



ALTERNATIVAS DE USO DE TERRENOS

INFORME

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN GENERAL DE LA CIUDAD DE THOUSAND OAKS
ENERO 2021 | TOAKS2045.ORG

INTRODUCCIÓN

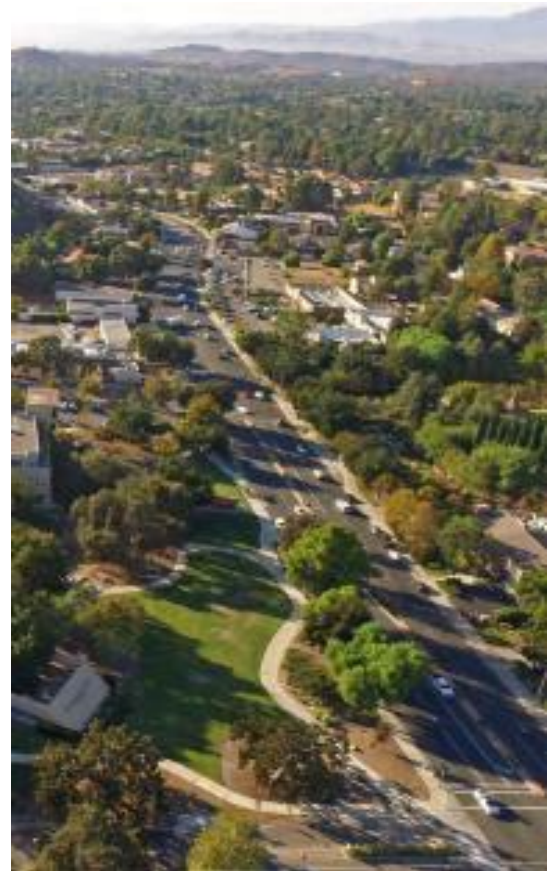
En 2019, el Ayuntamiento inició un proceso para actualizar el Plan General de Thousand Oaks, la primera actualización integral desde que la Ciudad preparó su Plan General original en 1970. Un Plan General sirve como el "plano" de la Ciudad y dirige todas las decisiones relacionadas con el uso de terrenos y la forma física de la Ciudad. Por lo tanto, el Plan General actualizado desempeñará un papel fundamental en la configuración del futuro de Thousand Oaks para los próximos 25 años y más.

Este Informe proporciona un resumen y antecedentes de tres alternativas de uso de terrenos para la actualización del Plan General. Las alternativas se desarrollaron después de un sólido esfuerzo de participación de la comunidad que involucró muchas conversaciones con el público y el Comité Asesor del Plan General (GPAC, por sus siglas en inglés) entre el otoño de 2019 y la primavera de 2020. Durante los últimos meses, el equipo del Plan General ha trabajado en la elaboración de las alternativas para su revisión y debate.

Las alternativas implementan los principios rectores y las estrategias clave desarrolladas durante el proceso, abordan los problemas identificados durante las conversaciones con la comunidad y demuestran las formas en que la ciudad puede madurar y prosperar con el tiempo.

Este Informe será utilizado por el público, el GPAC, la Comisión de Planificación y el Ayuntamiento para determinar la dirección futura del uso de terrenos en Thousand Oaks. Este Informe incluye las siguientes secciones:

- + Beneficios de un Plan General actualizado.
- + Resumen del proceso de participación comunitaria.
- + Principios rectores y estrategias clave.
- + Terminología.
- + Resumen de las designaciones de uso de terrenos propuesto.
- + Resultados deseados de las alternativas para la ciudad.
- + Resumen de las tres alternativas, incluyendo una comparación de las diferencias entre ellas.



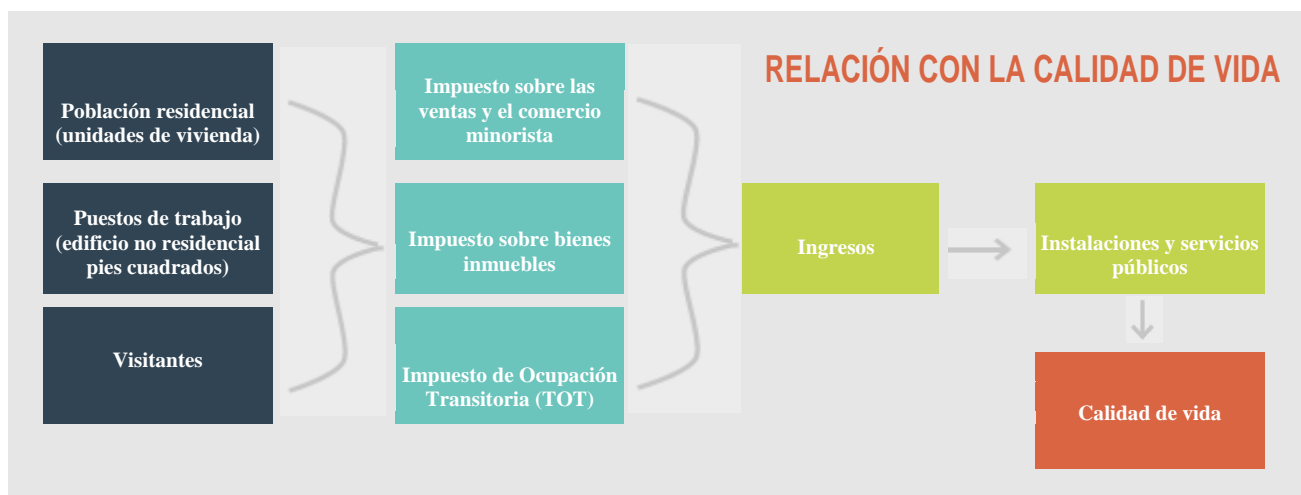
BENEFICIOS DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN GENERAL

Durante algunos de los actos de participación, varios miembros de la comunidad formularon una pregunta crítica: “Si amamos la ciudad tal y como es hoy, ¿por qué deberíamos actualizar el Plan General y permitir el crecimiento y el cambio?”

Las ciudades no son estáticas, sino que evolucionan y cambian con el tiempo: los residentes entran y salen, se abren nuevos negocios y otros cierran, los edificios se renuevan o sustituyen, y las calles, senderos, parques y edificios públicos se renuevan con el tiempo. Para seguir siendo un gran lugar para vivir y trabajar, las ciudades deben evolucionar para hacer frente a los cambios demográficos, las situaciones económicas y los desafíos normativos. Este proceso del Plan General, la primera actualización integral desde que se adoptó el original en 1970, tiene como objetivo dar una mirada integral a la Ciudad de Thousand Oaks hoy y planificar para los próximos 25 años y más.

Una actualización integral del Plan General permite a la Ciudad considerar su futuro desde una variedad de perspectivas. Además de poner en práctica los valores de la comunidad y las estrategias clave, el Plan General actualizado y las alternativas de uso de terrenos que se presentan en este Informe pretenden lograr lo siguiente:

- **Mantener una alta calidad de los servicios.** La calidad de los servicios públicos está directamente ligada a los usos de terrenos en la ciudad. Como se muestra en la figura siguiente, los nuevos desarrollos residenciales, los usos que producen empleo y los usos que atraen a los visitantes producen un aumento de los impuestos sobre el comercio minorista y sobre las ventas, el impuesto sobre la propiedad y el impuesto sobre la ocupación de los transeúntes (TOT, por sus siglas en inglés). Esto aumenta los ingresos de la ciudad, lo que le permite ofrecer más servicios públicos y de mayor calidad y mejorar las instalaciones (como parques, bibliotecas y centros comunitarios). Además, a pesar del pensamiento común, el desarrollo residencial de mayor densidad se traduce en un aumento de los impuestos sobre la propiedad, mientras que el desarrollo de menor densidad suele costar a la ciudad más de lo que produce en impuestos. Además, pensar en nuevos usos de los terrenos en este momento es fundamental, ya que las ventas minoristas tradicionales están en declive y cada vez hay más residentes jubilados y con ingresos fijos (por lo que tienen una renta disponible limitada para apoyar a los negocios locales). Las estrategias que pueden incluirse en el Plan General para aumentar los ingresos fiscales incluyen la adición de viviendas de mayor densidad, el aumento de los usos que sirven a los visitantes y la ampliación de las oportunidades de empleo.



- **Tomar el control de las decisiones de crecimiento antes que el Estado.** El Estado está aprobando cada vez más normas para fomentar la construcción de viviendas, a veces a expensas de un mayor control local de las decisiones sobre el uso de terrenos. Thousand Oaks puede tener más control sobre las decisiones de desarrollo y la gestión del crecimiento planificando de forma proactiva la ubicación de las nuevas viviendas.
- **Proteger los barrios unifamiliares.** La variedad de barrios unifamiliares es muy apreciada en Thousand Oaks. Sin embargo, el Plan General actual permite densidades en algunas zonas que podrían permitir la construcción de casas adosadas y viviendas multifamiliares en barrios unifamiliares. Como parte de la actualización del Plan General, la ciudad puede reducir la capacidad de desarrollo en los barrios unifamiliares transfiriendo esta capacidad a otras zonas de la ciudad donde el nuevo desarrollo residencial es más deseado y apropiado. Esto garantizará que los barrios unifamiliares mantengan su carácter de baja densidad. (Es importante señalar que, según la ley estatal (SB 330), la ciudad no puede reducir la capacidad global de desarrollo residencial; las reducciones de capacidad en una zona deben compensarse con aumentos en otra zona).
- **Ofrecer opciones de vivienda.** A lo largo de las últimas generaciones, el costo de la vivienda se ha incrementado sustancialmente en Thousand Oaks, de tal manera que los adultos jóvenes que crecieron en la ciudad y quieren regresar, así como muchos empleados que trabajan en la ciudad, no pueden permitirse vivir en la ciudad. Esto incluye a los profesores, agentes de policía, profesores de la CLU, enfermeras del Centro Médico Regional de Los Robles y trabajadores del comercio minorista. El Plan General actualizado puede proporcionar más oportunidades para una diversidad de tipos de vivienda (especialmente la vivienda multifamiliar) que es más accesible. El aumento del número de viviendas y la diversidad de las mismas dará lugar a más oportunidades para una población residencial diversa.
- **Seguir siendo un destino atractivo para los empresarios.** El Plan General ofrece a la ciudad la oportunidad de seguir siendo competitiva como destino para los empresarios. Para ello, es necesario destinar suficientes terrenos a usos de oficina, investigación y desarrollo, biotecnología e industria ligera. Las Compañías también prefieren expandirse o ubicarse en áreas con una diversidad de tipos de vivienda que sean accesibles para sus empleados, y con servicios de alta calidad para sus empleados, incluyendo restaurantes, entretenimiento y lugares de reunión. La actualización del Plan General ofrece a la ciudad de Thousand Oaks la oportunidad de ser previsor y planificar ahora las viviendas y los servicios que atraen a los empresarios de alta calidad y a sus empleados.
- **Crear una nueva visión para las zonas de venta minorista de bajo rendimiento.** Thousand Oaks cuenta con una superficie comercial significativamente mayor de la que se necesita en función de la demanda y, en consecuencia, algunas zonas comerciales tienen dificultades. Esta situación comenzó con el cambio al comercio minorista en línea en las últimas dos décadas, pero se ha agudizado debido a la pandemia de COVID-19 - muchas de las tiendas y restaurantes que ahora están cerrados puede que nunca vuelvan a abrir. Las alternativas de uso de terrenos pretenden establecer una nueva visión para las zonas comerciales de la ciudad permitiendo una diversidad de usos, incluido el residencial.

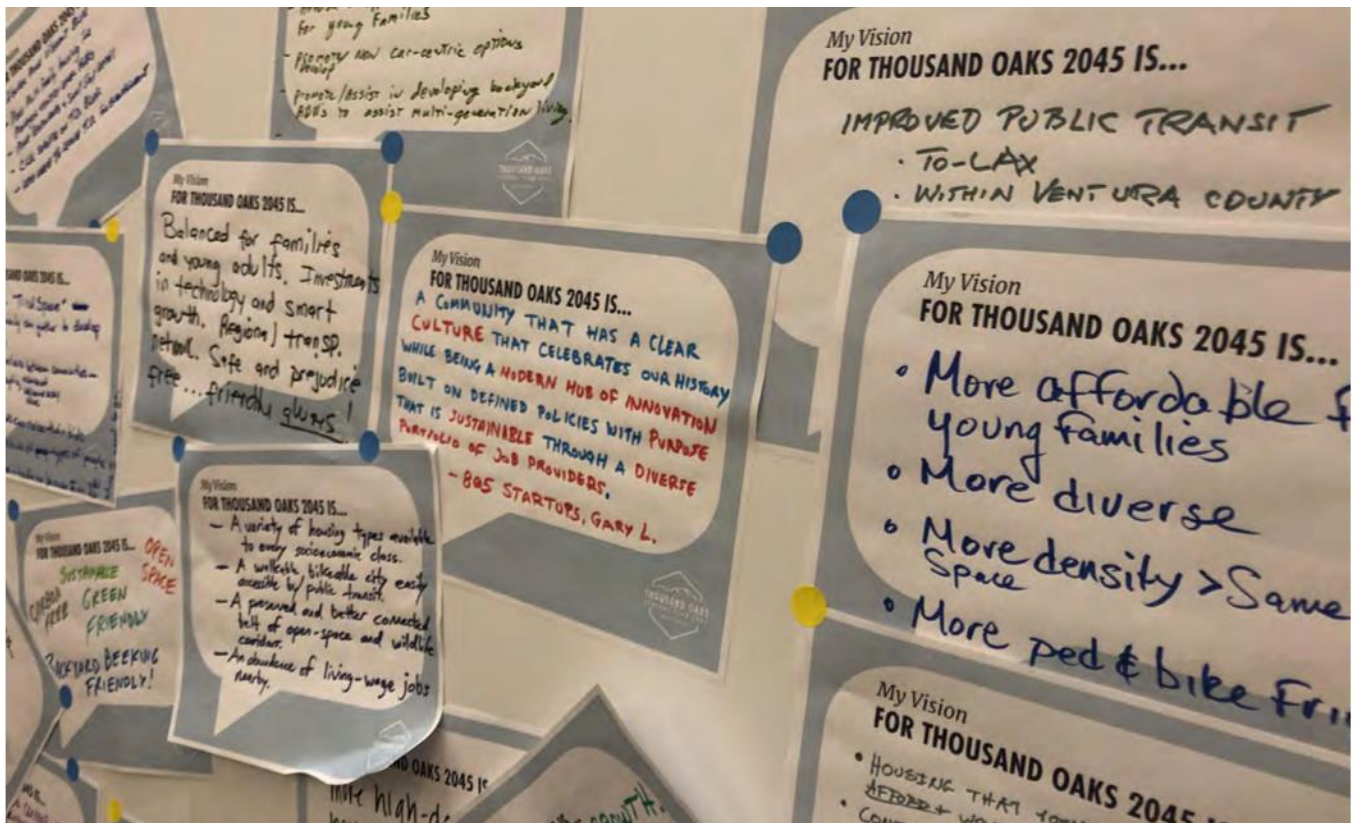
- **Reducir los impactos del cambio climático y mejorar la calidad de vida.** Las decisiones sobre el uso de terrenos repercuten en la calidad de vida, el cambio climático y la seguridad. La ciudad está preparando un estudio para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI). Una de las estrategias principales y más eficaces para lograrlo es reducir la conducción mediante la construcción de entornos transitables y de mayor densidad que mezclen la vivienda con otros usos de terrenos. Estas zonas también pueden mejorar la calidad de vida porque proporcionan entornos más atractivos donde la gente puede trabajar, comprar y jugar. A lo largo del proceso de participación hasta la fecha, los residentes han identificado la necesidad de contar con zonas únicas y transitables con una mezcla de usos de terrenos, incluyendo el residencial. Aunque Thousand Oaks seguirá siendo una comunidad de baja densidad, el Plan General ofrece la oportunidad de lograr reducciones de GEI per cápita y mejorar la calidad de vida mediante la construcción de barrios de uso mixto en zonas limitadas de la ciudad.



PROCESO DE PARTICIPACIÓN COMUNITARIA

La participación comunitaria es una parte fundamental del proceso de actualización del Plan General. Los conceptos de este Informe representan diferentes cuestiones, oportunidades e ideas recogidas a partir de una serie de actividades de participación comunitaria que incluyen talleres públicos, reuniones de las partes interesadas, más de una docena de reuniones del Comité Asesor del Plan General (GPAC) y encuestas en línea. El esfuerzo de participación comunitaria hasta ahora se ha dividido en cuatro fases: Problemas y Oportunidades; Visión; Desarrollo de Alternativas y Desarrollo de Políticas. Las fases de Desarrollo de Alternativas y Desarrollo de Políticas se han producido simultáneamente.

- **Problemas y oportunidades.** Durante esta fase, el equipo consultor realizó una docena de entrevistas con las partes interesadas, celebró un taller público al que asistieron más de 125 residentes y celebró múltiples reuniones con el GPAC. El resultado de esta fase fue una lista concisa de los principales problemas a los que se enfrenta la ciudad ahora, y en el futuro, y las oportunidades de cambio positivo.
- **Visión.** Sobre la base de los problemas y las oportunidades, la comunidad trabajó conjuntamente para desarrollar "principios rectores" que guiaran la toma de decisiones para el proceso de actualización y el desarrollo del Plan General. Los principios rectores se componen de listas de valores comunitarios y estrategias clave. Este esfuerzo incluyó una encuesta en línea y reuniones con el GPAC. El resultado fue un borrador de principios rectores que fue revisado por el GPAC y los miembros del público. Los principios rectores se incluyen en la siguiente sección de este Informe y también están disponibles en el sitio web del proyecto para recibir comentarios adicionales.



- **Desarrollo de alternativas.** La tercera fase del proceso es el desarrollo de alternativas de uso de terrenos y crecimiento para la ciudad. Este Informe es el resultado de la fase de desarrollo de alternativas. Las actividades de participación anteriores incluyen reuniones con el GPAC, una encuesta y actividades de mapeo interactivo en línea. Estas actividades condujeron a la identificación de las zonas de la ciudad que deberían preservarse del cambio en la mayor medida posible (zonas de estabilidad), y en las que podría producirse un nuevo desarrollo (zonas de cambio). Además, se identificaron ideas sobre el tipo de usos (ej. viviendas multifamiliares) y las características del entorno construido (ej. zonas más transitables) a través de los ejercicios "¿Dónde debería ir el crecimiento?" con el GPAC y el público y a través de una encuesta en línea. Estas aportaciones dieron lugar a las alternativas presentadas en este Informe. Después de revisar estas alternativas mediante una serie de actividades de participación comunitaria, se identificará una alternativa preferida y se remitirá al Ayuntamiento para su consideración.
- **Desarrollo de políticas.** Durante esta fase en curso, el equipo está trabajando con la comunidad para desarrollar ideas políticas para cada tema principal del Plan General. Estos temas incluyen el desarrollo económico, transporte, seguridad, sostenibilidad, cambio climático, parques y espacios abiertos. Las reuniones del GPAC sobre temas específicos se celebraron entre mayo y noviembre de 2020. En cada reunión se realizó una presentación seguida de una lluvia de ideas sobre posibles políticas para el Plan General, tanto por parte de los miembros del GPAC como del público asistente. En cada reunión del GPAC participaron entre 15 y 40 miembros del público. El siguiente paso para esta fase será que el público y el GPAC revisen la dirección política propuesta para el Plan General, lo que se espera que ocurra en la primavera de 2021.

La fase final del proceso de participación comunitaria será la revisión del Plan General y su correspondiente Informe de Impacto Ambiental (EIR, por sus siglas en inglés), prevista para finales de 2021.



RESUMEN DE LAS ACTIVIDADES DE PARTICIPACIÓN REALIZADAS

A continuación, se enumeran las actividades de participación que se han llevado a cabo a lo largo del proceso hasta la fecha:

- **Reuniones del Comité Asesor del Plan General.** Se formó un comité diverso de veinticuatro miembros para proporcionar una visión a lo largo del proceso de actualización del Plan General de la Ciudad. El GPAC está compuesto por residentes, propietarios de negocios, educadores, estudiantes y otros miembros de la comunidad de Thousand Oaks. Todas las reuniones estuvieron abiertas al público y se animó al público asistente a participar activamente. Las aportaciones tanto del GPAC como del público ayudaron a orientar cada paso del proceso. A continuación, se exponen los temas de las 12 reuniones del GPAC.
 1. Introducción al GPAC y a la actualización del Plan General (28 de agosto de 2019)
 2. Resumen de los términos y documentos clave de la planificación (25 de septiembre de 2019)
 3. Lluvia de ideas sobre los principios rectores (14 de noviembre de 2019)
 4. Política de vivienda e identificar áreas de cambio y estabilidad (12 de diciembre de 2019)
 5. Condiciones económicas y de mercado; revisión de las áreas de cambio y estabilidad (6 de febrero de 2020)
 6. Desarrollar conceptos de uso de terrenos (5 de marzo de 2020)
 7. Transporte y movilidad (28 de mayo de 2020)
 8. Salud, equidad y justicia medioambiental (23 de julio de 2020)
 9. Seguridad y resiliencia (20 de agosto de 2020)
 10. Sostenibilidad (24 de septiembre de 2020)
 11. Arte y cultura (22 de octubre de 2020)
 12. Parques y espacios abiertos (19 de noviembre de 2020)
- **Talleres comunitarios.** El primer taller se celebró el 12 de septiembre de 2019 para involucrar a la comunidad en la identificación de su visión, problemas y oportunidades en la ciudad. Más de 125 personas asistieron a este evento. El 18 de noviembre de 2019 se celebró un segundo taller comunitario para involucrar a la comunidad artística en un debate sobre el elemento de arte y cultura.
- **Talleres "emergentes".** El equipo del Plan General organizó talleres "emergentes" en eventos populares y muy concurridos en toda la ciudad para solicitar la opinión de los miembros de la comunidad que tal vez no busquen oportunidades de participación cívica. A continuación, se detallan los eventos a los que asistieron el personal de la ciudad y el equipo de consultores.
 - Cumbre de Liderazgo Juvenil (20 de febrero de 2020) o Festival del Bienestar 2020 (15 de enero de 2020)
 - YMCA Juventud y Gobierno (4 de diciembre de 2019)

- Cámara de Comercio (12 de noviembre de 2019)
 - Clase de liderazgo juvenil latino de TOHS (5 de noviembre de 2019)
 - Amgen (5 de noviembre de 2019)
 - Tarantula Hill Brewing Company (26 de octubre de 2019)
 - Sage Publications & Atara Biotherapeutics (23 de octubre de 2019)
 - Rotary Street Fair (20 de octubre de 2019)
 - 25° aniversario de la Plaza de las Artes Cívicas (13 de octubre de 2019)
 - Festival Conejo Valley Pride (28 de septiembre de 2019)
- **Foros comunitarios.** Se organizaron dos "foros comunitarios" para profundizar en temas clave y compartir opiniones sobre los últimos usos de terrenos, circulación, cambios de desarrollo y tendencias del mercado que afectan a Thousand Oaks y a la región. Los dos foros comunitarios fueron:
 - The Happy City. Charles Montgomery, autor galardonado y líder en planificación urbana, ofreció una presentación sobre su libro, Happy City, y dirigió un debate para la actualización del Plan General. (2 de octubre de 2019)
 - Las matemáticas del crecimiento inteligente: Por qué no podemos permitirnos seguir construyendo de la misma manera. El segundo foro se centró en la relación entre el desarrollo y la salud económica de la comunidad. Joe Minicozzi presentó un enfoque de la planificación y el diseño de la ciudad llamado Geoaccounting con estudios de casos de todo Estados Unidos. (29 de enero de 2020)
- **Entrevistas con las partes interesadas.** El equipo de consultores celebró doce entrevistas con partes interesadas con líderes de la industria de Thousand Oaks, entidades educativas y organizaciones de base comunitaria sobre problemas y oportunidades para la Actualización del Plan General. (primavera y verano de 2019) En octubre y noviembre de 2019 se celebraron entrevistas adicionales con las partes interesadas para debatir el elemento de arte y cultura.



- **Grupos de discusión sobre desarrollo económico.** En julio de 2019 y enero de 2020 se celebraron dos grupos focales de desarrollo económico para solicitar la opinión de las principales partes interesadas sobre las condiciones existentes e identificar las fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas económicas locales.
- **Encuesta en línea.** La Ciudad de Thousand Oaks realizó dos encuestas comunitarias en línea para la Actualización del Plan General. La primera encuesta estuvo abierta desde septiembre de 2019 hasta principios de enero de 2020. En esta encuesta se hicieron tres preguntas abiertas: 1) qué es lo que hace que Thousand Oaks sea único y especial; 2) cuáles son los problemas y las oportunidades a los que se enfrenta Thousand Oaks hoy y en el futuro; y 3) cuál es su visión de Thousand Oaks en 2045. Más de 600 personas participaron en esta encuesta. La segunda encuesta se administró del 28 de febrero de 2020 al 4 de mayo de 2020 a través de una plataforma interactiva en línea llamada MetroQuest. El objetivo de esta encuesta era confirmar y priorizar los comentarios de la comunidad sobre sus valores, los problemas a los que se enfrenta la ciudad y la visión para el futuro, basándose en las aportaciones recogidas inicialmente a través de un programa de participación diversa celebrado en otoño de 2019. Se pidió a los miembros de la comunidad que dieran prioridad a los principales puntos fuertes y desafíos de Thousand Oaks y que trazaran un mapa de los lugares en los que debería producirse el crecimiento y el cambio en el futuro (por ejemplo, vivienda, ocio, espacios abiertos) en la ciudad. La encuesta recogió 461 respuestas.
- **Sesiones de estudio del Ayuntamiento.** Se han celebrado tres sesiones de estudio con el Ayuntamiento para proporcionarles actualizaciones del proyecto y discutir una variedad de temas. La primera sesión de estudio tuvo lugar el 27 de agosto de 2019 para iniciar el proceso de actualización del Plan General. La segunda sesión de estudio, que tuvo lugar el 19 de noviembre de 2019, ofreció una actualización de las actividades de participación comunitaria. La tercera sesión de estudio, celebrada el 11 de febrero de 2020, se centró en la vivienda.



PRINCIPIOS RECTORES

En el centro del Plan General se encuentran los principios rectores. Describen los valores clave de los residentes de Thousand Oaks y describen las aspiraciones de cómo evolucionará la ciudad de aquí a 2045. Además de servir de guía para la aplicación del Plan General a lo largo del tiempo, los principios rectores proporcionan orientación sobre las alternativas de uso de terrenos, el plan de uso de terrenos preferido y las decisiones políticas que se toman al desarrollar la actualización del Plan General.

Los principios rectores constan de dos partes: los valores comunitarios y las estrategias clave.

1. Los valores de la comunidad definen los valores de los residentes de Thousand Oaks en la actualidad y los resultados que la comunidad espera que consiga el Plan General.
2. Las estrategias clave proporcionan más orientación sobre cómo se lograrán los valores de la comunidad a través de los cambios en la forma física de la ciudad (es decir, las áreas de crecimiento y conservación) y la dirección política que se incluye en el Plan General.

Los principios rectores se desarrollaron a través de un sólido proceso de participación comunitaria. A través del primer taller, encuesta en línea, y eventos emergentes, exploramos lo que hace que Thousand Oaks sea único y especial, y qué problemas y desafíos enfrenta la comunidad ahora y en el futuro. Basándose en esa aportación de la comunidad, el Comité Asesor del Plan General elaboró valores y estrategias preliminares para el futuro. El Ayuntamiento proporcionó información sobre el proyecto de valores y estrategias en la reunión del Consejo del 19 de noviembre de 2019, mientras que los miembros del GPAC proporcionaron más comentarios en la reunión del 12 de diciembre de 2019.

Nota: Algunos de los comentarios que se han proporcionado en relación con los valores y las estrategias que figuran a continuación se abordarán a través de los objetivos y las políticas del Plan General.



VALORES COMUNITARIOS

- + Una comunidad familiar con una alta calidad de vida accesible para todos.
- + Una comunidad inclusiva y acogedora que abraza la diversidad étnica, racial, de edad, de género, de orientación sexual, de religión y económica.
- + Parques, servicios públicos e instalaciones públicas diversas y de alta calidad.
- + La protección de los espacios abiertos, robles, la belleza natural y el hábitat.
- + Una comunidad suburbana de fácil acceso y donde se puede vivir, trabajar, comprar y jugar.
- + La posibilidad de vivir en la ciudad independientemente de los ingresos o la etapa de vida.
- + Reconocimiento de que la comunidad evolucionará con el tiempo y que el cambio es inevitable.
- + Una diversidad de opciones de movilidad seguras y convenientes.
- + Una economía diversa y resistente.
- + Escuelas de alta calidad, incluyendo escuelas públicas/privadas e instituciones de educación superior.
- + Una comunidad dedicada al arte y la cultura.
- + Una comunidad segura y saludable.
- + Una ciudad que reconoce su papel como líder en Conejo Valley, el condado de Ventura y la región del sur de California.
- + Un líder en cambio climático y sostenibilidad medioambiental.
- + Una comunidad activa e implicada.

ESTRATEGIAS CLAVE

- + Crear una diversidad de tipos de vivienda y niveles de accesibilidad, incluyendo el desarrollo de uso mixto y multifamiliar.
- + Proteger los barrios unifamiliares del aumento del desarrollo.
- + Crear más espacios de reunión y encuentro para mejorar la comunidad.
- + Fomentar un "centro" para la ciudad.
- + Revitalizar los terrenos infrautilizados (incluyendo centros comerciales, centros comerciales más antiguos y el Thousand Oaks Boulevard) con una mezcla diversa de usos, incluyendo el residencial.
- + Ampliar el número y la diversidad de opciones de entretenimiento.
- + Ampliar el número y la diversidad de puestos de trabajo en los sectores de la biotecnología, la salud y la educación y atraer nuevos puestos de trabajo y empresas a la ciudad para crear una economía equilibrada y económicamente resistente.
- + Mejorar el transporte público, incluyendo la conexión con otras partes del condado y las ciudades vecinas.
- + Crear una red de bicicletas completa y segura.
- + Mejorar la transitabilidad en la ciudad.
- + Preservar y ampliar los parques y espacios abiertos, incluyendo la preservación continua de los robles, completando un anillo de espacios abiertos alrededor de la ciudad y construyendo nuevos parques a medida que la población crece.
- + Continuar y ampliar la alta calidad, la diversidad y accesibilidad de los servicios públicos que presta la ciudad, centrándose en los jóvenes, las personas mayores y los residentes con necesidades especiales (como la población sin hogar).
- + Atraer a una mayor diversidad de residentes a la ciudad, incluyendo familias con niños y jóvenes profesionales.
- + Perseguir estrategias para reducir el impacto medioambiental de la ciudad, incluyendo las emisiones de gases de efecto invernadero, la reducción del uso del agua y la reducción del uso de la energía.
- + Proteger la ciudad contra futuras catástrofes naturales o provocadas por el hombre, como terremotos e incendios forestales.

TERMINOLOGÍA CLAVE

Esta sección proporciona información sobre algunos de los términos básicos de planificación utilizados en las alternativas.

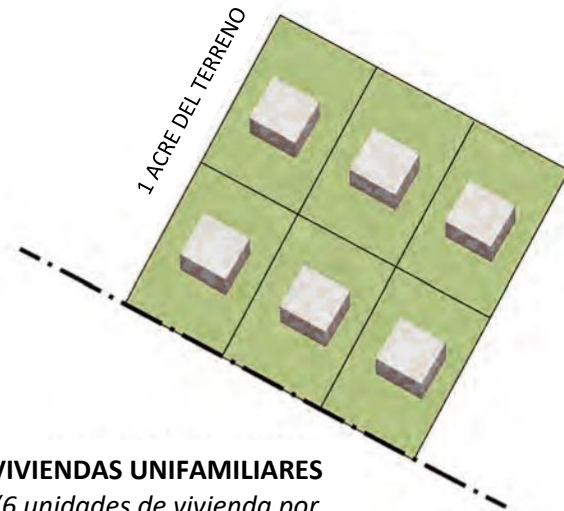
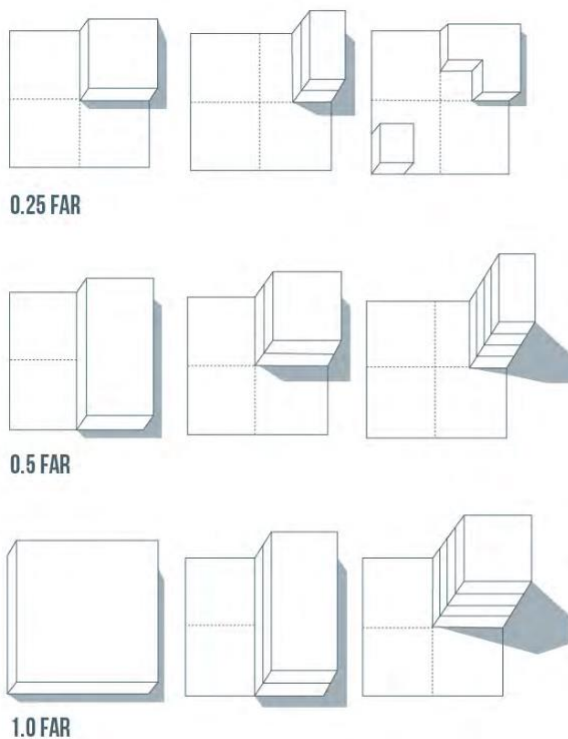
DENSIDAD

La densidad es la cantidad de desarrollo residencial que se permite en una zona determinada. Los estándares de densidad de construcción para usos residenciales se establecen como el rango permitido (es decir, mínimo y máximo) de unidades de vivienda por acre neto (du/ac).

RELACIÓN DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO

Las normas de intensidad de construcción para usos no residenciales, como el desarrollo de oficinas, comercial, industrial e institucional, se establecen como un rango (es decir, mínimo y máximo) de ratios de superficie del terreno (FAR, por sus siglas en inglés). El FAR es una medida de la cantidad total de espacio edificado (o "superficie del terreno") en comparación con la superficie de la parcela.

En el caso de los desarrollos de uso mixto que incluyen usos residenciales, las normas de densidad se aplican al componente residencial mientras que las normas de FAR se aplican al componente no residencial.



VIVIENDAS UNIFAMILIARES
(6 unidades de vivienda por acre (du/ac))

$$\text{RELACIÓN DE ÁREA DEL TERRENO (FAR)} = \frac{\text{SUPERFICIE BRUTA DEL EDIFICIO}}{\text{ÁREA DEL LOTE}}$$

USO MIXTO

Uso mixto es un término que se utiliza para describir cuando se permiten dos o más usos (normalmente usos residenciales y no residenciales) en una zona, ya sea en la misma parcela o en un grupo de parcelas como un barrio, distrito o corredor. En general, hay dos tipos de usos mixtos: vertical y horizontal.

El uso mixto vertical es cuando los usos se mezclan verticalmente dentro del mismo edificio, normalmente con comercios o servicios en la planta baja y viviendas en las plantas superiores.

El uso mixto horizontal es cuando los edificios de un solo uso están situados en la misma parcela, a menudo con edificios residenciales situados detrás o al lado de edificios comerciales a lo largo de la calle.

Las zonas de uso mixto son áreas que contienen una mezcla de usos residenciales y no residenciales. Un buen ejemplo local es un centro de la ciudad donde hay restaurantes, oficinas, usos comerciales, desarrollo residencial, edificios de uso mixto horizontal y vertical ubicados juntos en la misma zona.



DESARROLLO COMPLETO

El desarrollo total, o el desarrollo teórico, se refiere a la cantidad máxima de desarrollo que podría ocurrir en un área si cada parcela se desarrollara a su máxima capacidad. El desarrollo total se calcula multiplicando la superficie neta de cada uso del terreno por la densidad máxima o el FAR permitido en la designación del uso de terrenos. El desarrollo total se considera teórico porque es una cantidad máxima de desarrollo que probablemente nunca se alcanzará, especialmente para una ciudad ya desarrollada como Thousand Oaks. Esto se debe a que la mayoría de los desarrollos no pueden construirse a su máxima capacidad debido a las limitaciones del terreno, y para la mayoría de las parcelas no tiene sentido financiero derribar un edificio y sustituirlo por otro ligeramente más grande. Los planes generales rara vez utilizan la construcción total como medida de crecimiento.

PROYECCIONES DE CRECIMIENTO PARA 2045

Las proyecciones de crecimiento se refieren a la cantidad prevista de desarrollo que probablemente se producirá en un periodo de tiempo determinado. En el caso de la actualización del Plan General de Thousand Oaks, el año horizonte es 2045. El crecimiento proyectado para 2045 viene determinado por muchos factores, entre ellos la disponibilidad de terrenos urbanizables, la demanda del mercado de nuevos desarrollos, las tendencias económicas regionales, la normativa gubernamental y el potencial de nuevos desarrollos en cualquier parcela.

Cuando se prepara un Plan General, las proyecciones de crecimiento del año horizonte son significativamente inferiores a las del crecimiento total. El Informe de Impacto Ambiental del Plan General analizará las proyecciones de crecimiento de 2045 y no las de desarrollo total.

MEDIDA E

La Medida E es una medida de control del uso de terrenos aprobada por los votantes en noviembre de 1996. El objetivo de la Medida E es garantizar que cualquier desarrollo residencial o comercial no suponga una carga excesiva para la topografía y las infraestructuras de la ciudad. La Medida E requiere la aprobación de los votantes para cualquier modificación del Elemento de Uso de Terrenos del Plan General que suponga un aumento neto de la superficie de terreno designada como "comercial", o un aumento neto del número máximo potencial de unidades residenciales que se permitían según el Elemento de Uso de Terrenos del Plan General cuando se aprobó la Medida E en 1996.

Por lo tanto, la Medida E también limita la cantidad total de unidades de vivienda a la acumulación total en 1996 basada en las designaciones de uso de la tierra del Plan General. Basándose en un análisis de la construcción total realizado por el personal de la Ciudad y revisado por el Ayuntamiento, la construcción total según la Medida E es de 81.124 unidades de vivienda.

En la actualidad, un aumento de la densidad o capacidad residencial permitida en una zona podría aprobarse sin la aprobación de los votantes si se produce una reducción de la densidad residencial permitida en otro lugar, siempre que no haya un aumento neto del número total de unidades de vivienda potenciales en toda la ciudad. Las unidades resultantes de una disminución de la densidad máxima permitida se han colocado tradicionalmente en un "banco" a efectos contables. Por ejemplo, un cambio de la designación de uso de terrenos del Plan General de un sitio de residencial de densidad media a residencial de baja densidad daría lugar a que el Ayuntamiento aprobara una modificación del Plan General y colocara la diferencia en el número máximo potencial de unidades en el "banco". Debido a los requisitos contenidos en la Ley de Crisis de la Vivienda de 2019, el "banco" de la Medida E se interrumpirá en la actualización del Plan General y la capacidad residencial máxima de la Ciudad se reflejará por completo en el mapa de uso de terrenos.

Para obtener más información sobre la Medida E, consulte la página de la Medida E en el sitio web de la Ciudad de Thousand Oaks: <https://www.toaks.org/departments/community-development/planning/measure-e>

ASIGNACIÓN DE LAS NECESIDADES REGIONALES DE VIVIENDA

Según el Instituto de Administración Local, "la Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA, por sus siglas en inglés) es el proceso por el que se asigna a cada comunidad su parte de las necesidades de vivienda para un periodo de ocho años. Esta asignación consta de dos pasos. Primero, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD, por sus siglas en inglés) determina la necesidad total de vivienda para cada región del estado. En segundo lugar, como Consejo de Gobiernos, ... [SCAG distribuye]... estas necesidades a los gobiernos locales. El propósito de la RHNA es animar a las comunidades a anticipar su parte de crecimiento regional y planificar este crecimiento de manera que mejore la calidad de vida, mejore el acceso a los puestos de trabajo, promueva soluciones de transporte multimodal y amplíe las viviendas accesibles.

La RHNA identifica la responsabilidad de cada jurisdicción en la planificación de la vivienda y se divide en cuatro categorías de ingresos que abarcan todos los niveles de accesibilidad a la vivienda. Una vez que recibe su RHNA, cada gobierno local debe actualizar el Elemento de Vivienda de su Plan General para mostrar cómo planea satisfacer las necesidades de vivienda en su comunidad". A continuación, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Estado de California certifica el Elemento de Vivienda.

La RHNA de Thousand Oaks para el ciclo de ocho años del Elemento de Vivienda de 2021 a 2029 es de 2.615 unidades. De esto, 733 unidades deben ser de muy bajos ingresos, 493 deben ser de bajos ingresos, 531 deben ser de ingresos moderados y 858 unidades deben ser de ingresos superiores a los moderados. También es importante recordar que el ciclo de la RHNA es de solo ocho años, pero el año horizonte para el Plan General actualizado es 2045. Esto significa que las proyecciones de crecimiento para Thousand Oaks deben acomodar al menos tres veces el número de la RHNA.

PROYECTO DE LEY 330 DEL SENADO

En 2019, el gobernador Gavin Newsom firmó la Ley de Crisis de la Vivienda de 2019 (SB 330) para promover el desarrollo de la vivienda en todo el Estado. Uno de los componentes centrales de esta legislación es que las jurisdicciones no pueden cambiar una designación de uso del terreno existente para prohibir el desarrollo residencial o bajar la intensidad del desarrollo residencial a menos que haya un aumento concurrente de la capacidad en otra parte de la ciudad, un concepto conocido como "Sin pérdida neta".

Esto significa que el nuevo Plan General no puede reducir la capacidad residencial total de la ciudad debido a la SB 330 ni puede aumentar la capacidad debido a la Medida E. La decisión que debe tomarse en el Plan General es cómo distribuir las 81.124 unidades de vivienda para producir el mayor beneficio para la ciudad.

Los requisitos adicionales del SB 330 incluyen la agilización de los permisos para reducir el tiempo de aprobación de las viviendas, la prohibición de la toma de decisiones subjetivas para el desarrollo residencial y la prohibición de imponer una moratoria o una restricción similar a un desarrollo de viviendas que se adoptó después de 2005.

DESIGNACIONES DE USO DE TERRENOS

Las designaciones de uso de terrenos son el uso futuro previsto para cada parcela de la ciudad. De acuerdo con la ley estatal, las designaciones de uso de terrenos deben identificar los usos permitidos y la intensidad del desarrollo (medido en unidades de vivienda por acre, relación de superficie del terreno (FAR) o puestos de trabajo/residentes por acre). Los distritos de zonificación deben ser coherentes con las designaciones de uso de terrenos del Plan General.

Aunque las designaciones de uso de terrenos establecen la intensidad global del desarrollo y los usos permitidos, no especifican la forma o el carácter del edificio. Diferentes interpretaciones de la misma densidad y FAR pueden dar lugar a edificios de carácter muy diferente. Para fomentar interpretaciones similares de los FAR permitidos, se utilizan otras normativas de la ciudad, como los límites de altura de la zonificación, los retranqueos de los edificios o los requisitos de espacio abierto, para orientar la forma de los edificios dentro de un determinado rango de FAR.

DESIGNACIONES DE USO DE TERRENOS DEL PLAN GENERAL EXISTENTE

El Plan de Desarrollo de la Ciudad (también conocido como el Plan General) fue adoptado en 1970. El Mapa del Plan General existente en la página siguiente representa el área dentro del Área de Planificación del Plan General de 1997 y las designaciones de uso de terrenos existentes para la ciudad. La Tabla 1 presenta el desglose actual de los usos de terrenos y las densidades residenciales permitidas en cada categoría. El Plan General existente no describe los usos y rangos de densidad permitidos para las designaciones de uso de terrenos comerciales, industriales e institucionales.

LIMITACIONES DE LAS DESIGNACIONES DE USO DE TERRENOS

Es importante señalar algunas limitaciones de las designaciones de uso de terrenos. Las designaciones de uso de terrenos no pueden exigir usos o inquilinos específicos. Esto significa que el Plan General no puede exigir el tipo de propiedad de los edificios (alquiler frente a propiedad, o inquilinos específicos en los edificios). Por ejemplo, el Plan General no puede exigir o prohibir que determinadas parcelas se destinen a viviendas accesibles, viviendas para personas mayores o viviendas para personas con necesidades especiales, ni prohibir determinados tipos de inquilinos en espacios comerciales (como cadenas de tiendas). Además, la ciudad no puede identificar ubicaciones específicas para parques, escuelas y edificios públicos a menos que estén en terrenos que actualmente sean de propiedad pública.

MAPA DE USO DE TERRENOS DEL PLAN GENERAL EXISTENTE

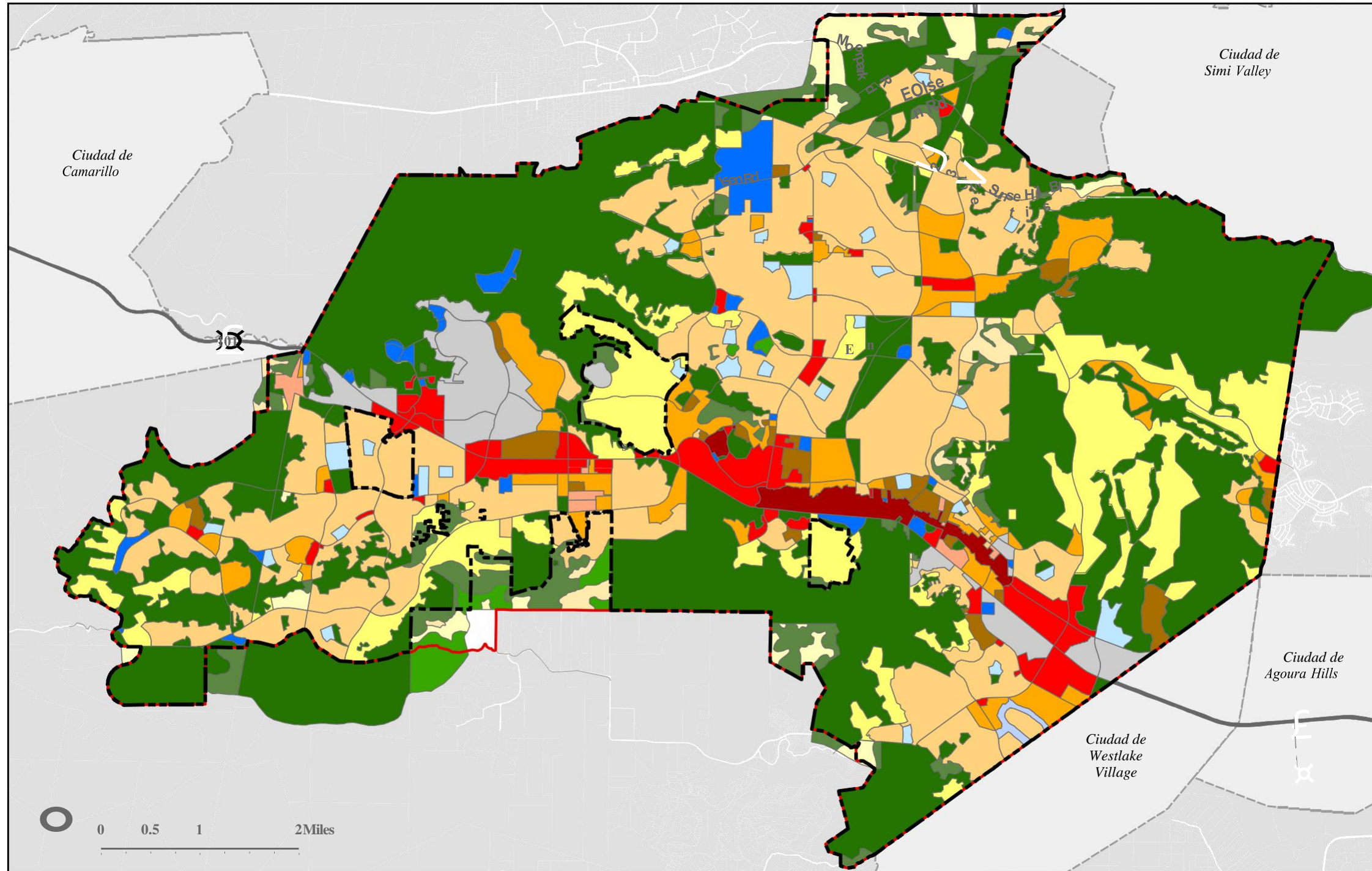


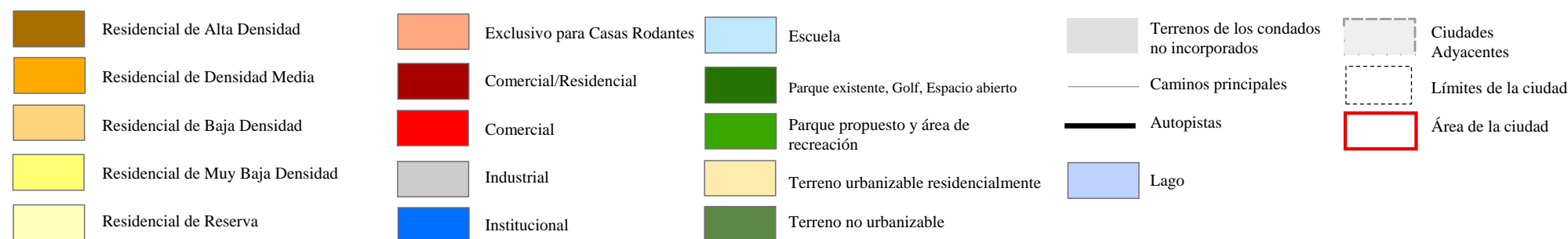
TABLA 1 PLAN GENERAL USO DE TERRENOS

USO DE TERRENOS	ARES	PORCENTAJE DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO
Densidad muy baja (0-2 unidades de vivienda/acre neto (du/ac))	3.989	10
Densidad baja (2-4.5 du/ac)	9.094	24
Densidad media (4.6-15 du/ac)	1.918	5
Densidad alta (15-30 du/ac)	565	2
Exclusivo para Casas Rodantes	130	<1
Comercial/Residencial	372	1
Comercial	1.377	4
Industrial	1.188	3
Institucional	584	2
Escuela primaria	246	<1
Escuela intermedia	83	<1
Escuela secundaria	153	<1
Parque existente, Golf, Espacio abierto	16.414	42
Propuesta de parque y área recreativa	316	<1
Terreno urbanizable residencial	327	<1
Terreno no urbanizable	1.340	4
Reserva	628	2
Lago	47	<1
Gran Total	3.770	100

Nota: Los totales pueden no sumar debido al redondeo. Los totales de hectáreas cubren los terrenos del área de planificación del Plan General de 1997.

Fuente: Ciudad de Thousand Oaks, 2019.

Raimi +Associates 2019 | Fuente: Ciudad de Thousand Oaks, Condado de Ventura, Condado de los Ángeles



PROPUESTA DE DESIGNACIÓN DE USOS DE TERRENOS

Con el fin de satisfacer mejor la visión de la comunidad, el Plan General actualizado tendrá nuevas designaciones de uso de terrenos. Algunas serán similares a las designaciones existentes y otras introducirán nuevas oportunidades de desarrollo. Las designaciones de uso de terrenos propuestas cumplen los objetivos identificados a través del proceso de participación comunitaria, así como la ley estatal que impone nuevas restricciones a la relación entre las designaciones de uso de terrenos y los distritos de zonificación.

Las designaciones de uso de terrenos se dividen en cinco categorías básicas:

1. Designaciones **residenciales** para las zonas solo residenciales de la ciudad.
2. Designaciones de **uso mixto** para permitir una mezcla de usos en un área, incluyendo el uso mixto vertical y horizontal.
3. Designaciones **comerciales** para proporcionar áreas para usos minoristas, de oficinas y de servicios.
4. Designaciones **industriales** para permitir una serie de usos que produzcan empleo, como la industria ligera, la fabricación ligera, la investigación y el desarrollo (I+D) y los usos de oficina.
5. Usos **institucionales**, incluyendo escuelas, parques, espacios abiertos, hospitales y otros usos públicos.

En las siguientes páginas se describen las designaciones de uso de terrenos propuestas.



DESIGNACIONES RESIDENCIALES

VECINDARIO RURAL

Descripción: Esta designación prevé barrios unifamiliares de muy baja densidad. La designación se aplica generalmente a las áreas con topografía significativa y en lugares que necesitan una transición de las zonas residenciales a los espacios abiertos preservados.

Usos permitidos: viviendas unifamiliares; ADUs; instalaciones públicas como parques y escuelas.

Densidad: hasta 1,0 unidades de vivienda por acre*

Altura (máx.): 35 pies



VECINDARIO MUY BAJO

Descripción: Esta designación incluye barrios unifamiliares de muy baja densidad. El propósito es preservar los desarrollos de lotes grandes unifamiliares en áreas de cierta topografía.

Usos permitidos: viviendas unifamiliares; ADUs; instalaciones públicas como parques y escuelas.

Densidad: > 1,0 a 2,0 unidades de vivienda por acre*

Altura (máx.): 35 pies



VECINDARIO BAJO

Descripción: Esta designación incluye vecindarios unifamiliares en una variedad de densidades. El propósito es proteger las áreas unifamiliares existentes y proporcionar un desarrollo de relleno a una escala similar a la del contexto residencial circundante.

Usos permitidos: viviendas unifamiliares; ADUs; instalaciones públicas como parques y escuelas.

Densidad: > 2,0 a 6,0 unidades de vivienda por acre*

Altura (máx.): 35 pies



* Los rangos de densidad pueden calibrarse aún más para los tramos residenciales existentes para reflejar mejor las densidades actuales.

BARRIO BAJO-MEDIO

Descripción: Esta designación incluye una variedad de viviendas adosadas y aisladas orientadas a los desplazamientos a pie y en bicicleta, sin dejar de ser accesibles en auto.

Usos permitidos: lotes pequeños unifamiliares, casas adosadas, casas en hilera y dúplex, tríplex y cuádruples; ADUs, instalaciones públicas como parques y escuelas.

Densidad: > 6,0 a 10,0 unidades de vivienda por acre*

Altura (máx.): 35 pies



VECINDARIO MEDIO

Descripción: Esta designación prevé una mezcla de viviendas multifamiliares adosadas de menor escala en un entorno transitable, a menudo cerca de usos comerciales y minoristas existentes o propuestos.

Usos permitidos: viviendas unifamiliares en lotes pequeños, casas adosadas, casas en hilera y dúplex, tríplex y cuádruples; viviendas en patios y edificios multifamiliares sin ascensor de 2 a 3 pisos de altura; ADUs, instalaciones públicas como parques y escuelas.

Densidad: > 10,0 a 20,0 unidades de vivienda por acre*

Altura (máx.): 35 pies



* Los rangos de densidad pueden calibrarse aún más para los tramos residenciales existentes para reflejar mejor las densidades actuales.

VECINDARIO MEDIO-ALTO

Descripción: Esta designación prevé tipos de vivienda "intermedios" en un entorno de barrio transitable. Incluye una variedad de tipos de viviendas adosadas a poca distancia de comercios, servicios y centros de actividad importantes. Esta designación se centra principalmente cerca de Thousand Oaks Boulevard entre Hillcrest Drive y la 101 Fwy, al este de la autopista 23.

Usos permitidos: viviendas adosadas, casas adosadas y edificios multifamiliares de hasta cuatro pisos de altura; ADUs, instalaciones públicas como parques y escuelas.

Densidad: >20,0 a 30,0 unidades de vivienda por acre

Altura (máx.): 50 pies



VECINDARIO ALTO

Descripción: Esta designación prevé viviendas multifamiliares de alta densidad orientadas a un diseño de vecindario transitable en el que los edificios están cerca de la acera y a poca distancia de los bienes y servicios. Esta designación se utiliza con moderación en las áreas de cambio dentro de las alternativas de uso de terrenos.

Usos permitidos: viviendas multifamiliares; ADUs, instalaciones públicas como parques y escuelas.

Densidad: >30,0 a 45,0 unidades de vivienda por acre

Altura (máx.): 55 pies



EXCLUSIVO PARA CASAS RODANTES

Descripción: Esta designación contempla los parques de casas rodantes existentes en Thousand Oaks.

Usos permitidos: casas rodantes

Densidad: No definido.

Altura (máx.): 35 pies



DESIGNACIONES DE USO MIXTO

USO MIXTO BAJO

Descripción: Esta designación contempla bienes y servicios para el vecindario y viviendas multifamiliares en un formato de uso mixto (vertical u horizontal) o como proyectos independientes. Los edificios con esta designación se diseñarán para que sean transitables, con aceras anchas, fachadas activas y retiradas a distancia mínima desde la parte posterior de la acera.

Usos permitidos: Comercios, restaurantes, usos comerciales (como bancos u oficinas inmobiliarias), residencias en edificios multifamiliares o unidades unifamiliares adosadas (por ejemplo, casas adosadas), instalaciones públicas como bibliotecas.

Densidad y relación de área del terreno (FAR):

>20 a 30,0 unidades de vivienda por acre

0,25 FAR (no residencial)

1,0 FAR (todos los usos)

Altura (máx.): 50 pies



USO MIXTO - MEDIO

Descripción: Esta designación crea un entorno a escala de vecindario transitable con edificios que contienen usos activos en la planta baja situados en la acera o cerca de ella, con viviendas u oficinas al lado o por encima.

Usos permitidos: oficinas, comercios, viviendas multifamiliares.

Densidad y relación de área del terreno (FAR):

>30,0 a 45,0 unidades de vivienda por acre

0,5 FAR (no residencial)

1,5 FAR (todos los usos)

Altura (máx.): 58 pies



USO MIXTO - ALTO

Descripción: Esta designación permite desarrollos de uso mixto de alta densidad orientados a los peatones, compuestos por tiendas de planta baja, comercios y oficinas o viviendas en la parte superior (principalmente uso mixto vertical).

Usos permitidos: oficinas, comercios, hoteles y viviendas multifamiliares.

Densidad y relación de área de terrenos (FAR):

>45 a 60,0 unidades de vivienda por acre

1,0 FAR (no residencial)

2,0 FAR (todos los usos)

Altura (máx.): 68 pies



DESIGNACIONES COMERCIALES

VECINDARIO COMERCIAL

Descripción: Esta designación incluye el comercio minorista de conveniencia, las oficinas del vecindario y las actividades de servicio diseñadas para servir a las necesidades diarias del vecindario inmediato accesible en automóvil, en bicicleta y a pie. Esta designación también incluye los concesionarios de automóviles existentes y los usos relacionados en lugares específicos.

Usos permitidos: oficinas del vecindario, comercio, bienes y servicios cotidianos, usos automovilísticos.

FAR: 0,5

Altura (máx.): 35 pies



CIUDAD COMERCIAL

Descripción: Esta designación incluye pequeños parques empresariales, oficinas de jardinería y comercios minoristas en un entorno transitable al que también se puede acceder en automóvil.

Usos permitidos: usos comerciales y de oficina.

FAR: 1,0

Altura (máx.): 50 pies



COMERCIAL REGIONAL

Descripción: Esta designación permite el uso de comercios y servicios, oficinas e I+D que atraen a los consumidores de un área de mercado regional.

Usos permitidos: comercial, de oficinas, hotelera, sanitaria y de I+D.

FAR: 2,0

Altura (máx.): 75 pies



DESIGNACIONES INDUSTRIALES

INDUSTRIAL BAJO

Descripción: Esta designación permite la fabricación, la industria, la I+D, las oficinas, las cervecerías y destilerías, el comercio minorista de apoyo y los servicios.

Usos permitidos: industria ligera, I+D, oficinas, comercial.

FAR: 1,0

Altura (máx.): 50 pies



INDUSTRIAL FLEXIBLE

Descripción: Esta designación permite el uso de la industria, la I+D, las oficinas, las cervecerías y las destilerías, y la venta al por menor de apoyo con fines comerciales limitados.

Usos permitidos: industria ligera, I+D, oficinas, comercial.

FAR: 2,0

Altura (máx.): 75 pies



DESIGNACIONES INDUSTRIALES

INSTITUCIONAL

Descripción: Esta designación permite a las instalaciones públicas, cuasi-públicas e institucionales.

Usos permitidos: instalaciones públicas, servicios públicos, escuelas y colegios públicos y privados, hospitales, otras instituciones públicas y cuasi-públicas, instituciones religiosas.

FAR: ninguna definida.

Altura (máx.): ninguna definida.



PARQUES, CAMPOS DE GOLF Y ESPACIOS ABIERTOS

Descripción: Esta designación incluye los parques públicos y privados de la ciudad, los campos de golf y los espacios abiertos.

Usos permitidos: espacios abiertos y recreativos públicos y privados.

FAR: ninguna definida.

Altura (máx.): ninguna definida.



SERVICIOS PÚBLICOS Y CONTROL DE INUNDACIONES

Descripción: Esta designación incluye los servicios públicos y privados de la ciudad y los usos de control de inundaciones.

Usos permitidos: servicios públicos o privados, canales de control de inundaciones y cuencas de detención

FAR: ninguno definido.

Altura (máx.): ninguno definido.

DESCRIPCIÓN

A lo largo del proceso de participación de la comunidad descrito anteriormente, los residentes expresaron sus ideas sobre el futuro de la ciudad, especialmente en relación con el uso de terrenos y el crecimiento y la calidad de vida. En el cuadro 2 se presenta un resumen de cómo estos resultados se plasman en las alternativas de uso de terrenos.

Además de la lista anterior, también hubo un consenso general sobre dónde debería ir el nuevo crecimiento y la combinación de usos para las zonas de crecimiento. Como parte de las actividades de participación, el público y el GPAC aportaron ideas específicas sobre dónde debería ir el nuevo crecimiento y la combinación de usos en cada zona. En general, los participantes en el proceso querían limitar el nuevo desarrollo en las zonas residenciales existentes y, en cambio, centrar el desarrollo en los corredores comerciales, los distritos de empleo y los centros comerciales, generalmente a lo largo del corredor de la autopista 101. **Estas ideas se resumen en el Apéndice A en una serie de mapas procedentes de las reuniones del GPAC y de la encuesta interactiva en línea de MetroQuest que tuvo lugar de febrero a mayo de 2020.** Estos comentarios condujeron al desarrollo del mapa de "Áreas de Cambio" en la página siguiente y los tipos de desarrollo que deberían ocurrir en cada una de estas áreas.

Las áreas de cambio representan menos del 8% de la totalidad de la superficie de la ciudad. Esto significa que más del 92% de la ciudad mantendrá el mismo carácter general que tiene actualmente. Si bien es posible que se produzca un nuevo desarrollo en las Áreas de Estabilidad, se espera que el nuevo desarrollo tenga un carácter y una escala similares a los del desarrollo existente.

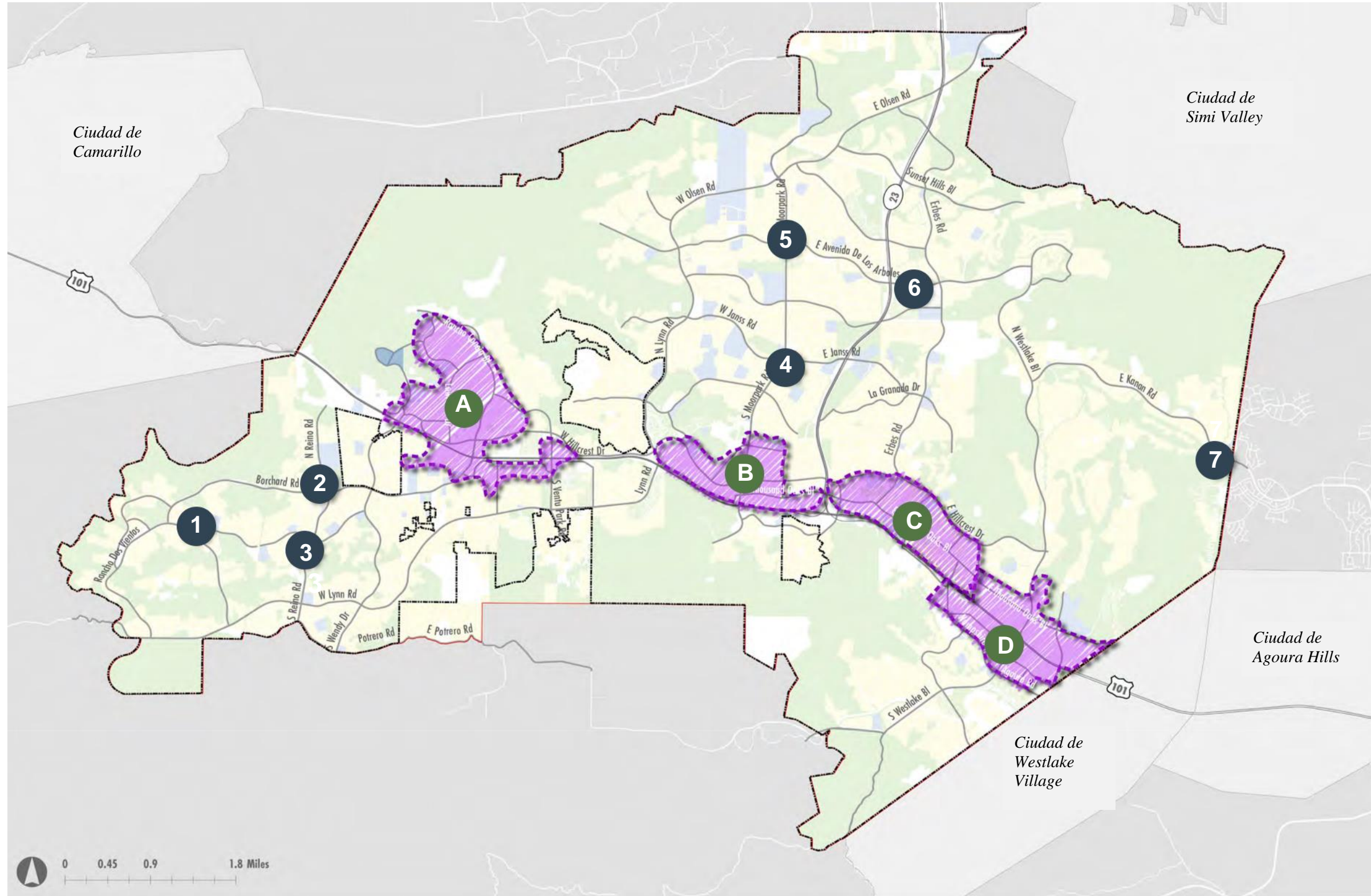
A pesar del importante consenso en muchos temas, hubo diferencias de opinión sobre la cantidad de crecimiento que debería producirse, la altura de los edificios y la densidad o intensidad del desarrollo. Algunos residentes querían ver más desarrollo y edificios más altos, mientras que otros querían limitar la cantidad de desarrollo y la altura de los edificios.

Las alternativas de uso de terrenos son el siguiente paso en el proceso, ya que identifican las diferentes formas en que los Principios Rectores pueden aplicarse a través de las decisiones de desarrollo. Las alternativas solo se presentan para las Áreas de Cambio y representan cómo pueden aplicarse diferentes usos e intensidades del terreno para cumplir los objetivos de la ciudad.

En esta sección se incluye la siguiente información:

- Resumen de la dirección propuesta para las Áreas de Estabilidad. Se trata de aproximadamente el 90% de la superficie total de la ciudad.
- Resumen de las tres alternativas de uso de terrenos en la ciudad.
- Resumen de las alternativas para cada una de las cinco subáreas de las Áreas de Cambio.
- Métricas cualitativas y cuantitativas de las tres alternativas para la ciudad.

IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS DE CAMBIO Y CENTROS DE PUEBLOS



ÁREAS DE CAMBIO

- A** RANCHO CONEJO
- B** MOORPARK RD Y WEST T.O. BLVD.
- C** CENTRO Y T.O. BLVD.
- D** WESTLAKE Y EAST END

CENTROS URBANO

- 1** LAS BRISAS Y VIA RIO
- 2** REINO Y BORCHARD
- 3** REINO Y KIMBER
- 4** JANSS Y MOORPARK
- 5** ARBOLES Y MOORPARK
- 6** ARBOLES Y ERBES
- 7** KANAN Y LINDERO

Nota: las zonas situadas fuera de las zonas de cambio y de los centros de los pueblos se denominan "zonas de estabilidad" y se espera que mantengan el mismo carácter.

PUNTOS COMUNES Y DIFERENCIAS ENTRE TODAS LAS ALTERNATIVAS

A continuación, se resumen muchas de las características comunes a todas las alternativas. Se basan en una serie de fuentes, entre ellas 1) los principios rectores elaborados por la comunidad; 2) las aportaciones de la comunidad sobre las áreas de preservación y cambio; 3) las leyes estatales y locales (por ejemplo, SB 330 y la Medida E).

TABLA 2 CARACTERÍSTICAS DE LAS ALTERNATIVAS

CARACTERÍSTICAS	IMPLEMENTACIÓN EN ALTERNATIVAS
Preservar los parques y espacios abiertos	En la encuesta comunitaria de MetroQuest realizada para el proyecto, los parques y espacios abiertos fueron el punto fuerte/valor más valorado por los participantes. Todas las alternativas preservan los parques y espacios abiertos y dirigen cualquier nuevo desarrollo en las zonas urbanizadas existentes.
Mantener el tope de la Medida E	Todas las alternativas mantienen la capacidad residencial existente en toda la ciudad de acuerdo con la Medida E (81,124 unidades de vivienda). Las alternativas varían en cuanto a la ubicación del desarrollo residencial.
No hay pérdida neta de capacidad de desarrollo residencial	El SB 330 exige que las jurisdicciones no reduzcan la capacidad de desarrollo residencial en toda la ciudad. Todas las alternativas mantienen la capacidad total de desarrollo residencial en la ciudad de 81.124 unidades.
Cumplir con los requisitos de la RHNA	Aunque esto se producirá en una fase posterior, todas las alternativas podrán cumplir los requisitos de la RHNA impuestos por el Estado.
Mantener/ampliar la capacidad de trabajo	Todas las alternativas mantienen y amplían los puestos de trabajo en el sector de la biotecnología y en otros sectores profesionales para que la gente pueda vivir y trabajar en la ciudad y para ampliar la base fiscal. Las alternativas exploran diferentes ubicaciones y cantidades de usos productores de empleo.
Proteger los vecindarios unifamiliares	En las Áreas de Estabilidad, las designaciones de uso de terrenos para los vecindarios unifamiliares existentes se modificaron para garantizar que solo pudiera producirse un nuevo desarrollo compatible (a una densidad y escala similares). Esto aborda un problema potencial con las designaciones de uso de terrenos existentes que permiten proyectos multifamiliares por derecho en las zonas unifamiliares existentes.
Centrar el nuevo desarrollo en ubicaciones limitadas	Durante el proceso de participación, los participantes identificaron que el nuevo desarrollo debería centrarse en zonas limitadas de la ciudad, especialmente a lo largo de Thousand Oaks Boulevard, en la zona de Oaks Mall, alrededor de Rancho Conejo y en otras zonas no residenciales a lo largo de la autopista 101. Estas son las Áreas de Cambio y las alternativas de uso de terrenos se centran solo en estas áreas.

CARACTERÍSTICAS	IMPLEMENTACIÓN EN ALTERNATIVAS
Permitir la construcción de viviendas multifamiliares a distintas escalas	Muchos participantes expresaron su deseo de que la ciudad aumente la cantidad de desarrollo multifamiliar como una forma de ampliar la propiedad de la vivienda, aumentar la diversidad de la vivienda y proporcionar viviendas para los maestros, los profesionales de la seguridad pública y los adultos jóvenes. Las designaciones de uso de terrenos en las alternativas proporcionan una gama de densidades que se aplican en diferentes lugares y cantidades en las alternativas.
Añadir un desarrollo de uso mixto en lugares estratégicos	En la encuesta comunitaria de MetroQuest, se pidió a los participantes que identificaran el tipo de nuevo desarrollo que querían ver en la ciudad. El desarrollo con una mezcla de usos se mencionó más que cualquier otro uso, incluyendo los parques y los espacios abiertos. Las designaciones de uso de terrenos reflejan este deseo mediante la creación de tres designaciones de uso de terrenos diferentes (con distintas intensidades de desarrollo). La aplicación de las designaciones de uso mixto de terrenos varía según las alternativas.
Desarrollar un "centro de la ciudad" y "centros de población" transitables en toda la ciudad.	A muchos participantes les gustó la idea de crear un nuevo centro para la ciudad (como se prevé en el Plan Director del Centro) y desarrollar una serie de "centros de población" transitables y de uso mixto en toda la ciudad. Los centros de población podrían situarse en los centros comerciales existentes en toda la ciudad y en zonas concretas a lo largo de Thousand Oaks Boulevard.
Explorar el desarrollo de mayor densidad en lugares limitados	Aunque no hubo consenso sobre el tema de la urbanización de alta densidad, un gran número de personas quería explorar la posibilidad de permitir una urbanización de mayor densidad (más de 3 pisos y 30 unidades por acre) en zonas limitadas de la ciudad. Algunos expresaron el deseo de un desarrollo de hasta 6 o 7 pisos en "nodos" clave como Rancho Conejo, el Oaks Mall y a lo largo de Thousand Oaks Boulevard. Las alternativas contemplan oportunidades limitadas en distintas ubicaciones.
Hacer hincapié en el carácter del desarrollo más que en la densidad	Muchos afirmaron que la creación de un desarrollo de alta calidad y atractivo en un patrón transitable era más importante que las unidades de vivienda por acre, ya que la densidad numérica puede variar en función del tamaño de la unidad. Las designaciones de uso de terrenos permiten un mayor número de unidades de vivienda por acre y pisos de construcción adicionales, manteniendo algunos de los límites de altura existentes. Esto podría permitir un mayor número de unidades (y, por tanto, de densidad) en la misma forma de edificio.
Designaciones de uso de terrenos idénticas en las Áreas de Estabilidad	Las Zonas de Cambio representan menos del 8% del total de terrenos de la ciudad. Las Áreas de Estabilidad son idénticas en todas las alternativas. Se trata de proteger los parques y espacios abiertos, preservar las zonas residenciales unifamiliares y mantener los usos institucionales como la Universidad Luterana de California y el Centro Médico Regional Los Robles.

ÁREAS DE ESTABILIDAD

Este mapa refleja las designaciones de uso de terrenos para las Áreas de Estabilidad. Las designaciones de uso de terrenos para esta zona se elaboraron para garantizar que el desarrollo se limite a usos y densidades compatibles con los patrones de desarrollo existentes. Para lograr este resultado, se desarrollaron nuevas designaciones de uso del terreno residencial que se asemejan mucho al desarrollo construido en cada zona.

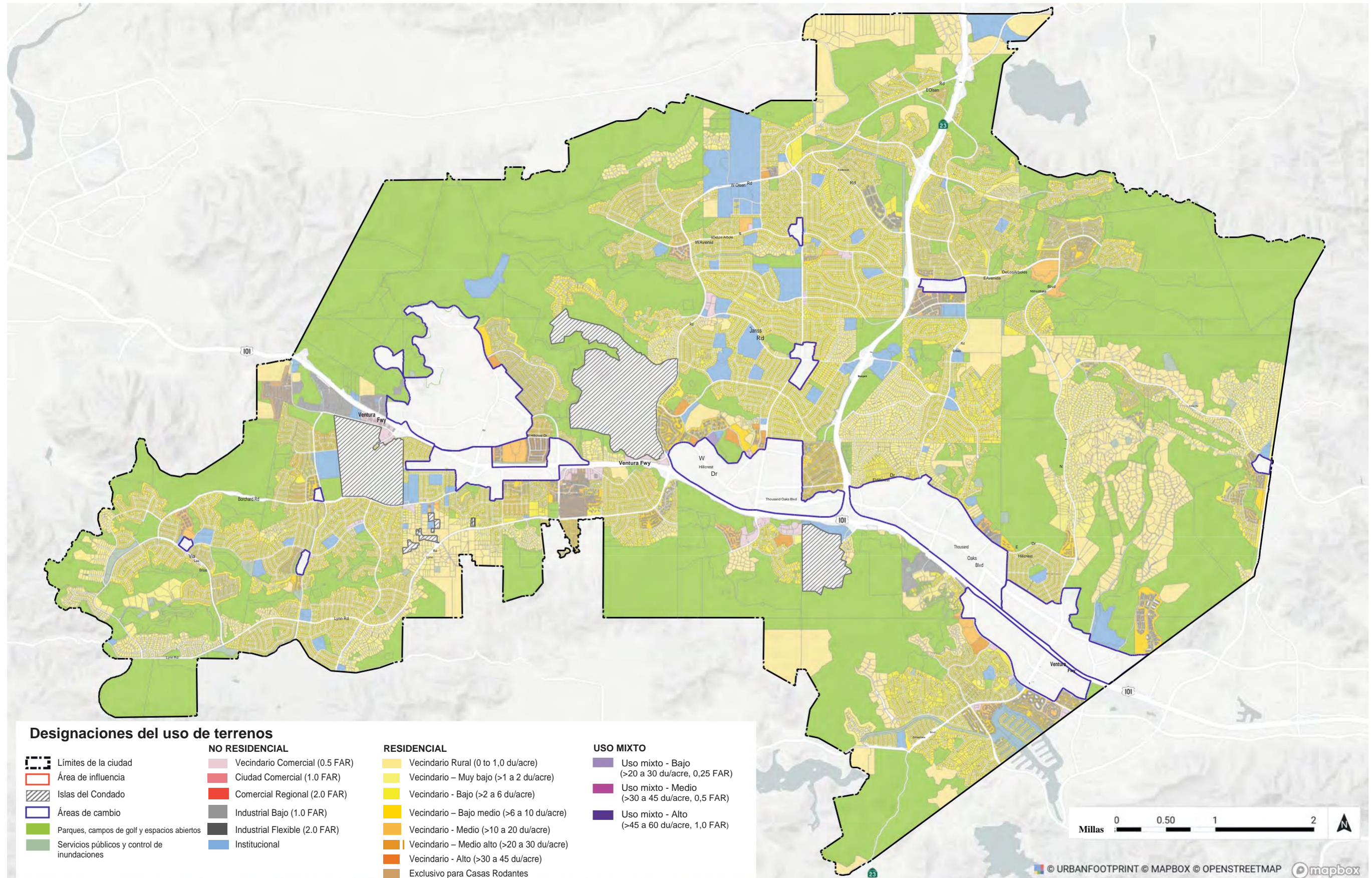
CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DE ESTABILIDAD

- Preservación de los parques y espacios abiertos existentes para garantizar que no se produzcan nuevos desarrollos en las laderas, a lo largo de las crestas y en otras zonas de espacios abiertos.
- Aplica nuevas designaciones de uso de terrenos residenciales para las Áreas de Estabilidad. Esto reducirá la densidad residencial máxima permitida para igualar en general la densidad existente con el fin de proteger los barrios residenciales existentes. El exceso de capacidad de desarrollo se transferirá a las Zonas de Cambio.
- Designa escuelas, instituciones religiosas, la Universidad Luterana de California, el Centro Médico Los Robles y otros usos públicos como "Institucional".
- Designa los parques y espacios abiertos preservados como "Parques, campos de golf y espacios abiertos".

[Tome en cuenta que los cambios en esta zona geográfica son los mismos para las tres alternativas.]



ÁREAS DE ESTABILIDAD (IGUAL PARA TODAS LAS ALTERNATIVAS)

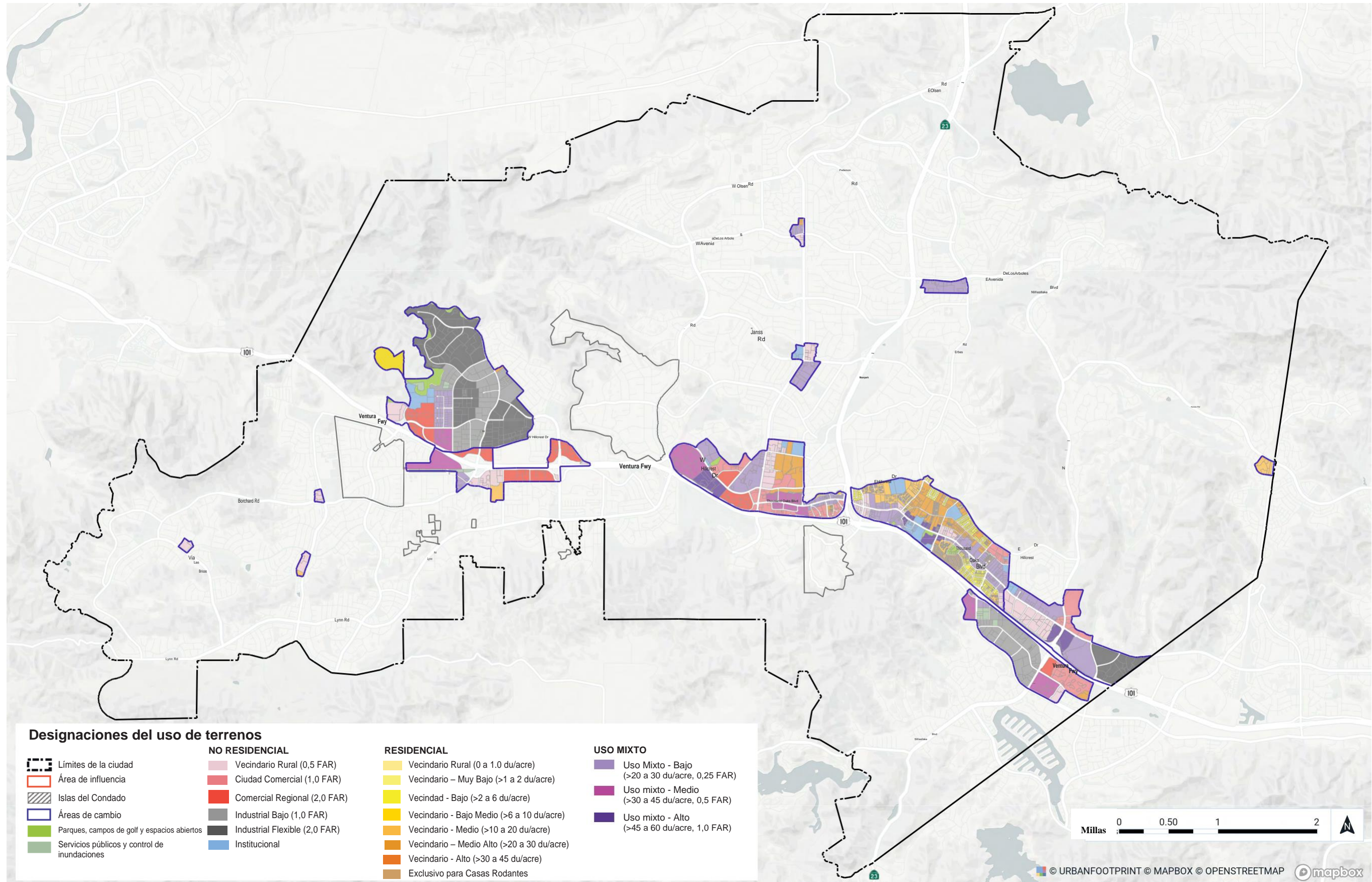


CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ALTERNATIVA 1

La visión de esta alternativa es crear un número limitado de centros de actividad de alta densidad y uso mixto en lugares clave de la ciudad, concretamente junto al Rancho Conejo, el centro de la ciudad, el centro comercial The Oaks Mall y en Thousand Oaks Boulevard, cerca de Boardwalk Avenue. Cada zona contaría con una diversidad de comercios minoristas al servicio del vecindario, viviendas de alta densidad y, potencialmente, puestos de trabajo en un entorno transitable. La alternativa también mantiene un fuerte enfoque en el empleo al permitir un aumento de la densidad en partes del Rancho Conejo y proteger los centros de trabajo en el centro comercial Auto Mall, a lo largo de Townsgate y en el extremo oriental de Thousand Oaks Boulevard.

- Crea nodos de desarrollo de uso mixto en varios lugares clave de la ciudad para concentrar el desarrollo futuro en un número limitado de zonas. Los nodos permiten una mezcla vertical u horizontal de usos en la mayoría de las designaciones de uso mixto medio y uso mixto alto. Los nodos están situados en las siguientes zonas:
 - En la zona del Rancho Conejo, tanto al norte como al sur de la 101. En comparación con otras alternativas, el uso mixto está más integrado en los usos de empleo, lo que permite crear distritos mixtos de vida y trabajo.
 - En la zona que actualmente ocupan el Oaks Mall y el Janss Marketplace.
 - A lo largo de lugares clave de Thousand Oaks Boulevard, incluyendo alrededor de la intersección de Boardwalk Avenue, en la zona del centro de la ciudad entre Conejo School y Erbes Roads, en la intersección de Thousand Oaks Boulevard con Westlake Boulevard, y en el Westlake Plaza y Center.
- + Mantiene la designación de uso de terrenos de uso mixto bajo a lo largo de Thousand Oaks Boulevard para limitar los cambios de uso de terrenos y centrar el desarrollo en los nodos mencionados anteriormente.
- + Mantiene un fuerte enfoque en el empleo añadiendo Industrial Flexible (para usos de oficina e I+D hasta 2,0 FAR) en Rancho Conejo, en el lado este de la ciudad a lo largo de Thousand Oaks Boulevard y manteniendo los usos industriales en la zona de empleo de Townsgate.
- + Mantiene una variedad de usos comerciales a lo largo de la autopista 101 y a lo largo de Moorpark Road. Estos usos permiten la venta al por menor, el comercio, las oficinas y los hoteles.
- + Crear zonas limitadas de desarrollo residencial de mayor intensidad junto a Thousand Oaks Boulevard entre Rancho Road y Conejo School Road.
- + Crear "centros de población" de uso mixto en algunos de los centros comerciales existentes en la ciudad, pero no en todos.

ALTERNATIVA 1: CAMBIAR SOLO LAS ÁREAS

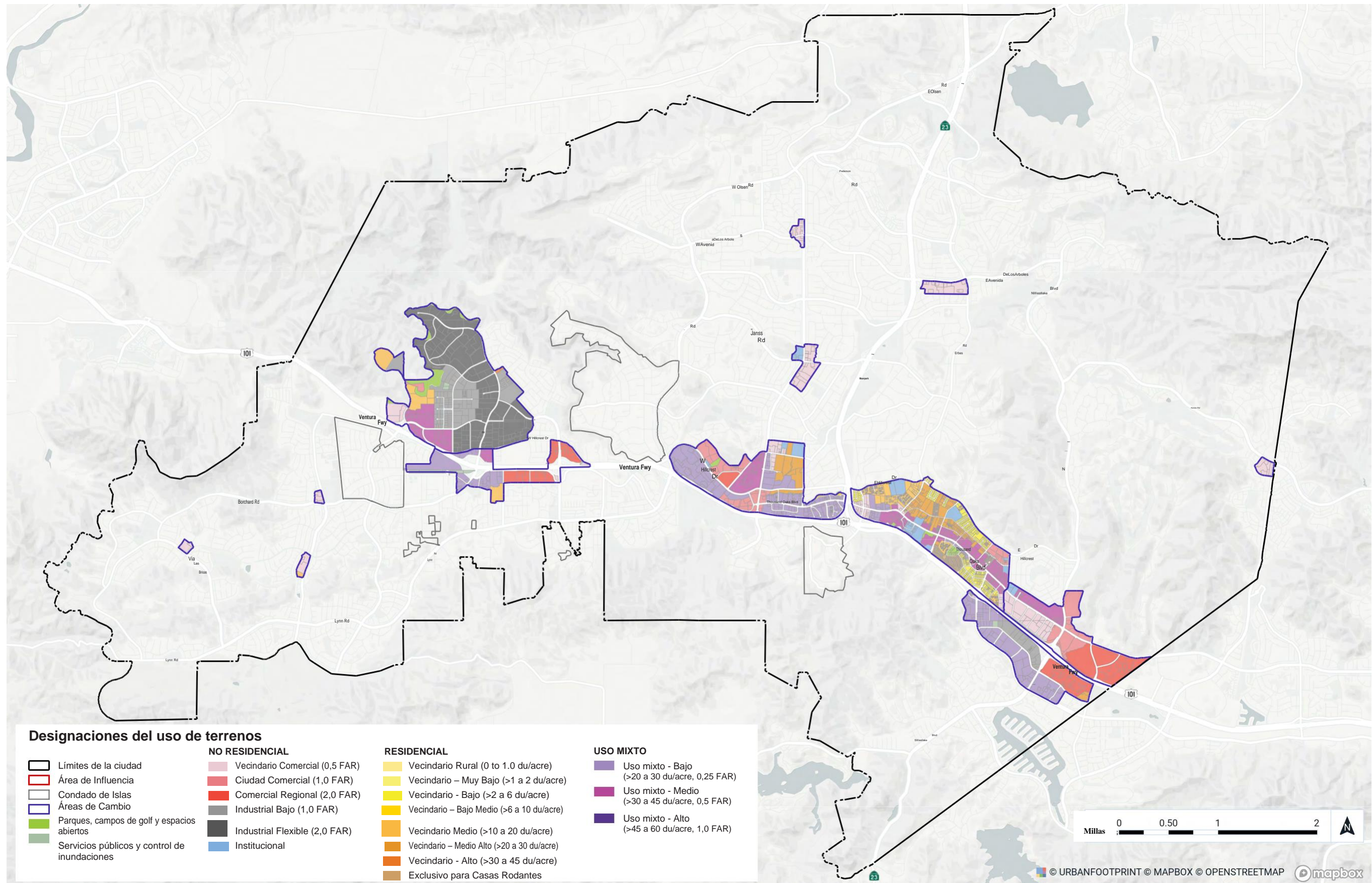


CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ALTERNATIVA 2

En comparación con la alternativa 1, la alternativa 2 reparte el potencial de desarrollo de uso mixto por todas las áreas de cambio, en lugar de intentar concentrar el desarrollo en unos pocos lugares. Se introducen nuevas zonas de uso mixto en el borde suroeste de Rancho Conejo, a lo largo de Moorpark Road y en la zona de empleo de Townsgate. Los usos laborales se concentran en Rancho Conejo, que se amplía en comparación con la alternativa 1. El distrito de empleo en el extremo este de Thousand Oaks Boulevard se rediseñaría como Comercial Regional (en comparación con Industrial Flexible en la alternativa 1) para permitir una mayor diversidad de usos comerciales y de empleo.

- + Permite el desarrollo de usos mixtos en más zonas que la alternativa 1, pero sólo en la designación de uso mixto bajo y uso mixto medio. La designación de uso mixto alto no se utiliza en la alternativa 2. Las zonas de uso mixto son:
 - En el borde suroeste de Rancho Conejo, donde se encuentran actualmente los usos minoristas de gran formato (Home Depot, Ross y otros minoristas).
 - Al sur de la autopista 101 en Newbury Park.
 - En Janss Marketplace y The Oaks Mall.
 - A lo largo de Moorpark Road.
- + Amplía los usos comerciales y minoristas en el lado este de la ciudad a lo largo de Thousand Oaks Boulevard y la autopista 101.
- + Reduce el potencial de puestos de trabajo en otras partes de la ciudad al permitir el uso mixto en la mayor parte de la zona de empleo de Townsgate y permitir los usos comerciales y de servicios en el lado este de la ciudad a lo largo de Thousand Oaks Boulevard.
- + Amplía el potencial de puestos de trabajo en Rancho Conejo al aumentar la cantidad de terrenos para Industrial Flexible (en comparación con Industrial Bajo).
- + Convierte el terreno industrial del lado este de la ciudad y del sur de la autopista 101 en un desarrollo de uso mixto para ampliar el potencial de usos residenciales.
- + Mantiene los usos comerciales en las zonas comerciales (Centros de población) de toda la ciudad. Ninguna de estas zonas permitiría el desarrollo residencial en esta alternativa.

ALTERNATIVA 2: ÁREAS DE CAMBIO SOLAMENTE

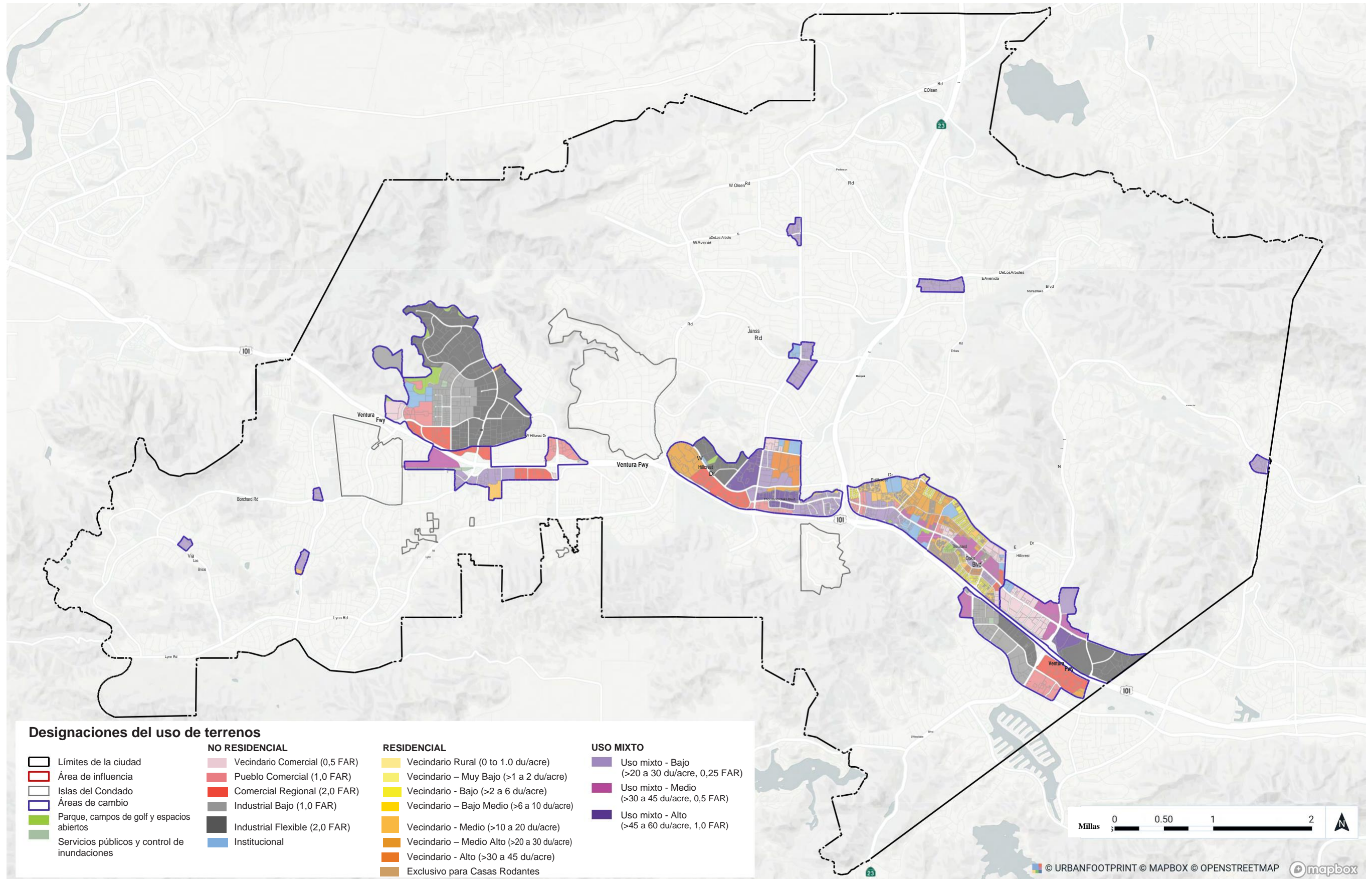


CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ALTERNATIVA 3

En comparación con las Alternativas 1 y 2, la Alternativa 3 se centra mucho en los puestos de trabajo y el empleo. Los principales centros de trabajo en Rancho Conejo, el distrito de empleo de Townsgate y en el lado este de Thousand Oaks Boulevard se centran en usos de empleo (oficinas, investigación y desarrollo, e industria ligera) y muchas parcelas han aumentado la intensidad a 2.0 FAR para fomentar la reurbanización. Además, muchas de las zonas comerciales existentes seguirán siendo comerciales y no se convertirán en usos mixtos como ocurre en las alternativas 1 y 2. Para compensar la mayor atención a los usos comerciales y de empleo y satisfacer las necesidades de vivienda de la ciudad, las zonas de uso mixto permiten un desarrollo de mayor densidad. El Janss Marketplace, el extremo occidental de Thousand Oaks Boulevard y el Promenade en Westlake Village están designados como Uso Mixto Alto con Uso Mixto Medio en muchas parcelas entre estas áreas. Además, en esta alternativa, el Oaks Mall sería una combinación de usos comerciales y residenciales en lugar de una designación de Uso Mixto. Por último, todos los "centros de población" de la ciudad permitirían un desarrollo de Uso Mixto.

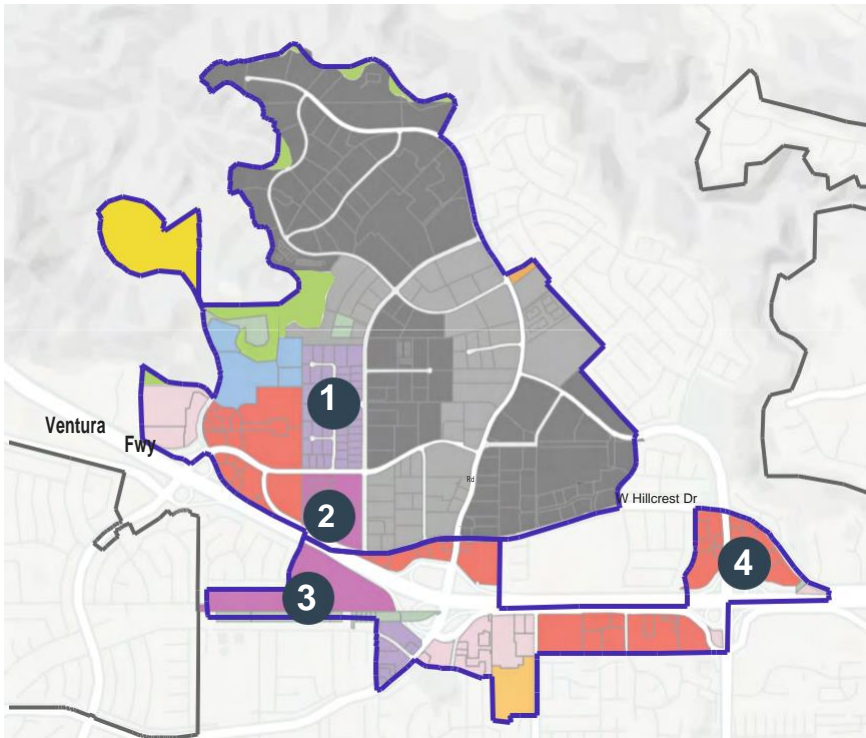
- + Amplía el enfoque de los usos que producen empleo en toda la ciudad con centros de trabajo en Rancho Conejo, al norte del centro comercial The Oaks en Hillcrest, y en el lado este de la ciudad tanto al norte como al sur de la autopista 101. Como parte de esto la designación Industrial Flexible (hasta 2,0 FAR) se permite en todas las áreas de empleo. Esta alternativa tiene el mayor potencial para ampliar los puestos de trabajo y los usos laborales en comparación con las alternativas 1 y 2.
- + Permite el desarrollo residencial (en la designación de Barrio Bajo Medio) en el Oaks Mall.
- + Crea nodos de uso mixto de alta densidad en tres lugares:
 - 1) cerca de la intersección de Boardwalk Avenue y Thousand Oaks Boulevard;
 - 2) en Janss Marketplace; y
 - 3) en la intersección de Thousand Oaks Boulevard y Westlake Boulevard.
- + Amplia el desarrollo de uso mixto al sur de la autopista 101 en Newbury Park.
- + Permite el desarrollo de uso mixto a lo largo de todo Thousand Oaks Boulevard con la designación de uso mixto medio y uso mixto bajo.
- + Designa muchas zonas de venta al por menor existentes con designaciones de uso del terreno comercial (Comercial Regional, Comercial de Pueblo, Comercial de Vecindad) en Westlake Village, en parte de The Oaks Mall, en la zona comercial/de venta al por menor al este de Rancho Conejo y en la intersección de la autopista 101 en Ventu Park Road.
- + Crea centros de población (con la designación de uso mixto bajo) en todos los centros comerciales identificados en toda la ciudad.

ALTERNATIVA 3: ÁREAS DE CAMBIO SOLAMENTE



ÁREA RANCHO CONEJO

ALTERNATIVA 1

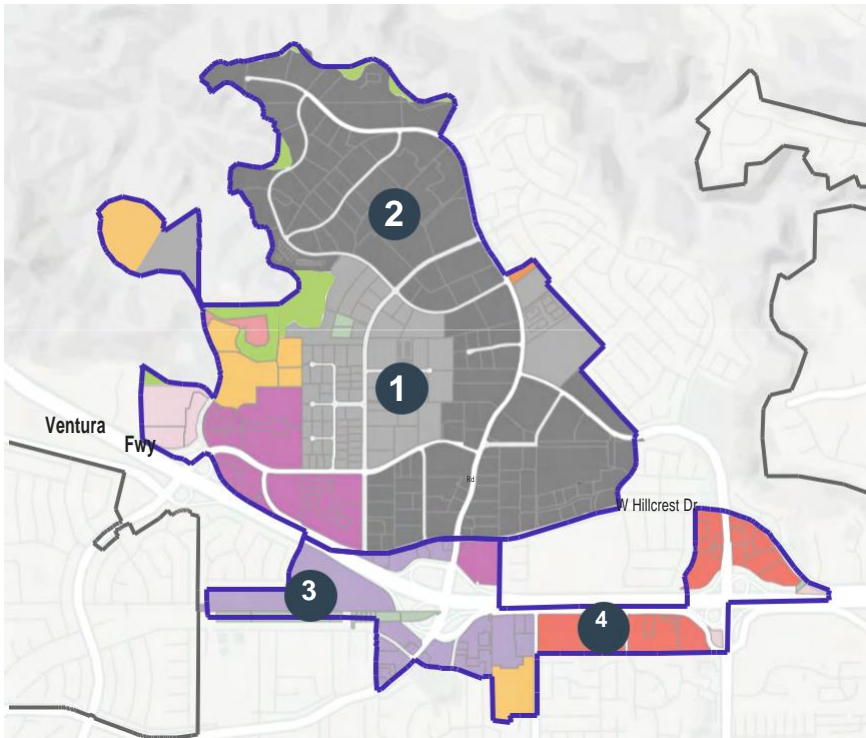


CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

- Permite una mezcla de usos productores de empleo que se dividen entre las designaciones Industrial Baja e Industrial Flexible.
- Crea un distrito de uso mixto de alta densidad adyacente a Rancho Conejo en la zona húmeda de Lawrence Drive para integrar un barrio residencial y comercial mixto transitable con los usos de empleo.
- Crea un nodo de uso mixto al sur de la autopista 101 y al este de Borchard Road.
- Mantiene los usos principalmente comerciales en las salidas de la autopista en Wendy Drive, Borchard Road y Ventu Park Road.

ÁREA DE RANCHO CONEJO

ALTERNATIVA 2

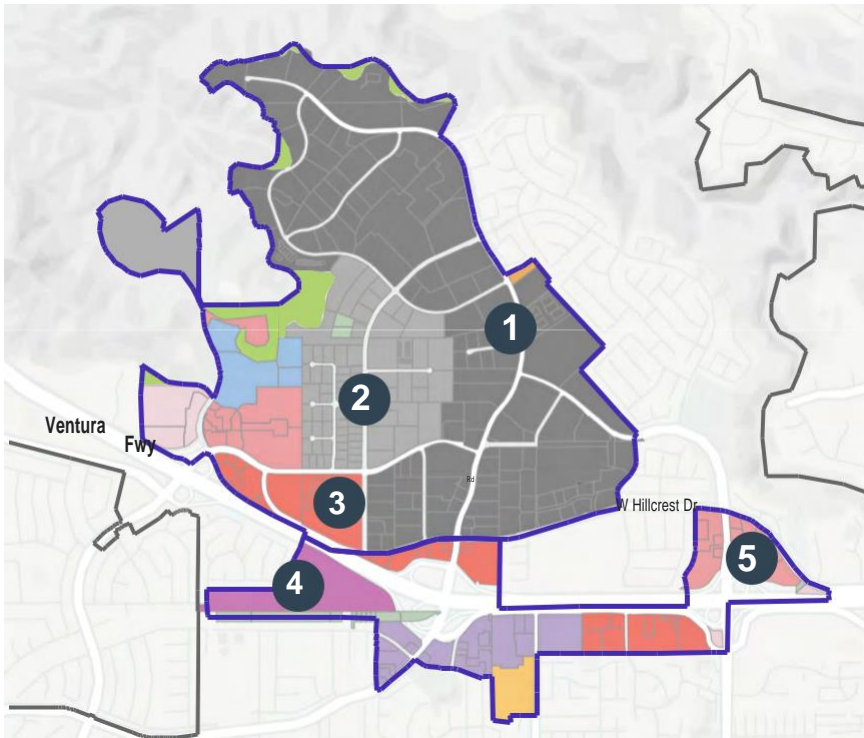


CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

- Amplía los usos generadores de empleo designando más superficie como usos laborales y ampliando la cantidad de usos industriales flexibles (que permiten edificios de mayor intensidad hasta 2,0 FAR – relación de área de terreno).
- Crea una cantidad significativa de desarrollo de uso mixto adyacente al Rancho Conejo a ambos lados de la autopista 101. Esta alternativa tiene la mayor cantidad de desarrollo de uso mixto en comparación con las otras alternativas.
- Mantiene los usos minoristas, de servicios y comerciales en la intersección de Ventu Park Drive y la autopista 101.

ÁREA DE RANCHO CONEJO

ALTERNATIVA 3



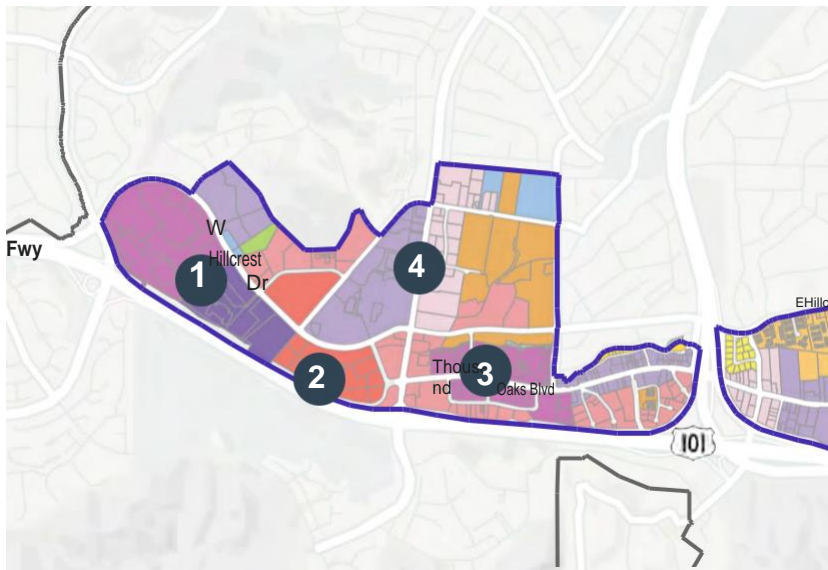
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

- Permite un número significativamente mayor de puestos de trabajo que las otras alternativas al mantener la zona al norte de la autopista 101 como Industrial Flexible, Industrial Bajo y una mezcla de usos comerciales. No se identifica ningún desarrollo de uso mixto al norte de la autopista 101.
- Amplía el potencial de uso mixto al sur de la autopista 101 mediante la creación de un nodo de uso mixto de intensidad baja y media al este y al oeste de Borchard Road. Esta alternativa tiene el mayor uso mixto al sur de la autopista 101 en comparación con las demás alternativas.
- Mantiene los usos comerciales en la intersección de la autopista 101/Ventu Park Road, pero a menor intensidad en comparación con otras alternativas.



ÁREA DE MOORPARK RD. y WEST T.O. BLVD.

ALTERNATIVA 1



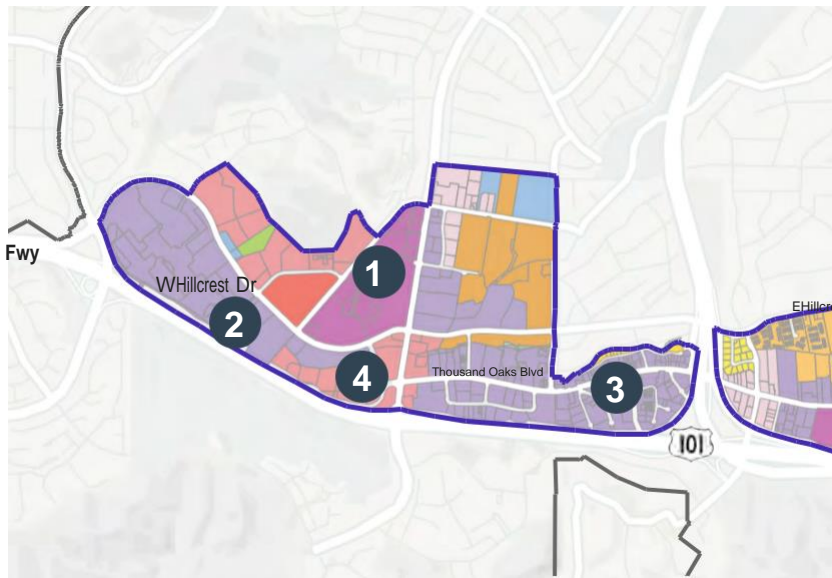
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

- Identifica tres barrios de uso mixto: 1) en el Oaks Mall (uso mixto alto); 2) en Janss Marketplace (uso mixto bajo); y 3) cerca de la intersección de Thousand Oaks Boulevard y Boardwalk Road (uso mixto medio)
- Mantiene los usos comerciales a lo largo de la mayor parte de Moorpark Road (excepto Janss Marketplace).
- Mantiene los usos regionales comerciales entre el Oaks Mall y Moorpark al sur de Hillcrest. Esto permitiría que los hoteles, el comercio minorista y los usos de oficina apoyen el desarrollo de uso mixto en las áreas circundantes.
- Mantiene los usos de oficinas, minoristas y comerciales a lo largo de la autopista 101 al sur de Thousand Oaks Boulevard y al norte de Hillcrest.



ÁREA DE MOORPARK RD. y WEST T.O. BLVD.

ALTERNATIVA 2

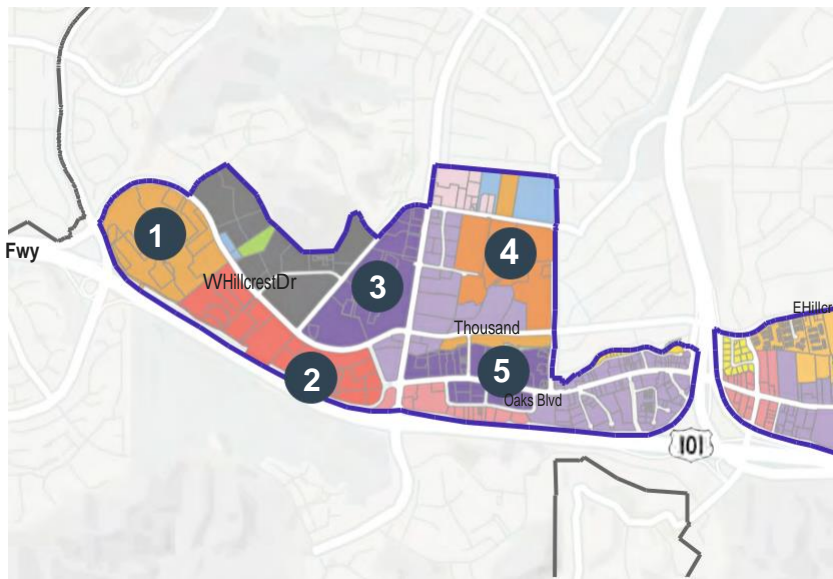


CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

- Fuerte enfoque en el desarrollo de uso mixto en toda esta área en comparación con otras alternativas.
- Permite el desarrollo de usos mixtos en el Oaks Mall (uso mixto bajo), en Janss Marketplace (uso mixto medio), a lo largo de Moorpark Road, Hillcrest Drive y Thousand Oaks Boulevard (uso mixto bajo). En comparación con las otras alternativas, hay más uso mixto bajo y menos uso mixto medio y alto.
- Mantiene una cantidad relativamente pequeña de terreno comercial en comparación con las alternativas 2 y 3. El terreno comercial se concentra en 3 zonas 1) al este de Moorpark Road y al sur de Hillcrest adyacente a la autopista 101; 2) al norte de Hillcrest Drive y al este de Wilbur Road; a lo largo de Moorpark Road al norte de Wilbur Road.

ÁREA DE MOORPARK RD. y WEST T.O. BLVD.

ALTERNATIVA 3



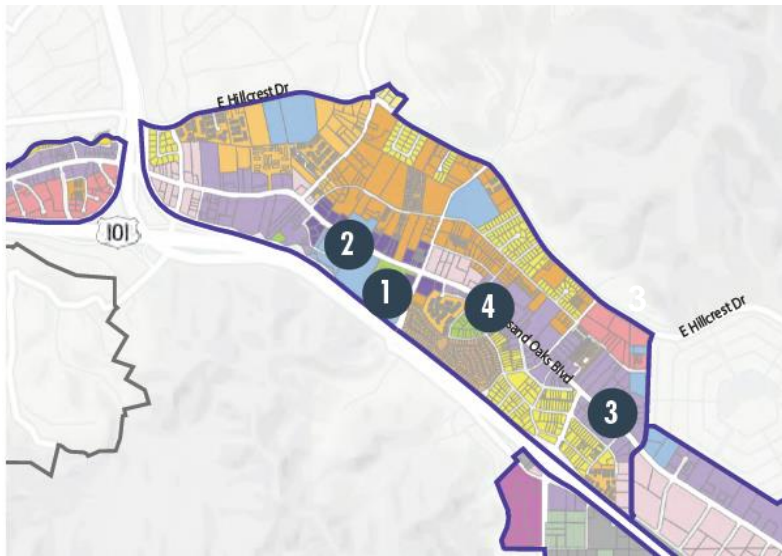
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

- Centra el desarrollo de uso mixto a lo largo de Thousand Oaks Boulevard y Moorpark Road con dos nodos de uso mixto alto en Janss Marketplace y a lo largo de Thousand Oaks Boulevard cerca de la intersección con Boardwalk Road.
- Crea una zona centrada en el empleo (designada en Industrial Bajo) a lo largo de Hillcrest Drive y Wilbur Roads.
- Mantiene los usos comerciales en el Oaks Mall, pero permite una mezcla de usos residenciales (viviendas unifamiliares, casas adosadas y pequeños edificios multifamiliares) en el lado oeste del centro comercial.
- Permite aumentar las densidades residenciales multifamiliares (en Residencial Medio) en comparación con las Alternativas 1 y 2 en la zona delimitada por Wilbur Road, Hodencamp Road y Hillcrest Drive.



ÁREA DEL CENTRO y T.O. BLVD.

ALTERNATIVA 1



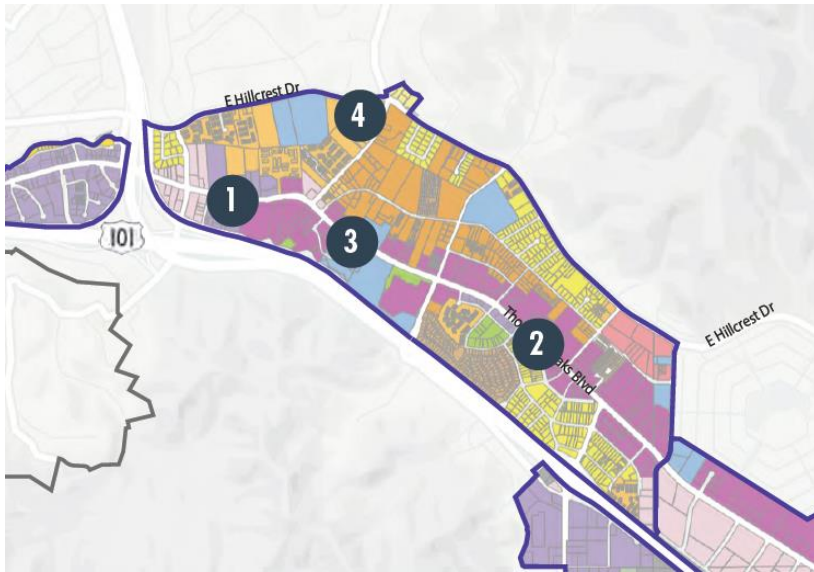
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

- Centra la actividad en el centro de la ciudad permitiendo una cantidad limitada de uso mixto alto (edificios de hasta 5-6 pisos con hasta 60 unidades por acre) entre Conejo School Road y Erbes Road.
- Mantiene el uso mixto bajo para la mayor parte de Thousand Oaks Boulevard. Este es el mismo uso e intensidad que se permite actualmente en el Plan Específico de Thousand Oaks Boulevard.
- Mantiene los usos comerciales en el concesionario Toyota en Thousand Oaks Boulevard al este de Conejo School Road.
- Mantiene en general las designaciones de uso del terreno residencial en los vecindarios al norte y al sur de Thousand Oaks Boulevard.
- Mantiene los usos comerciales centrados en el vecindario en Rancho Road. Este es un cambio del Plan Específico de Thousand Oaks Boulevard.



ÁREA DEL CENTRO y T.O. BLVD.

ALTERNATIVA 2



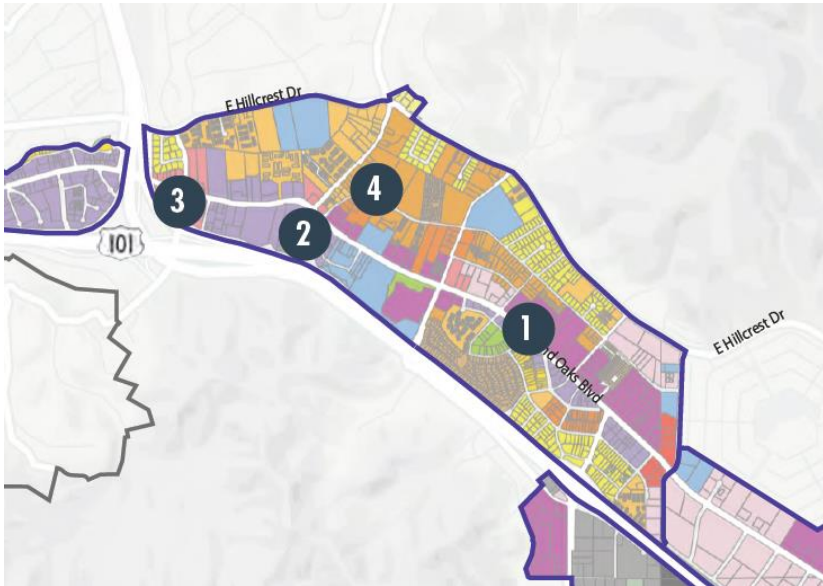
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

- Centra el nuevo desarrollo en Thousand Oaks Boulevard aumentando la designación del uso de terrenos a Uso Mixto Medio. Esto da lugar a un mayor potencial de desarrollo a lo largo de Thousand Oaks Boulevard que la alternativa 1. En esta alternativa, el concesionario Toyota permitiría un desarrollo de uso mixto.
- Mantiene en general las designaciones de uso del terreno residencial en los barrios al norte y al sur de Thousand Oaks Boulevard.
- Mantiene los usos comerciales centrados en el barrio en Rancho Road. Este es un cambio del Plan Específico de Thousand Oaks Boulevard.



ÁREA DEL CENTRO y T.O. BLVD.

ALTERNATIVA 3



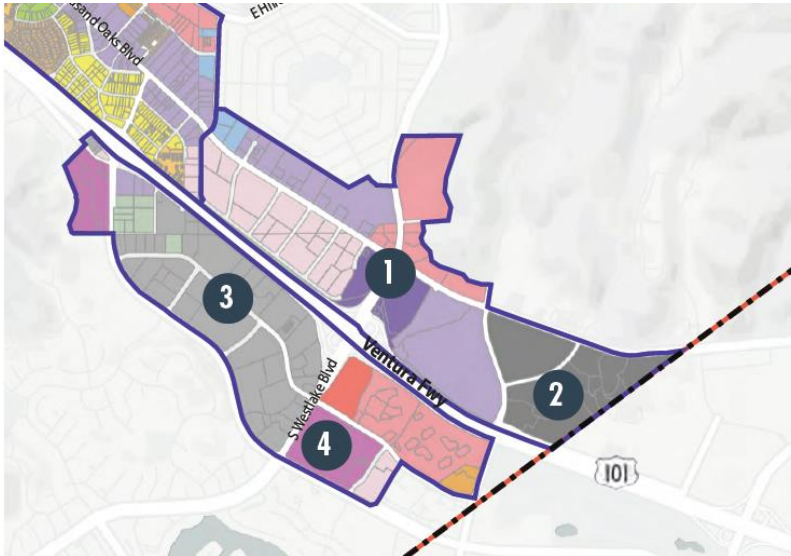
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

- Mantiene un fuerte enfoque en el desarrollo de usos mixtos.
- Sigue siendo similar a la alternativa 2 en el sentido de que la mayoría de las parcelas que dan a Thousand Oaks Boulevard son de uso mixto medio, lo que supone un aumento de la intensidad en comparación con el plan específico de Thousand Oaks Boulevard.
- Convierte algunas parcelas en usos exclusivamente comerciales. Se trata del concesionario Toyota y de las parcelas que dan a Duesenberg. Se trata de una modificación del Plan Específico de Thousand Oaks Boulevard.
- Mantiene en general las designaciones de uso del terreno residencial en los vecindarios al norte y al sur de Thousand Oaks Boulevard.
- Mantiene los usos comerciales centrados en el vecindario en Rancho Road. Este es un cambio del Plan Específico de Thousand Oaks Boulevard.



ÁREA DE WESTLAKE y EAST END

ALTERNATIVA 1



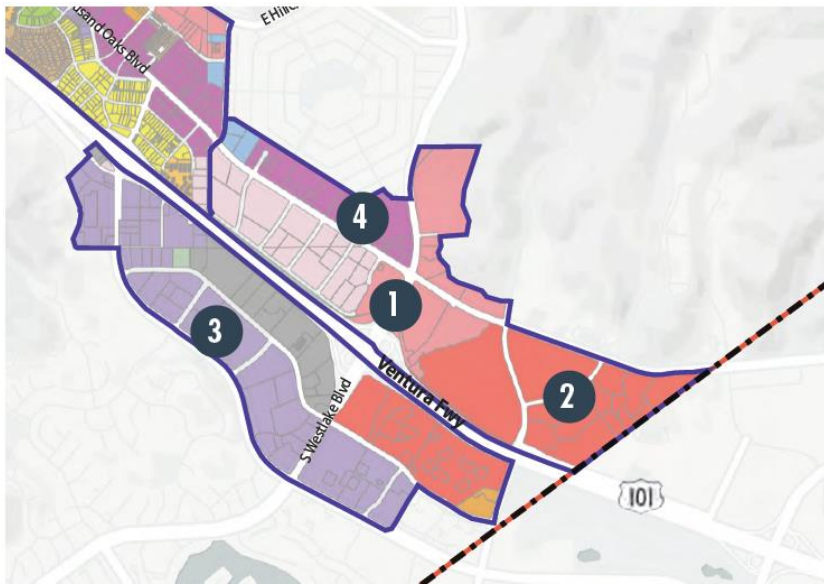
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

- Se centra en la creación de nodos de uso mixto en varios lugares, al tiempo que crea un centro de empleo más amplio.
- Crea nodos de uso mixto en la intersección de Westlake Boulevard y Thousand Oaks Boulevard (en el Promenade en Westlake), en la parcela "Kmart" y en Westlake Plaza and Center.
- Mantiene un fuerte enfoque de empleo en el distrito de empleo de Townsgate.
- Amplía las oportunidades de empleo en la zona industrial en el extremo este de Thousand Oaks Boulevard mediante el aumento de la designación de uso de terrenos a Industrial Flexible para permitir los usos de oficina y de I + D en un máximo de 2,0 FAR.
- Mantiene los usos comerciales a lo largo de la autopista 101 en el Auto Mall y en la zona comercial de Townsgate adyacente a Westlake Plaza.
- Mantiene el Auto Mall como uso comercial.



ÁREA DE WESTLAKE y EAST END

ALTERNATIVA 2



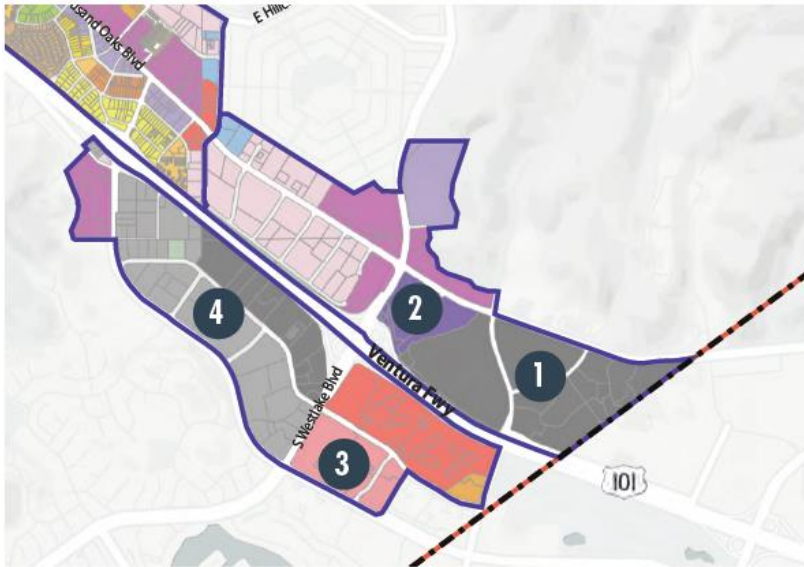
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

- Se centra en la expansión de una diversidad comercial en toda la zona, al tiempo que apoya un mayor desarrollo de uso mixto al sur de la autopista 101.
- Convierte el distrito de empleo de Townsgate en una zona de uso mixto para permitir usos residenciales y comerciales. La visión es crear centros de pueblo de uso mixto (residencial por encima de minorista) en el sitio Kmart y Westlake Plaza y Centro con una mezcla de usos residenciales y de oficina a lo largo de Townsgate.
- Permite el uso mixto en intensidades más altas en el lado norte de Thousand Oaks Boulevard.
- Concentra una diversidad de usos comerciales a lo largo de la autopista 101. Esta alternativa mantiene los usos actuales, pero permite una intensificación selectiva en las zonas designadas como comerciales regionales.
- Mantiene el Auto Mall como uso comercial.



ÁREA DE WESTLAKE y EAST END

ALTERNATIVA 3



CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

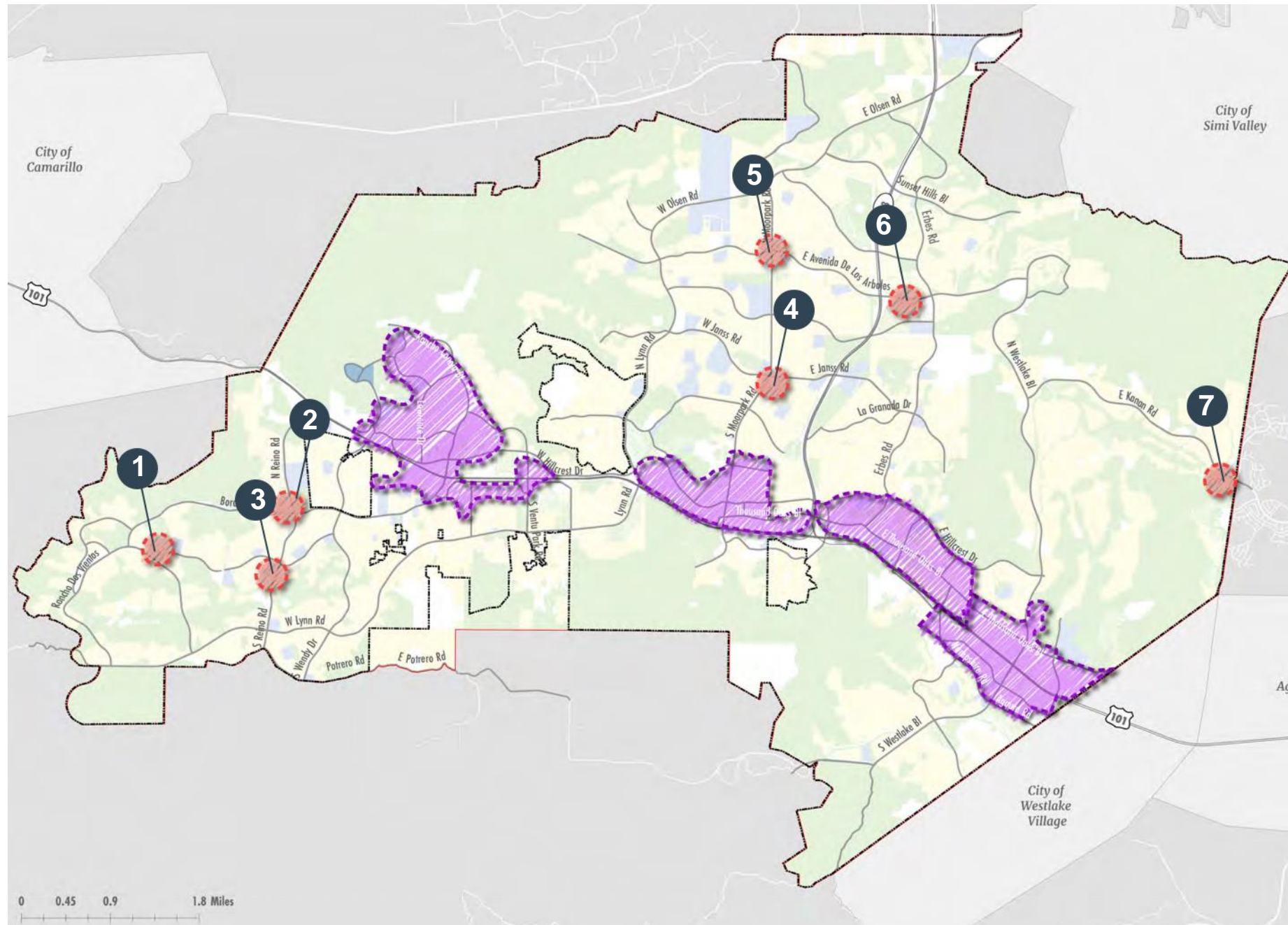
- Refuerza los usos de empleo en el lado este de la ciudad ampliando los usos industriales bajos, industriales flexibles y comerciales.
- Centra el desarrollo de uso mixto a lo largo de Thousand Oaks Boulevard y en el emplazamiento de Kmart. La alternativa permite un uso mixto de mayor intensidad (hasta 45 unidades por acre) excepto en Promenade en Westlake Village, que permitiría un uso mixto alto para crear un vibrante nodo de uso mixto.
- Mantiene el Auto Mall como uso comercial.



COMPARACIÓN DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN

Los centros de los pueblos son centros comerciales de barrio que ofrecen una mezcla de bienes y servicios diarios para que los residentes, empleados y visitantes puedan acceder fácilmente. Estos centros son más pequeños y más transitables que otros centros comerciales y suelen estar situados en barrios residenciales o cerca de ellos.

- | | | |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| 1 LAS BRISAS Y VIA RIO | 4 JANSS Y MOORPARK | 6 ARBOLES Y ERBES |
| 2 REINO Y BORCHARD | 5 ARBOLES Y MOORPARK | 7 KANAN Y LINDERO |
| 3 REINO Y KIMBER | | |



ALTERNATIVA 1

En la alternativa 1, los "centros de los pueblos" tienen una mezcla de usos mixtos bajos y comerciales. Esto permitiría que algunas zonas añadieran usos residenciales mientras que otras seguirían siendo comerciales.

- Los centros de población situados en Janss y Moorpark, Arboles y Moorpark, y Reino consisten en un vecindario de uso mixto bajo y comercial
- Los centros urbanos situados en Las Brisas y Vía Río, y Reino y Borchard constan únicamente de Vecindario Comercial
- El centro de los pueblos de Lindero y Kanan consiste únicamente en el Vecindario Residencial Medio
- Los centros de población de Árboles y Erbes consisten en un uso mixto bajo solamente



ALTERNATIVA 2

Los centros de los pueblos solo permiten usos comerciales; no se permitirían usos residenciales. Todos los centros de población se designarán como vecindario comercial.



ALTERNATIVA 3

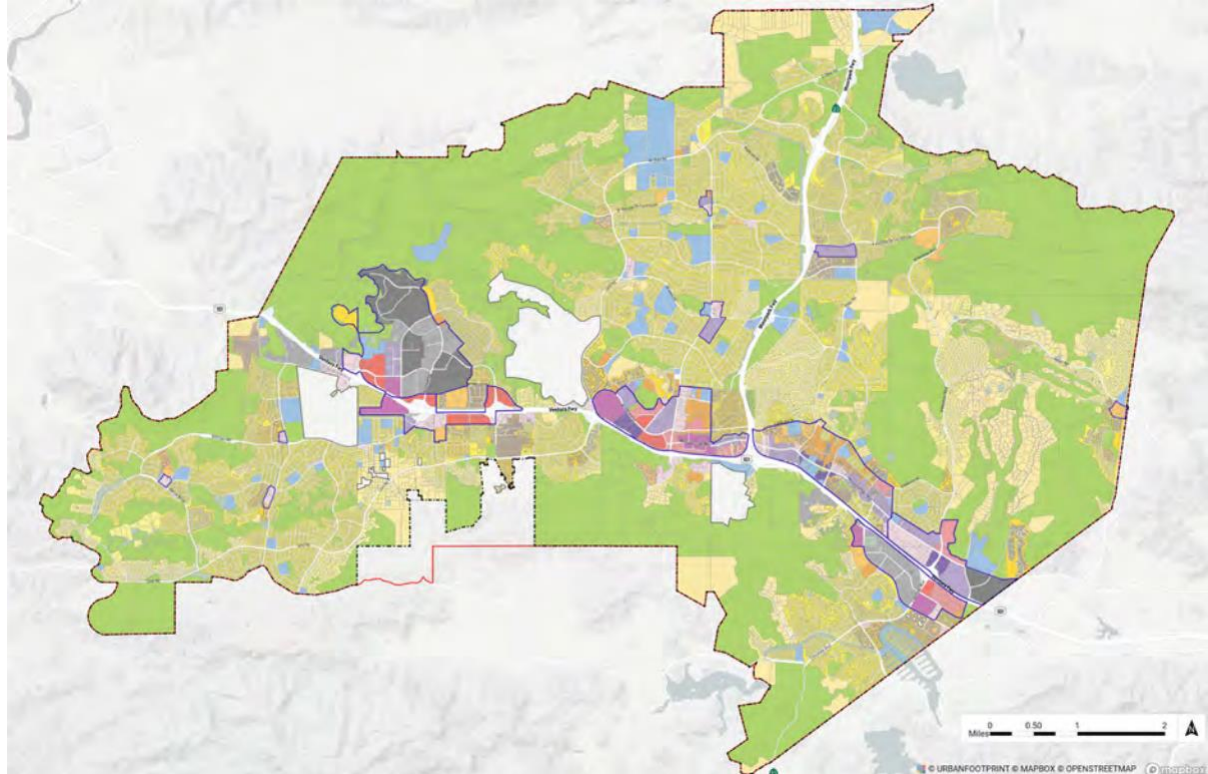
Todos los centros de los pueblos se designarían como de uso mixto bajo. Esto permitiría a estas áreas incorporar el desarrollo residencial en el futuro.



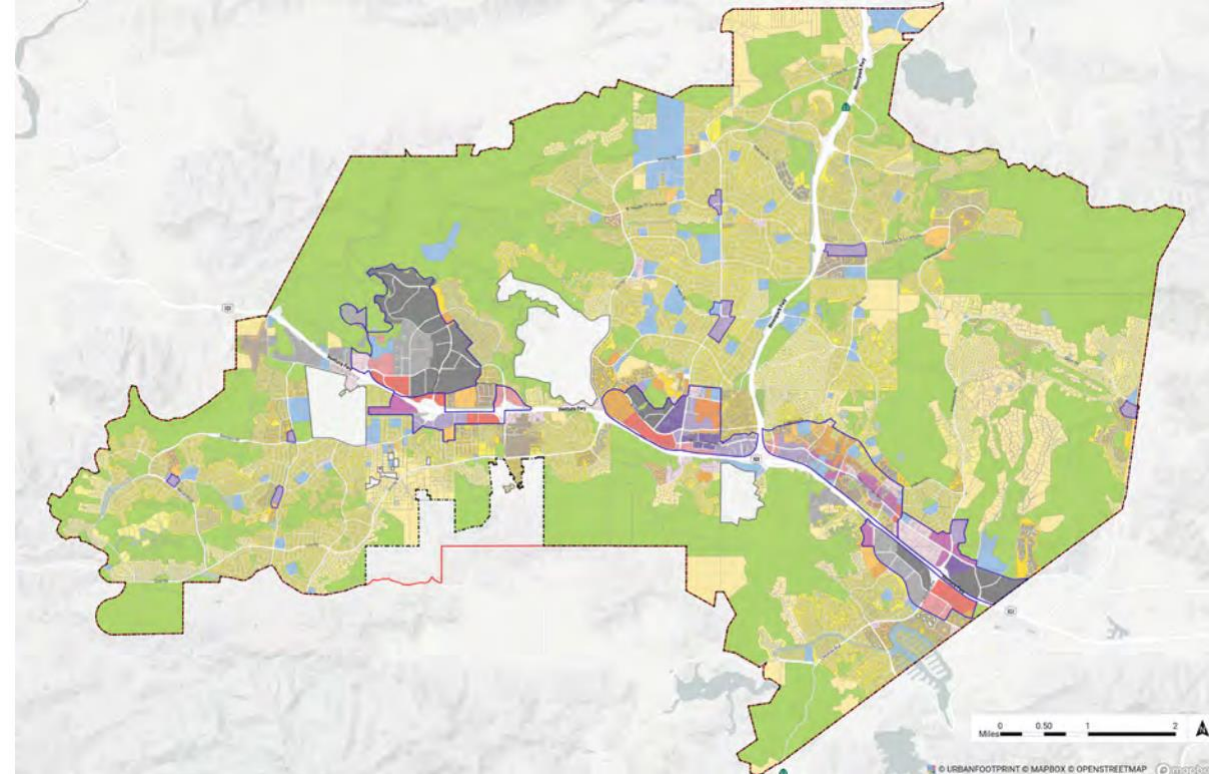
RESUMEN DE LAS ALTERNATIVAS EL USO DE TERRENOS

Los mapas siguientes muestran el Plan General existente y las tres alternativas de uso de terrenos en toda la ciudad que combinan las áreas de cambio, los centros de población y las áreas de estabilidad.

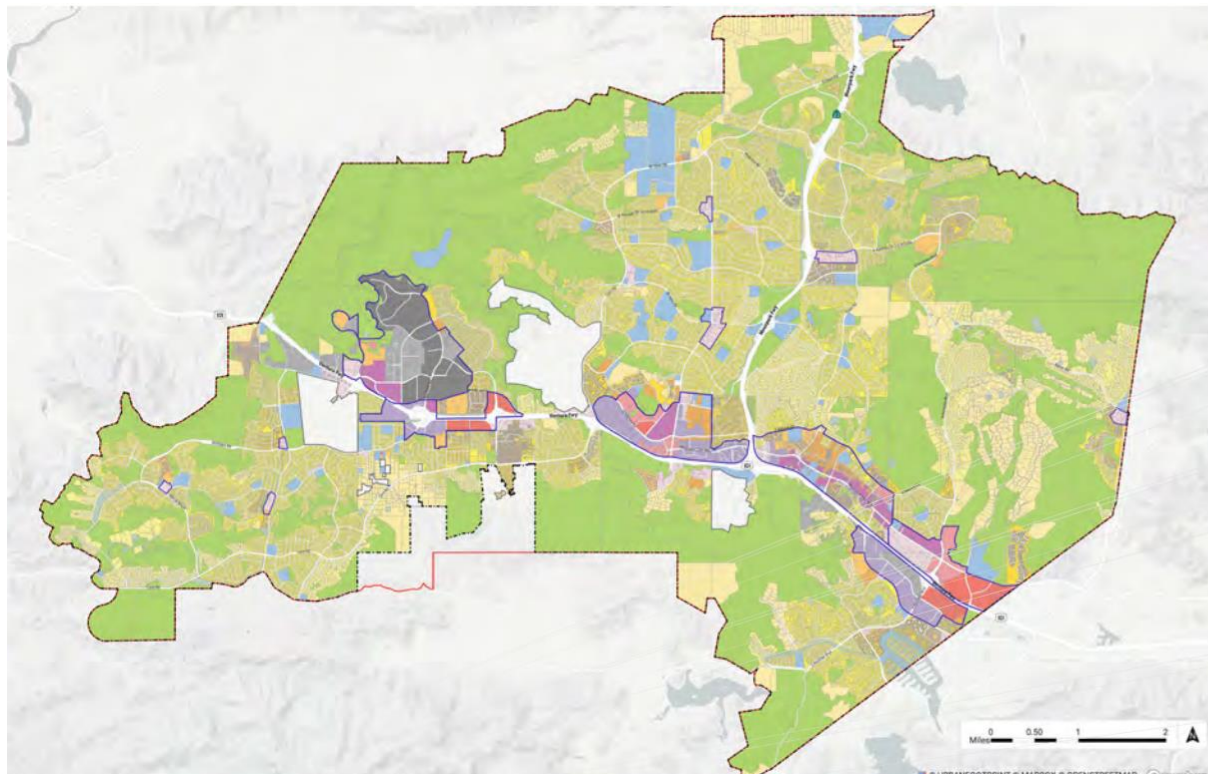
ALTERNATIVA 1



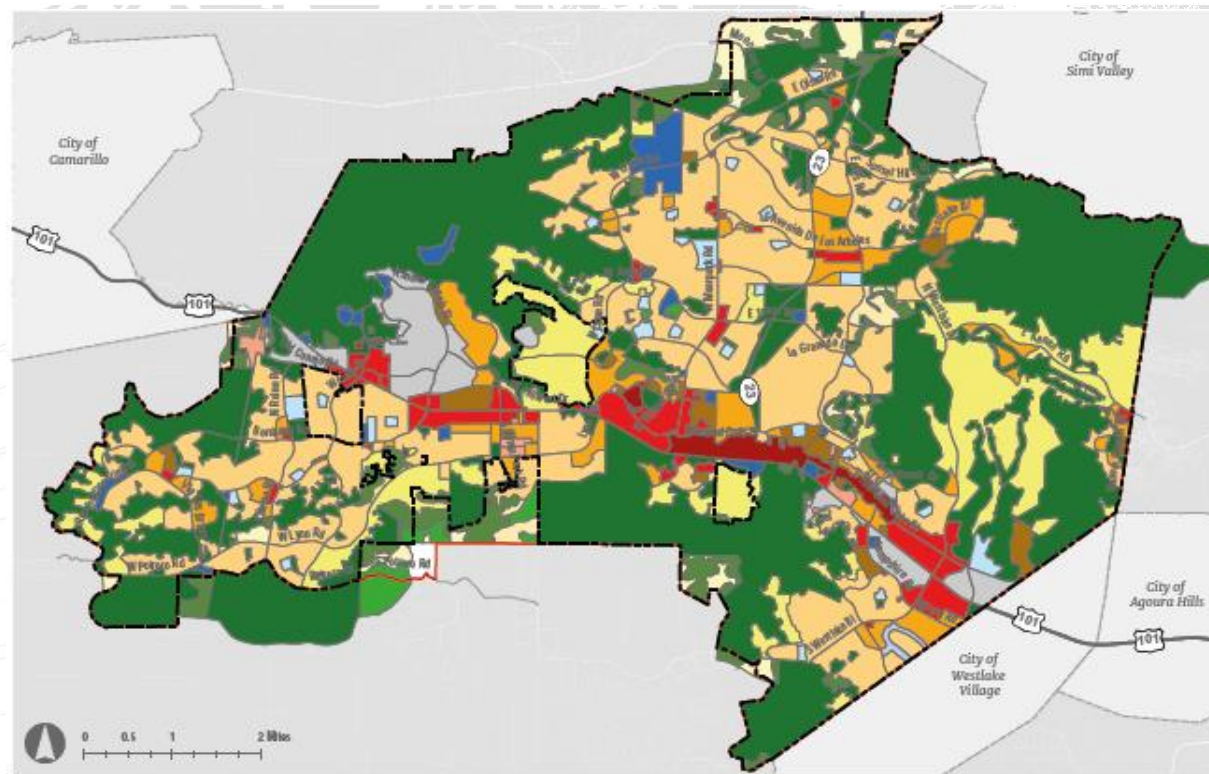
ALTERNATIVA 3



ALTERNATIVA 2



PLAN GENERAL EXISTENTE



DESIGNACIONES DE ALTERNATIVAS DE USO DE TERRENOS

- Vecindario Rural
- Vecindario Muy Bajo
- Vecindario Bajo
- Vecindario Medio Bajo
- Vecindario Medio
- Vecindario Medio Alto
- Vecindario Alto
- Exclusivo para Casas Rodantes
- Uso Mixto Bajo
- Uso Mixto Medio
- Uso Mixto Alto
- Vecindario Comercial
- Pueblo Comercial
- Comercial Regional
- Industrial Bajo
- Industrial Flexible
- Institucional
- Parques existentes, campos de golf, espacios abiertos
- Servicios Públicos y Control de Inundaciones

DESIGNACIONES DEL PLAN GENERAL EXISTENTE

- Reserva Residencial
- Residencial de muy baja densidad
- Residencial de baja densidad
- Residencial de densidad media
- Residencial de alta densidad
- Exclusivo para Casas Rodantes
- Comercial/Residencial
- Comercial
- Industrial
- Institucional
- Escuela
- Parque existente, Campo de golf, Espacio abierto
- Propuesta de parque y zona recreativa
- Terreno no urbanizable
- Terreno urbanizable residencial

COMPARACIÓN DE ALTERNATIVAS

Los siguientes gráficos ilustran diferentes métricas o mediciones para las tres alternativas de uso de terrenos a partir de una herramienta de software de diseño urbano, llamada UrbanFootprint. Estos resultados nos permiten comparar y contrastar las futuras decisiones de uso de terrenos y su impacto medioambiental y sanitario, así como su efecto en la calidad de vida de la comunidad.

Se presentan cuatro escenarios. El Plan General actual es la referencia con la que se miden las tres alternativas de uso de terrenos. Las métricas evalúan el desarrollo total (100% de desarrollo máximo en todas las parcelas de la ciudad) para los cuatro escenarios. La cantidad realista de desarrollo que se espera en los próximos 25 años será significativamente menor que la construcción total (véase la discusión de las proyecciones de crecimiento en la página 16).

Se evalúan las siguientes métricas:

Unidades de vivienda: Los cuatro escenarios permiten el número de viviendas establecido por la Medida E.

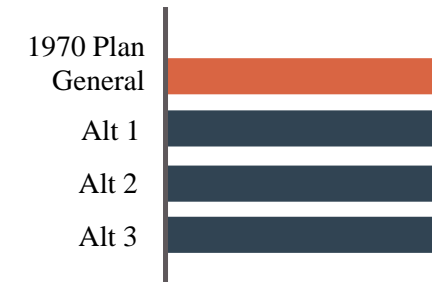
Trabajos: Las tres alternativas proporcionan capacidad adicional para nuevos puestos de trabajo en la ciudad, con el mayor número de puestos de trabajo previstos en la alternativa 3.

Las otras métricas son:

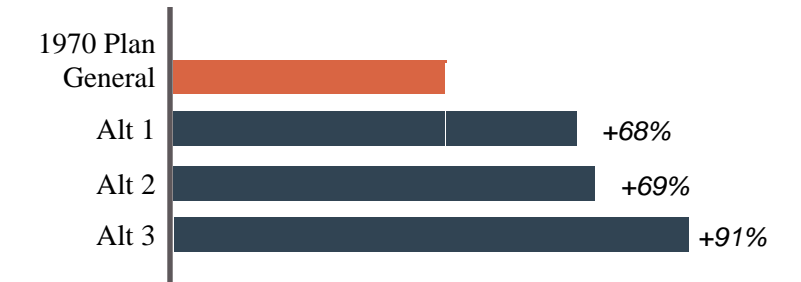
- Acceso al comercio minorista
- Acceso al tránsito
- Proporción de viajes a pie o en bicicleta
- Kilómetros anuales recorridos por hogar
- Viajes diarios en vehículo por hogar
- Emisiones anuales de GEI en los hogares

Las tres alternativas se comportan de forma similar en estas métricas y, en general, mejoran las condiciones en comparación con el Plan General actual al aumentar la transitabilidad a pie y en bicicleta, disminuir la dependencia del automóvil y reducir las emisiones de GEI. Las tres alternativas proponen un uso mixto cerca de los bienes, servicios, puestos de trabajo y transporte público existentes, lo que se traduce en una reducción de los kilómetros recorridos por los vehículos, una disminución de los desplazamientos diarios en vehículo y un aumento de la proporción de desplazamientos a pie y en bicicleta.

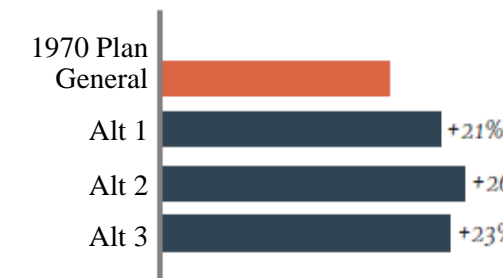
TOTAL DE UNIDADES DE VIVIENDA



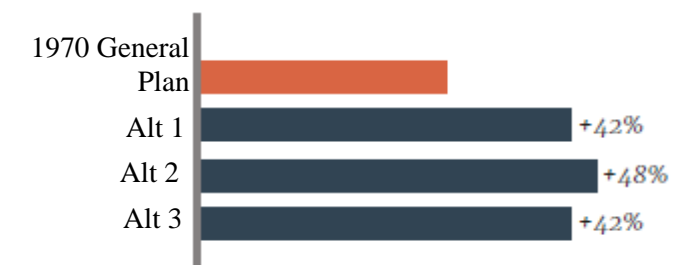
TOTAL DE EMPLEOS



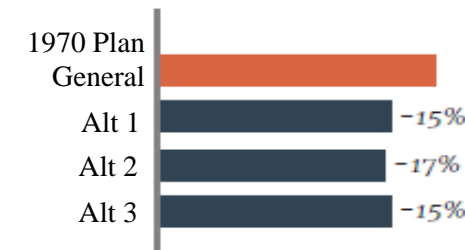
ACCESO AL COMERCIO MINORISTA A MENOS DE 5 MINUTOS A PIE



ACCESO AL TRÁNSITO A MENOS DE 5 MINUTOS A PIE

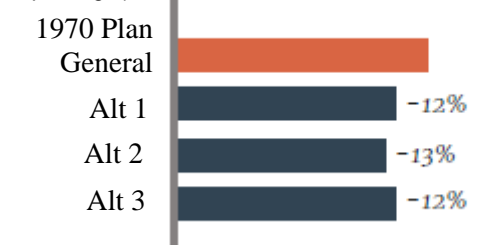


KILÓMETROS ANUALES RECORRIDOS POR HOGAR

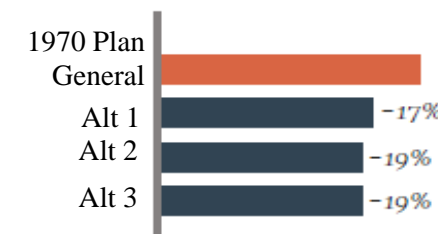


EMISIONES ANUALES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO DE LOS HOGARES

(Emisiones de vehículos, energía de los edificios y energía del agua por hogar)



VIAJES DIARIOS EN VEHÍCULO POR HOGAR



PORCENTAJE DE DESPLAZAMIENTOS A PIE O EN BICICLETA



TOTALES DE USO DE TERRENOS EN LA CIUDAD

ALTERNATIVA 1

USO DEL TERRENO PROPUESTO	ÁREA DE TIERRA (EN ACRES)	% DEL TOTAL DE ÁREA DE TIERRA
RESIDENCIAL		
Vecindario Rural	2.564	8,2%
Vecindario Muy Bajo	2.037	6,5%
Vecindario Bajo	6.636	21,1%
Vecindario Bajo Medio	809	2,6%
Vecindario Medio	395	1,3%
Vecindario Medio Alto	240	0,8%
Vecindario Alto	-	0,0%
Parque para Casas Rodantes	116	0,4%
	12.798	40,7%
USO MIXTO		
Mixto Bajo	387	1,2%
Mixto Medio	192	0,6%
Mixto Alto	73	0,2%
	653	2,1%
COMERCIAL/INDUSTRIAL		
Vecindario Comercial	337	1,1%
Ciudad Comercial	175	0,6%
Comercial Regional	174	0,6%
Industrial Bajo	434	1,4%
Industrial Flexible	442	1,4%
	1.561	5,0%
OTRO		
Institucional	1.169	3,7%
Servicios públicos y control de inundaciones	263	0,8%
Espacios abiertos, campos de golf, parques y agua	14.975	47,7%
	16.408	52,2%
Total	31.420	100,0%

ALTERNATIVA 2

USO DEL TERRENO PROPUESTO	ÁREA DE TIERRA (EN ACRES)	% DEL TOTAL DE ÁREA DE TIERRA
RESIDENCIAL		
Vecindario Rural	2.564	8,2%
Vecindario Muy Bajo	2.037	6,5%
Vecindario Bajo	6.643	21,1%
Vecindario Bajo Medio	776	2,5%
Vecindario Medio	425	1,4%
Vecindario Medio Alto	226	0,7%
Vecindario Alto	2	0,0%
Parque para Casas Rodantes	116	0,4%
	12.789	40,7%
USO MIXTO		
Mixto Bajo	454	1,4%
Mixto Medio	267	0,8%
Mixto Alto	-	0,0%
	720	2,3%
COMERCIAL/INDUSTRIAL		
Vecindario Comercial	360	1,1%
Ciudad Comercial	163	0,5%
Comercial Regional	239	0,8%
Industrial Bajo	354	1,1%
Industrial Flexible	426	1,4%
	1.542	4,9%
OTRO		
Institucional	1.144	3,6%
Servicios públicos y control de inundaciones	249	0,8%
Espacios abiertos, campos de golf, parques y agua	14.975	47,7%
	16.369	52,1%
Total	31.420	100,0%

ALTERNATIVA 3

USO DEL TERRENO PROPUESTO	ÁREA DE TIERRA (EN ACRES)	% DEL TOTAL DE ÁREA DE TIERRA
RESIDENCIAL		
Vecindario Rural	2.564	8,2%
Vecindario Muy Bajo	2.037	6,5%
Vecindario Bajo	6.628	21,1%
Vecindario Bajo Medio	780	2,5%
Vecindario Medio	389	1,2%
Vecindario Medio Alto	224	0,7%
Vecindario Alto	63	0,2%
Parque para Casas Rodantes	116	0,4%
	12.801	40,7%
USO MIXTO		
Mixto Bajo	333	1,1%
Mixto Medio	153	0,5%
Mixto Alto	103	0,3%
	588	1,9%
COMERCIAL/INDUSTRIAL		
Vecindario Comercial	261	0,8%
Ciudad Comercial	129	0,4%
Comercial Regional	192	0,6%
Industrial Bajo	391	1,2%
Industrial Flexible	664	2,1%
	1.638	5,2%
OTRO		
Institucional	1.169	3,7%
Servicios públicos y control de inundaciones	249	0,8%
Espacios abiertos, campos de golf, parques y agua	14.975	47,7%
	16.394	52,2%
Total	31.420	100,0%

Nota: Otros 4.067 acres están en calles y autopistas públicas y privadas. Las islas del condado y los terrenos del área de influencia no están incluidas en estos totales.



**¡GRACIAS POR REVISAR EL INFORME
DE ALTERNATIVAS DE USO DE TERRENOS!**

Por favor, utilice el enlace proporcionado aquí o en la página web - TOaks2045.org - para responder a una encuesta sobre las alternativas de uso de terrenos. Agradecemos sus comentarios.