



Potrero Yard FAQs

¿Qué es el Proyecto de Modernización de Potrero Yard?

El Proyecto de Modernización de Potrero Yard reemplazará el obsoleto edificio de mantenimiento de dos pisos y el patio para autobuses con un garaje moderno y eficiente de tres pisos para estacionar y darle mantenimiento a los autobuses, equipado para servir a la flota de la SFMTA a medida que crece y se convierte en una flota con vehículos eléctricos a batería. El Proyecto también incluirá aproximadamente 525 a 575 unidades de vivienda de alquiler con el objetivo de que el 50% de las unidades sean asequibles.



Un Potrero Yard moderno también ayudará a la SFMTA a prepararse para desastres naturales como los terremotos y los efectos del cambio climático, a ser eficiente con los costos y, lo más importante, a ayudarnos a mantener más autobuses en las calles, dándole servicio a usted.

¿Por qué necesitamos un Potrero Yard moderno?

Potrero Yard fue construido en 1915, hace más de 100 años e inicialmente era una instalación para tranvías. Hoy, el taller/garaje alberga a 138 trolebuses. A medida que ampliamos nuestro servicio para seguir cubriendo la demanda de pasajeros, necesitamos un taller/garaje que cumpla con los estándares modernos de equipamiento y tecnología para garantizar que el almacenamiento, el mantenimiento, la limpieza y otras actividades se lleven a cabo de manera segura y eficiente.

Es importante tener un nuevo centro para darle mantenimiento a nuestra flota de autobuses y guardarla, mejorar las condiciones de trabajo del personal, mejorar nuestra resiliencia ante el cambio climático y los desastres naturales, y mejorar el servicio. Además, el moderno centro ayudará a reducir las averías de vehículos, a mejorar el desempeño a tiempo y a reducir el abarrotamiento de pasajeros.

¿Cómo un Potrero Yard moderno mejorará mi viaje en Muni?

Seis rutas de transporte público (5 Fulton, 5 Fulton Rapid, 6 Haight/Parnassus, 14 Mission, 22 Fillmore y 30 Stockton) salen de Potrero Yard y transportan a más de 102,000 clientes de Muni cada día. Potrero Yard juega un papel integral en mantener el servicio de Muni en funcionamiento y a la ciudad en movimiento.

¿Cuánto costará modernizar Potrero Yard?

La SFMTA calcula que el costo de construcción del proyecto es de aproximadamente \$500 millones. Esta cifra se expresa en dólares actuales y no incluye “costos blandos” como obtención de permisos, costos de diseño, cargos y otros costos que no son de construcción.

¿Cómo financiarán el proyecto?

Hay unos cuantos canales de financiamiento que podemos utilizar para financiar el proyecto. Las opciones incluyen:

- Una iniciativa de ley con emisión de bonos
- Fuentes existentes de ingresos para proyectos capitales
- Compartir costos con el componente de vivienda / desarrollo conjunto del proyecto
- Financiamiento del estado
- Financiamiento federal



¿Cómo el COVID-19 ha afectado este proyecto?

El proyecto sigue siendo una prioridad alta en la SFMTA debido a que el patio de autobuses apoya las operaciones del transporte público ahora y en el futuro. La pandemia presenta desafíos al proyecto de varias maneras, entre ellas, condiciones del mercado, costos de construcción y financiamiento público que cambian rápidamente y son muy inciertos. A pesar de estas incertidumbres, la SFMTA y la ciudad están comprometidas a tener un proyecto equitativo con un componente de viviendas asequibles sustancial y ambicioso. Otro gran desafío es la difusión y participación de la comunidad durante el distanciamiento social obligatorio. De todas maneras, la Agencia sigue comprometida con un proceso que es transparente, integral e inclusivo.

¿Cómo encaja mi opinión en este proyecto?

Algunas decisiones, como la manera en que nuestro personal de mantenimiento realiza su trabajo y las necesidades de nuestra flota de autobuses, las tomará la SFMTA. Sin embargo, hemos trabajado y seguiremos trabajando con las partes interesadas de la comunidad con respecto a una amplia variedad de temas, incluyendo el diseño del proyecto, los usos comerciales para la comunidad, los servicios para la comunidad, el arte público y los detalles específicos del componente de vivienda del proyecto.

¿El nuevo taller/garaje será más grande que el centro actual?

Sí, el nuevo centro constará de un podio para autobuses de tres pisos que tendrá una altura de aproximadamente 75 pies, medido desde Mariposa Street. El proyecto también incluirá un componente de vivienda en la parte superior, que alcanzará una altura de 150 pies en la parte sur del

sitio. La altura de la estructura sería menor en la parte norte del sitio para reducir al mínimo las sombras potenciales en el Parque Franklin Square.

El nuevo centro también tendrá actividad adicional, con aproximadamente 50% más autobuses operando desde el centro. El nuevo Potrero Yard también incluirá aulas para capacitar a los nuevos operadores de Muni y espacios de oficinas y estacionamiento para la División de Servicios de Transporte Público, los primeros empleados de Muni en responder a incidentes en las calles.

¿Conservarán los edificios antiguos?

El concepto de diseño propuesto para el proyecto prevé demoler el Potrero Yard existente para dar lugar a una flota de autobuses más grande y un centro de mantenimiento moderno y eficiente. Durante el proceso ambiental del proyecto, que ya está en curso, estamos estudiando si se puede preservar alguna parte del edificio existente y todavía alcanzar los objetivos de un centro para autobuses moderno y ampliado con viviendas en la parte superior.

¿Las viviendas en la parte superior del garaje/taller serán un componente del proyecto?

La SFMTA se ha asociado con otros departamentos de la ciudad (Planificación de San Francisco, la Oficina del Alcalde para la Vivienda y el Desarrollo Comunitario del Alcalde y la Oficina de Desarrollo Económico y de la Fuerza Laboral) para explorar la posibilidad de construir viviendas encima de Potrero Yard. Guiados por los aportes de la comunidad, la ciudad y la SFMTA han llegado a la conclusión de que la vivienda es un uso factible y compatible con el sitio. El concepto de diseño propuesto para el proyecto, presentado a la comunidad en octubre de 2019, incluye un componente considerable de vivienda con el objetivo de que el 50% de las unidades sean designadas como asequibles.

¿Cuántas unidades residenciales se podrían ubicar encima de las instalaciones para autobuses?

La SFMTA está proponiendo un rango de 525 a 575 unidades residenciales de alquiler. Hay muchos factores que han informado el tamaño y el número de unidades del proyecto, como la altura del edificio, la distribución de masas, la rentabilidad y las sombras. Hemos trabajado con la ciudad (Planificación de San Francisco, la Oficina del Alcalde para la Vivienda y el Desarrollo de la Comunidad, y la Oficina de Desarrollo Económico y de la Fuerza Laboral) para llegar a una propuesta factible para el proyecto de desarrollo de las instalaciones para autobuses que sea compatible con las instalaciones para autobuses y con el vecindario que las rodea.

¿Cuántas unidades residenciales podrían ser asequibles?

La SFMTA y la ciudad han establecido un objetivo de 50% de asequibilidad para el proyecto, lo que da como resultado aproximadamente entre 262 y 288 unidades asequibles de alquiler. La capacidad del proyecto de alcanzar este objetivo depende de muchos factores, entre ellos la disponibilidad de subsidios de la ciudad, la dinámica del mercado y los costos de construcción. Debido al COVID-19, estos factores son ahora mucho más inciertos que hace varios meses. Sin embargo, la ciudad se

compromete a hacer todo lo posible para que el proyecto tenga un componente de vivienda equitativo y ambicioso.

¿Por qué no crear un 100% de viviendas asequibles encima del centro para autobuses?

La SFMTA ha explorado una variedad de conceptos de vivienda en el sitio. Con base en el análisis y en el subsidio público disponible, un proyecto para ingresos mixtos ofrecería 170 a 185 unidades asequibles de alquiler adicionales más de lo que razonablemente se podría ofrecer con un 100% de viviendas asequibles en el sitio.

¿Qué otros servicios para la comunidad se podría incluir en el sitio?

Los servicios potenciales en el sitio podrían incluir espacios públicos, arte público, espacios comerciales y otros servicios para la comunidad. A medida que avance la planificación y el diseño del proyecto, la SFMTA continuará trabajando con los miembros de la comunidad para determinar qué servicios desean y cuáles son factibles. El Grupo de Trabajo del Vecindario de Potrero Yard, que consta de once miembros de la comunidad y un operador de Muni, también ayudará a priorizar y definir servicios.

¿Por qué el desarrollo conjunto?

Un socio de desarrollo puede ayudar al proyecto de Potrero Yard al:

- Administrar la construcción de un centro de transporte público y un proyecto de vivienda, que presenta desafíos técnicos.
- Compartir costos de operación y mantenimiento.
- Asistir con códigos de construcción de edificios altos y un mejor desempeño antisísmico.
- Construir y administrar el componente de vivienda.
- Mantener el proyecto dentro del cronograma y dentro del presupuesto.

¿Cuál es el cronograma del proyecto?



Para establecer el cronograma se parte del 2023 al 2026, que es la fecha programada para la construcción, y se retrocede desde allí.

Actualmente, estamos en la etapa de planificación y estamos trabajando con los otros departamentos de la ciudad, los funcionarios elegidos y los miembros de la comunidad, incluyendo nuestro Grupo de Trabajo del Vecindario de Potrero Yard para garantizar que el nuevo Potrero Yard sea valioso para el vecindario.

Presentamos un concepto del proyecto al Departamento de Planificación en noviembre de 2019 para iniciar el proceso de revisión ambiental bajo la Ley de Calidad Ambiental de California (California Environmental Quality Act o CEQA). El proceso de revisión ambiental está en curso y estamos creando una Solicitud de Cualificaciones (Request for Qualifications o RFQ) y posteriormente una Solicitud de Propuestas (Request for Proposals o RFP) para un socio de desarrollo conjunto para diseñar y construir el proyecto. También estamos presentando legislación al Consejo de Supervisores que permitirá que la SFMTA entregue el proyecto después de un proceso constante de revisión y aprobación pública y ambiental.

¿Qué es el proceso de RFQ (Solicitud de Cualificaciones) y de RFP (Solicitud de Propuestas)?

Estamos trabajando en la RFQ y RFP para contratar a un socio de desarrollo conjunto para financiar y construir el proyecto. El proceso de RFQ evaluará las cualificaciones de los equipos de proyecto propuestos que están interesados en entregar el proyecto. Un panel de revisión de expertos técnicos determinará los tres mejores solicitantes con base en una evaluación de su experiencia y cualificaciones relevantes. Entonces se invitará a esos tres mejores solicitantes a presentar una propuesta completa mediante un proceso subsiguiente de RFP. Esperamos emitir la RFQ inicial en junio de 2020 para crear la lista de empresas cualificadas preseleccionadas. Entonces a fines del verano de 2020 emitiremos una RFP a las empresas preseleccionadas.

¿Cómo puedo participar?

La SFMTA continuará interactuando con las partes interesadas y realizará actividades y eventos con la comunidad para recopilar retroalimentación durante todo el año.

Puede suscribirse para recibir actualizaciones e informarse más acerca del proyecto visitando la página del proyecto: www.SFMTA.com/PotreroYard.

También estamos aceptando a dos miembros adicionales (es decir, a una pequeña empresa dentro de un radio de 0.5 millas y a un promotor del transporte) al Grupo de Trabajo del Vecindario de Potrero Yard. Para solicitar el puesto, llene el formulario en línea o descargue la solicitud en PDF de la página del proyecto.