el Condado para la construcción. Esta parte pone un énfasis en la comunicación con, y la educación, de los negocios, los propietarios, y los clientes. También propone dos encuestas, una encuesta de negocios y una encuesta de clientes, para entender mejor cómo apoyar a los negocios dentro de los límites del proyecto.

Comunicación

Independientemente de lo que haga el Condado o los negocios para prepararse para la construcción, habrá interrupciones. Es crítico que el condado maneje las expectativas

que conducen a la construcción a través de una estrategia de comunicación detallada. La estrategia debe incluir una serie de avisos bilingües entregados a mano a los negocios locales y propietarios que provee una explicación de los beneficios del proyecto, los impactos adversos previstos, el calendario tentativo de construcción e información de contacto para el representante de relaciones comunitarias. Estos avisos deben establecer y dirigir las expectativas con respecto a los impactos de tráfico, los días y horas de construcción, los impactos al acceso, el ruido de la construcción, la entrega comercial y las restricciones de envío y las posibles interrupciones de las utilidades. Será importante no prometer más que la capacidad del Condado para prevenir impactos.

Kit de Apoyo para la Construcción

Antes de la construcción, el Condado debe distribuir a todos los negocios un Kit de Apoyo para la Construcción que contiene información que mejor los preparará para la construcción. Para maximizar la eficacia del Kit de Apoyo para la Construcción, debe de proveer información sobre los detalles, objetivos y características del Rediseño; Un calendario tentativo de la construcción del proyecto; Los impactos anticipados asociados con la construcción, incluyendo el aumento del tráfico de vehículos, el acceso interrumpido a los clientes, la puesta en escena del equipo, el ruido de la construcción, las restricciones de entrega y envío comercial y las posibles interrupciones de las utilidades públicas; La información de contacto para el representante de relaciones comunitarias; Folletos informativos que podrían ser distribuidos a los clientes incluyendo detalles del proyecto y ubicación de estacionamiento público; Fechas de los talleres propuestos por el Condado para los negocios; Y permisos de estacionamiento de empleados para 2700 calle Middlefield. Dependiendo de los resultados de la encuesta de clientes propuesta, las estrategias de promoción podrían ser incluidas también. Todos los documentos del Kit de Apoyo para la Construcción deben ser bilingües.

Eventos Hospedados por el Condado

El Condado debe organizar tres talleres informativos para los negocios de la calle Middlefield. Los talleres deberían diseñarse para proveer recursos adicionales sobre cómo mejorar las operaciones comerciales y las estrategias de promoción.

El primer taller debe incluir un representante de un programa de negocios de una universidad, posiblemente el Programa de Líderes Empresariales Latinos de Stanford, Menlo College, Notre Dame de Namur o Berkeley, para detallar formas en que los negocios pueden mejorar sus operaciones, finanzas y estrategias de promoción. La Oficina de Sostenibilidad también debe estar presente para proveer información sobre el programa de vigilancia de la energía, que puede reducir los costos de los servicios públicos.

El segundo taller debería centrarse en cómo mejor integrar, participar y comercializar a la comunidad local. Para este taller, sería útil contar con representantes de las cámaras de comercio locales. Su comprensión de la economía local y las empresas "Calles Principales" les permiten ser un recurso invaluable sobre cómo llegar a nuevos clientes y programas disponibles para apoyar a las pequeñas empresas. Como la mayoría de los negocios en Middlefield Road no son miembros de una cámara, puede ser un reto conseguir que las cámaras acuerden.

Por último, debe haber un taller sobre la importancia de un arrendamiento fuerte. El departamento de Propiedades puede tener un taller sobre la importancia de tener un contrato de arrendamiento y las disposiciones de considerar. También sería beneficioso tratar de tener un representante de fuera del condado presente para responder a preguntas que no son apropiadas para que el Condado responda. Esto dará a los negocios las herramientas necesarias para negociar nuevos contratos de arrendamiento y tratar de asegurar un contrato de arrendamiento a largo plazo en la calle Middlefield para evitar el desplazamiento comercial. En ningún momento el Condado proveerá asesoría legal durante este taller.

Encuesta de Negocios

Con el fin de entender mejor los negocios en la calle Middlefield, el Condado debe realizar una segunda encuesta de distrito comercial de la calle Middlefield. La encuesta, que se llevará a cabo de manera verbal, ayudará al condado a entender mejor a los empleados que trabajan en la calle Middlefield, los desafíos que enfrentan los negocios, los sectores de negocios presentes, las operaciones actuales y las necesidades futuras. La colección de datos para desarrollar un perfil de negocios más detallado no sólo ayudará al condado a desarrollar un plan más efectivo, sino que también permitirá al condado proveer un mayor apoyo según sea necesario en el futuro.

Encuesta de Clientes

Además de hablar con los negocios antes del comienzo de la construcción, el Condado debe hablar con los clientes para entender qué preocupaciones pueden tener con respecto al Rediseño. Durante estos compromisos, un folleto informativo bilingüe debe ser proveído a los clientes explicando los beneficios del Rediseño, el calendario tentativo de la construcción, y donde va a ver estacionamiento público. Después de recibir el folleto, se les pedirá a los clientes que completen una breve encuesta de cinco a diez preguntas. A través de los resultados de la encuesta de clientes, el condado entenderá mejor lo que se necesita para animar a los clientes a continuar comprando en la calle Middlefield durante la construcción. Dado que la mayoría de los negocios encuestados expresaron que dependen de los clientes recurrentes, la comprensión de las necesidades y deseos de este Grupo Objetivo ayudará en la finalización del Plan final. Además, el 87% de los negocios que respondieron a la encuesta del distrito comercial de la calle Middlefield expresaron la necesidad de asistencia para atraer nuevos clientes. Los datos colectados podrían respaldar en futuros esfuerzos para hacerlo.

Asociarse con Facebook

El condado debe asociarse con Facebook para ayudarle a cada negocio en crear una página de Facebook de negocios. Al ayudar a los negocios en la creación de una página de negocios - especialmente aquellos con presencia mínima o ninguna presencia en el internet - nuevos canales de promoción y comunicación se abren aumentando su capacidad de conectar con nuevos clientes. Facebook ha expresado su interés en una mejor integración en la comunidad de North Fair Oaks y esta estrategia les ofrece la oportunidad de hacerlo.

Concilio Comunitario de Fair Oaks

Aunque el Plan fue desarrollado para minimizar los impactos adversos de la construcción para los negocios de la calle Middlefield, es fundamental balancear el interés de los negocios y los residentes. Por ejemplo, mientras la construcción nocturna puede ser beneficiosa para los negocios, podría afectar la calidad de vida de los residentes. Lo mismo puede aplicarse para la construcción durante las horas de la mañana, cuando los negocios están cerrados, pero los residentes están conmutando a la escuela y el trabajo. Por esta razón, se propone que el Condado trabaje con el Concilio Comunitario de North Fair Oaks para recibir comentarios sobre el Plan.

Desarrollo de un Mapa del Distrito de Negocios

Con el fin de entender mejor dónde se encuentra cada negocio en la Calle Middlefield y donde se agrupan negocios del sector similar (auto-tiendas, restaurantes, tiendas, salón, etc.), el Condado debe desarrollar un mapa de la Calle Middlefield con códigos de colores. Cada sector empresarial sería identificado por un color diferente. Al consultar este mapa, el Condado podrá tratar de concentrar las actividades de construcción en momentos específicos del día para tratar de minimizar los impactos sobre los negocios en las inmediaciones.

El mapa también tendrá un registro correspondiente que identificará el nombre del negocio, propietario, sector, dirección, contacto, horas y días de operaciones, número de

empleados y cualquier derecho de estacionamiento exclusivo. Esto permitirá al condado entender mejor el estado de los negocios de la Calle Middlefield y seguir los impactos de la construcción.

Por último, el mapa puede ser formateado de una manera amigable para el público y utilizado para futuras promociones del corredor de la Calle Middlefield. El mapa podría ser convertido en un folleto de promoción y enviado a los residentes cercanos, publicado en la página de rediseño y del condado en Facebook, y, con suerte, promovido por la Cámara de Comercio del Condado de Redwood City / San Mateo.

2da Parte: Durante Construcción

La segunda parte del plan se centra en cómo apoyar a los negocios durante la construcción del Rediseño. Como el Rediseño puede tomar dos temporadas de construcción para completar, es fundamental continuar la comunicación con los negocios y mantener el acceso de los clientes y el tráfico.

Fase de Construcción

El mayor temor de los dueños de negocios de la Calle Middlefield han sido expresados, a través de la Encuesta de Distrito Comercial de la Calle Middlefield, y es que los clientes perderán acceso a sus negocios durante la construcción. El primer paso para mitigar esta preocupación es la fase de construcción. Mediante la fase de construcción, se mantendrá el acceso a las empresas ya través del tráfico.

La estrategia de etapas debe ser desarrollada por el Departamento de Obras Públicas y consultor de proyectos de una manera que explique la factibilidad y el aumento de la duración, el costo y los impactos. Cualquier análisis realizado para el plan de fases también debe considerar la factibilidad del trabajo que se está realizando los fines de semana y la noche.

Además, antes del inicio de cada fase de construcción, el Condado debe celebrar una reunión con negocios ubicados inmediatamente adyacentes al lugar de trabajo para

asegurar que los negocios entiendan completamente los impactos previstos, el trabajo a realizar, el calendario de construcción y la información de contacto del Proyecto Enlace.

Se recomienda que el tráfico nunca se bloquee. Bloqueando el tráfico, el Condado crea un peligro de respuesta de emergencia y corre el riesgo de obligar a los clientes a encontrar otros lugares para comprar. Esto podría cambiar los hábitos de compra de los clientes y tener implicaciones a largo plazo para el corredor comercial de la Calle Middlefield.

Acceso Peatonal

Mantener el acceso para el tráfico a pie es fundamental dado que una gran mayoría de los clientes acceden a los negocios, ya sea estacionamiento cerca y caminar a los negocios o caminar desde el barrio residencial. Mientras que la construcción está ocurriendo al lado o enfrente de los negocios, una trayectoria peatonal temporal debe ser proporcionada. Caminos individuales deben entonces vincular el camino a cada negocio. Para apoyar aún más a las empresas, el condado debe comprar a cada negocio una señal "A-Frame" que puede colocarse en la vía peatonal como una herramienta de promoción. El costo de los letreros "A-Frame" dependerá del estilo y la cantidad comprada.

[Ejemplos proporcionados a continuación]

Acceso para peatones temporales



Promoción (Marketing)

Cuando se encuestó, el 95% de los negocios declaró que la estrategia más útil que el Condado podría emplear para apoyarlos durante la construcción es proporcionar una señalización notificando a los residentes y clientes que los negocios aún están abiertas. Además de los letreros "A-Frame", los tableros de mensajes electrónicos y los letreros estáticos deben colocarse en lugares estratégicos cercanos para notificar a las personas que los negocios aún están abiertos. Dado que los negocios encuestados proyectan que más de la mitad de sus clientes (60%) son de la comunidad de North Fair Oaks, la señalización en la proximidad inmediata será esencial. El Condado también debe diseñar y comprar pancartas bilingües para los negocios que declaran "Abierto Durante la Construcción". Las pancartas (banners), que estarán disponibles para todos los negocios, serán fácilmente colgados en frente de los negocios. A efectos comparativos, el letrero dirá "la gran inauguración" utilizados por los nuevos negocios.

Otras estrategias promocionales deben ser desarrolladas sobre la base de los resultados de la Encuesta de los Clientes. Sin datos sobre los clientes de la calle Middlefield, no está claro qué demografía los negocios y el condado deben apuntar a través de la campaña de promoción.

Estacionamiento Temporal

Mantenimiento de la capacidad de los clientes para aparcar y caminar una distancia relativamente corta a un negocio deseado debe ser una prioridad durante la construcción. Los negocios estiman que más del 80% de los clientes acceden a su negocio al conducir. La pérdida de estacionamiento debido a la construcción impedirá esta capacidad. Además, como la demanda de estacionamiento en North Fair Oaks ya supera la capacidad de estacionamiento, ha sido un desafío identificado a las soluciones de estacionamiento permanente. Por esta razón, se propone que se consideren los siguientes lotes para estacionamiento patronal:

- Everest High School (cuando classes no esten en session)
- Dumbarton y la Calle Middlefield (2865 Middlefield Road)

- Centro de Salud de Fair Oaks (solo fines de semana)
- Huntington y Berkshire

Ninguno de los sitios se han comprometido a permitir que el público se estacione en las instalaciones. Estas negociaciones tendrían que ocurrir antes de la construcción.

Además de identificar las oportunidades de estacionamiento para los clientes, se debe considerar la forma en que los camiones de entrega hacen y reciben los envíos. El 77% de los negocios reciben envíos de entrega regulares. En la actualidad, los camiones de reparto se estacionan en la calzada de la calle Middlefield durante las entregas. Esto no será posible durante la construcción ya que todas las vías disponibles se utilizarán para el tráfico y el acceso peatonal. Al asegurar que los negocios puedan recibir entregas y realizar envíos, las operaciones comerciales pueden proceder de manera apropiada. Departamento de Obras Públicas y el consultor del proyecto deben desarrollar una estrategia que permita la entrega eficiente y efectiva y la recepción de envíos comerciales.

Estacionamiento para Empleados

Muchas plazas de estacionamiento en la calle Middlefield y en la proximidad inmediata de la Calle Middlefield son utilizadas por los empleados de las empresas locales y tiendas de automóviles. Durante la construcción, el condado debe reservar espacio en 2700 Calle Middlefield para los empleados de las empresas en la Calle Middlefield y los vehículos que están siendo trabajados por las tiendas de automóviles. Esto hará más estacionamiento de la tienda disponible para los clientes y facilitará el acceso a las empresas. La designación de espacio en 2700 Calle Middlefield específicamente para empleados y tiendas de automóviles actuará como un incentivo para los empleadores, ya que el estacionamiento en la tienda es vital para mantener la habilidad de los clientes de acceder a sus negocios. Esto es similar a la estrategia utilizada por las tiendas minoristas durante las temporadas de vacaciones.

Notificaciones de Actualización

Se recomienda que el Condado distribuya avisos bilingües de actualización semanal / bi-semanal a todos los negocios y propietarios; Preferiblemente cada viernes. Cada notificación debe identificar qué progreso se hizo en el proyecto en la semana anterior y el trabajo que se hará en la próxima semana. Esto permitirá que las empresas estén mejor informadas y preparadas para la próxima semana de trabajo. Además, al mantener una comunicación constante, las empresas se sentirán más cómodas con el proyecto. Cada aviso debe ser entregado en mano por el equipo de relaciones comunitarias North Fair Oaks Adelante para promover el compromiso cara a cara, la construcción de relaciones y la confianza.

El Condado también debe crear una página en Facebook del Rediseño de la Calle Middlefield como una herramienta para proporcionar actualizaciones a residentes y negocios. Al tener avisos de actualización semanales / semanales para los negocios, sesiones de información regulares para el Concilio Comunitario de North Fair Oaks, y una página de Facebook, el Condado será capaz de educar e informar a todas las partes afectadas por la construcción. Además, si los negocios opriman “Me Gusta (Like)” a la página de rediseño Facebook, cuando se inician sesión en su cuenta, las actualizaciones del proyecto aparecerán en sus noticias.

Concilio Comunitario de North Fair Oaks

Mientras el Condado planea proporcionar actualizaciones periódicas a los negocios a través de avisos entregados a mano, es importante mantener a los residentes informados del progreso. Con el fin de proporcionar actualizaciones de proyectos en curso, el equipo del proyecto debe proporcionar presentaciones trimestrales al Concilio Comunitario de North Fair Oaks. Esto asegurará que el Concilio y la comunidad reciban información precisa y actualizada. También permitirá a los residentes expresar sus pensamientos y preocupaciones directamente al Condado.

Tercera parte: Estrategias de mediano a largo plazo

La tercera parte del plan incluye estrategias que se implementarán durante y después de la construcción. La naturaleza en curso, a medio y largo plazo de estas estrategias ofrece oportunidades únicas para los negocios y los propietarios del Condado y la Calle Middlefield.

Eventos Especiales

Es fundamental que los clientes visiten los negocios locales al inicio de la construcción para que entiendan que la construcción no inhibirá su capacidad de comprar o disfrutar de los negocios en la Calle Middlefield. Una manera de hacerlo es a través de un Mercado de Agricultores en North Fair Oaks; preferentemente un mercado de agricultores temáticos latinoamericanos que utiliza la cultura única de North Fair Oaks. Para participar en el Mercado del Agricultor, un negocio tiene que estar ubicado en el corredor comercial Middlefield Road. Si bien esta estrategia tiene una gran potencial, se debe determinar a través de las encuestas propuestas si los negocios y los clientes están interesados en participar en un evento de este tipo.

Los negocios y miembros de la comunidad han declarado que la gente viene de alrededor de la región para la auténtica cocina y cultura latinoamericana. Esto debe ser capitalizado como incentivo para que los negocios de la Calle Middlefield participen en el Mercado de Agricultores, el Condado debe renunciar a todas las tarifas asociadas con la participación en el evento. Esto proporcionará dos oportunidades. En primer lugar, apoyará a los negocios locales durante el inicio de la construcción, que establecerá el ritmo deseado para el resto del proyecto. En segundo lugar, dará al condado la oportunidad de evaluar si hay un deseo de celebrar Mercados de Agricultores de North Fair Oaks en curso después de la construcción.

El primer mercado del granjero debe ser organizado y recibido por el condado. Esta será una oportunidad adicional para que el Condado apoye a los negocios y reúna a la comunidad al comienzo de la construcción. Es probable que el condado sea la única

entidad que tenga los recursos disponibles para organizar tal evento. Basado en la recepción del primer Mercado de Agricultores, se puede determinar si se debe organizar un segundo y la entidad apropiada para recibir los mercados de agricultores en curso. La ubicación del evento aún no ha sido determinada; sin embargo, podría estar en el estacionamiento de la Calle Middlefield o el estacionamiento en la Clínica de Salud de Fair Oaks.

Durante estos eventos, se debe considerar la posibilidad de tener música en vivo y otras actividades para asegurar un ambiente familiar. El mercado de agricultores también debe ser certificado para aceptar CalFresh para las familias calificadas.

Programa de Mejoramiento de Fachadas de la Calle Middlefield

Embellecimiento de escaparates puede mejorar en gran medida la economía local y la comunidad. Los programas de mejoramiento de fachadas han demostrado atraer y retener negocios minoristas, mejorar la identidad empresarial y mejorar la experiencia del cliente. De hecho, las mejoras físicas de las estructuras comerciales pueden aumentar los ingresos por ventas, atraer nuevos negocios y clientes y asegurar inversiones privadas para continuar mejorando.

Si un Programa de Mejoramiento de Fachadas puede ofrecer grandes beneficios, también podría conducir al desplazamiento comercial. Por esta razón, se debe desarrollar y estructurar un Programa de Mejoramiento de Fachadas de la calle Middlefield de manera que incentive a los propietarios y proteja a los inquilinos. Una manera de hacer esto es incluir una condición que requiere que el propietario y el inquilino existente (1) ejecuten un nuevo contrato de arrendamiento a una tasa de mercado acordada por un período de al menos cinco años; (2) extender el contrato de arrendamiento existente por un período de al menos cinco años; O (3) asegurar la aprobación del Condado de que se hizo un esfuerzo de buena fe para cumplir. Los contratos de arrendamiento existentes que tengan más de cinco años restantes deben cumplir automáticamente. Si bien este enfoque podría disuadir a los propietarios de

participar, la estructura financiera explicada a continuación puede ofrecerles grandes beneficios.

Para maximizar la efectividad de un Programa de Mejoramiento de Fachadas de la Calle Middlefield el Condado debe reservar \$ 50,000 para proporcionar descuentos a los propietarios que presentan una solicitud y cumplen con todos los requisitos. Para calificar, un propietario tendría que completar las mejoras de una lista pre-aprobada, obtener todos los permisos aplicables, y estar en cumplimiento con el requisito de arrendamiento antes mencionado. Las mejoras pre-aprobadas deben incluir, pero no limitarse a, la eliminación de rejillas de seguridad y roll-ups, la pintura, la rehabilitación de fachadas históricas o culturales, la sustitución de las ventanas y puertas de la tienda, la nueva señalización y nuevos toldos.

Los proyectos calificados deben ser reembolsados a una tasa del 50% del costo del proyecto y hasta un monto que no exceda \$ 5,000. Por ejemplo, si un arrendador gasta \$ 8,000 para pintar un edificio, agrega un toldo y reemplaza las ventanas y la puerta, serían elegibles para \$ 4,000 en rebajas. Mientras que esto es un porcentaje y una cantidad más altos que la mayoría de los programas del reembolso investigados, la esperanza es que compensará el requisito especificado del arriendo. Para promover el programa y alentar a los propietarios a participar, el Condado debe identificar de 5 a 10 propietarios y negocios para pilotar el programa.

Los proyectos financiados por la Medida A tienen un letrero que dice "Fondos Locales Fondos Necesitados." Los proyectos financiados por el Programa de Mejoramiento de la Fachada de la Calle Middlefield deben tener una señal similar colocada delante del negocio; Posiblemente una etiqueta en la ventana delantera. Esto promoverá el Programa de Mejoramiento de Fachadas de la Calle Middlefield y reforzará el compromiso del Condado con North Fair Oaks.

El Programa de Mejoramiento de la Fachada de la Calle Middlefield también debe promocionar el programa "Energy Watch" de la Oficina de Sostenibilidad que provee financiamiento adicional para proyectos de eficiencia energética.

Conclusión

Analizando los datos recolectados a través de la Encuesta del Distrito Comercial de Middlefield Road, entrevistando a jurisdicciones locales que han llevado a cabo proyectos comparables y revisando el Informe de Mitigación de Construcción producido por la Universidad de Wisconsin-Madison para los proyectos de obras públicas de la Ciudad de Milwaukee el Condado pudo desarrollar Un Plan Integral de Mitigación de Construcción para mitigar los impactos adversos a las empresas durante la construcción del Rediseño.

Para asegurar que todas las necesidades e inquietudes han sido consideradas, este Plan será presentado al Consejo de la Comunidad de North Fair Oaks y al público para su retroalimentación. El Condado tiene la intención de implementar las estrategias identificadas en el Plan aproximadamente seis meses antes del inicio de la construcción de la Rediseñación. Mientras tanto, este plan permanecerá en forma de borrador para dar cabida a las enmiendas apropiadas. Las enmiendas previstas incluyen un plan detallado para la fase de construcción, una estrategia para acomodar camiones de reparto, la instalación de caminos peatonales temporales, estrategias adicionales de divulgación y comercialización identificadas por la encuesta de negocios y patrocinadores y sugerencias de la comunidad.