

MEMORANDO DE ALTERNATIVA PREFERIDA DE USO DE SUELO

16 de abril de 2021

OBJETIVO

Este memorando proporciona los antecedentes y la justificación del mapa de Alternativa Preferida de Uso de Suelo como parte de la Actualización del Plan General 2045 de la Ciudad de Thousand Oaks. En este memorando se incluye información de antecedentes sobre el proceso de actualización del Plan General, un resumen de los temas clave de la participación de la comunidad con respecto al uso y desarrollo del suelo durante los últimos dos años, y una descripción de cómo la Ciudad desarrolló la Alternativa Preferida de Uso de Suelo basada en los comentarios de la comunidad, particularmente las respuestas a una encuesta en línea sobre las alternativas de Uso de Suelo (que estuvo abierta entre el 2 de febrero y el 15 de marzo de 2021 y solicitó más de 2,100 respuestas y 6,000 comentarios individuales).

Adjunto a este memorando se encuentra el mapa de Alternativa Preferida de Uso de Suelo, la descripción de las designaciones de uso de suelo y una tabla que resume las designaciones de uso de suelo del Plan General propuesto.

La alternativa preferida va acompañada de una encuesta en línea, que busca retroalimentación sobre el mapa. La encuesta estará abierta del 16 de abril al 12 de mayo de 2021. La alternativa preferida se presentará a la Comisión de Planificación el 26 de abril de 2021 y luego al Ayuntamiento el 18 de mayo de 2021 y el 25 de mayo de 2021. La aprobación del mapa de Alternativa de Uso de Suelo final se llevará a cabo en la reunión del Concejo Municipal del 25 de mayo.

Para obtener más información sobre el proyecto y las actividades de participación comunitaria pasadas, visite el sitio web del Plan General, TOaks2045.org. La información de antecedentes sobre las alternativas de Uso de Suelo se puede encontrar en el Libro Informativo de Alternativas, y los datos sobre los resultados de la encuesta se puede encontrar en el sitio web del Plan General. Esta información es útil para explicar el desarrollo de la Alternativa Preferida de Uso de Suelo.

PROCESO

ANTECEDENTES

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 “modelo” para la Ciudad y dirige todas las decisiones relacionadas con el uso de suelo y la forma física de la Ciudad. Por lo tanto, el Plan General actualizado jugará un papel fundamental en la configuración del futuro de Thousand Oaks durante los próximos 25 años y más.

Desde su inicio a principios de 2019, el Equipo del Plan General se ha comprometido con miles de residentes, propietarios de negocios, estudiantes, empleados y visitantes de Thousand Oaks para aprender sobre sus ideas, temas clave, oportunidades y visión para el futuro.

El trabajo hasta la fecha ha incluido tres talleres públicos, 14 reuniones del Comité Asesor del Plan General, una docena de talleres “emergentes”, grupos focales, reuniones con organizaciones comunitarias, un sitio web y presencia en las redes sociales y más. Este compromiso resultó en una comprensión de los valores e ideas de la comunidad para el crecimiento y la conservación en la Ciudad. Más específicamente, se identificaron los siguientes temas:

- Preservar parques y espacios abiertos.
- Mantener y ampliar la capacidad laboral.
- Enfocar el desarrollo en áreas limitadas.
- Preservar el carácter de los barrios unifamiliares existentes.
- Desarrollar un centro de la ciudad.
- Desarrollar centros de aldea transitables en toda la ciudad.
- Permitir una variedad de tipos de vivienda en todos los niveles de asequibilidad.
- Incorporar el desarrollo de uso mixto en ubicaciones estratégicas.
- Garantizar que el nuevo desarrollo sea coherente con el carácter de la comunidad.
- Mantener la capacidad residencial en toda la ciudad como lo requiere la Medida E.

Como parte del proceso de participación, el Equipo del Plan General de la Ciudad dirigió una serie de actividades interactivas para comprender mejor dónde debería ocurrir un nuevo desarrollo y las áreas que deberían experimentar cambios limitados o nulos. Esta información ayudó al Equipo a desarrollar tres alternativas de Uso de Suelo para explorar cómo los valores y conceptos presentados anteriormente podrían actualizarse a través de la política de Uso de Suelo. Los comentarios de la comunidad sobre las tres alternativas de Uso de Suelo, en conjunto con los comentarios anteriores de la comunidad, han dado como resultado este mapa de Alternativa de Uso de Suelo Preferida revisado. Por lo tanto, la alternativa de Uso de Suelo preferida es el resultado de casi dos años de conversaciones con la comunidad de Thousand Oaks.

El 2 de febrero de 2021, el Equipo del Plan General realizó una reunión comunitaria virtual para presentar las tres alternativas de uso de suelo. Se mantuvo abierta una encuesta en línea sobre las alternativas desde el 2 de febrero hasta el 15 de marzo de 2021. Durante este tiempo, el Equipo del Plan General realizó cuatro “horas de oficina” virtuales y se reunió con más de veinte organizaciones y decenas de personas para discutir las alternativas. Como resultado, se enviaron 2,147 encuestas individuales y más de 6,000 comentarios individuales. Además, decenas de personas, organizaciones y empresas enviaron cartas o comentarios al personal de la Ciudad. Los resultados de la encuesta y otros comentarios recibidos proporcionaron orientación al personal para desarrollar la alternativa de Uso de Suelo preferida.

LA ALTERNATIVA PREFERIDA

El mapa de Alternativa Preferida de Uso de Suelo se adjunta a este memorando. La dirección en la alternativa preferida se basa en dieciocho meses de divulgación al incorporar la dirección de los resultados de la encuesta y los comentarios adicionales presentados por los miembros de la comunidad y los propietarios. El Equipo del Plan General utilizó la Alternativa 1 como punto de partida porque recibió el mayor apoyo en la encuesta. Usando respuestas a preguntas específicas en la encuesta, la Alternativa 1 se modificó para reflejar la visión de la comunidad para áreas específicas de la Ciudad y se hizo para asegurar que la capacidad residencial de la Ciudad permanezca sin cambios como lo requiere la Medida E. Una de las diferencias más notables entre las tres alternativas de proyecto y uso de suelo y la alternativa preferida de uso de suelo es la eliminación de las designaciones de vecindario alto y uso mixto alto en respuesta a los comentarios de la comunidad. Estas dos designaciones habrían permitido hasta 45 unidades de vivienda por acre y 55 pies y 65 unidades de vivienda por acre y 68 pies, respectivamente.

La Alternativa Preferida de Uso de Suelo tiene las siguientes características:

- Mantiene el carácter de las áreas residenciales existentes.
- Conserva todos los espacios abiertos, parques y usos públicos, que representan casi el 50% de la superficie total de la ciudad.
- Incorpora desarrollo de uso mixto en varias ubicaciones clave en toda la ciudad para enfocar el desarrollo futuro en un número limitado de áreas de la siguiente manera:
 - En el área de Rancho Conejo, tanto al norte como al sur de la carretera 101.
 - En The Oaks Mall y Janss Marketplace.
 - En y alrededor del antiguo sitio de K-Mart y la intersección de Thousand Oaks Boulevard y Westlake Boulevard.
- Mantiene la designación de uso mixto bajo a lo largo de Thousand Oaks Boulevard de acuerdo con el plan específico de Thousand Oaks Boulevard e introduce nodos de desarrollo de uso mixto medio en ubicaciones clave.
- Mantiene un fuerte enfoque laboral al incluir la designación Industrial Flex (para usos de oficina y de investigación y desarrollo hasta 2.0 FAR) en Rancho Conejo y a lo largo de Thousand Oaks Boulevard (al sur de Westlake High School), y mantiene usos industriales en el área de empleo de Townsgate.
- Mantiene una variedad de usos comerciales para minoristas, oficinas y hoteles a lo largo de la autopista 101 y Moorpark Road.

CONEXIÓN ENTRE LOS RESULTADOS DEL COMPROMISO CON LA COMUNIDAD Y LA ALTERNATIVA PREFERIDA

La siguiente tabla ilustra cómo los comentarios de la comunidad informaron el desarrollo de la alternativa preferida de uso de suelo.

Tabla 1: Características de la alternativa preferida de uso de suelo

DIRECCIÓN DE LA ENCUESTA	IMPLEMENTACIÓN EN EL MAPA DE ALTERNATIVA PREFERIDA DE USO DE SUELO
<i>Toda la Ciudad</i>	
Mantener el carácter existente de los vecindarios residenciales	Esto se logra en la alternativa preferida de uso de suelo cambiando las designaciones de uso de suelo residencial existente para que coincida con la densidad del desarrollo existente y reasignando la capacidad no construida a las Áreas de Cambio.
Soportar las densidades residenciales de hasta 45 unidades por acre dentro de la misma forma y carácter general del edificio	Esto se logra aplicando la designación Medio de uso mixto en ubicaciones específicas, con el objetivo de crear vecindarios transitables cerca de las áreas de empleo en Rancho Conejo, a lo largo de Thousand Oaks Boulevard cerca de Moorpark Road, y en el centro cerca de Civic Arts Plaza.
Falta de apoyo para edificios residenciales y de uso mixto más altos	Se eliminó la designación de uso mixto alto que habría permitido edificios de uso mixto de hasta 68 pies y 60 unidades de vivienda por acre y la designación de vecindario alto que permitiría hasta 55 pies y 45 unidades de vivienda por acre.
<i>Área de Rancho Conejo</i>	
Mantener la presencia laboral con un equilibrio de usos industriales	La alternativa preferida mantiene el área de Rancho Conejo como un centro de empleo con un equilibrio de designaciones Industrial Low e Industrial Flex.
Desarrollar el uso mixto en el área de Rancho Conejo	La alternativa preferida permite el desarrollo de uso mixto en diferentes densidades, tanto al norte como al sur de la autopista Highway 101, cerca de los centros de trabajo, centros comerciales y vecindarios existentes.
Dirección variada en la designación del Uso de Suelo para la propiedad vacante cerca de Borchard Drive	Los comentarios públicos y los resultados de la encuesta indican apoyo para designar la propiedad vacante de 37 acres, al sur de la autopista 101 y al oeste de Borchard Drive, para permitir el desarrollo de uso mixto, y también apoyo para retener la designación residencial unifamiliar existente. La alternativa preferida incluye un enfoque híbrido que designa una parte de la propiedad como Uso Mixto Bajo y una parte como Vecindario Bajo-Medio para que sirva como transición a los vecindarios existentes.

DIRECCIÓN DE LA ENCUESTA	IMPLEMENTACIÓN EN EL MAPA DE ALTERNATIVA PREFERIDA DE USO DE SUELO
<i>Área de Moorpark Road y West Thousand Oaks Boulevard</i>	
Mantener los usos comerciales a lo largo de Moorpark Road	La alternativa preferida mantiene las designaciones de uso de suelo comercial a lo largo de Moorpark Road entre Thousand Oaks Boulevard y Wilbur Road, a excepción de Janss Marketplace (consulte el siguiente comentario a continuación).
Uso mixto en The Oaks Mall y Janss Marketplace	La alternativa preferida introduce el Uso Mixto Bajo tanto en Janss Marketplace como en The Oaks Mall. Ambos centros comerciales tienen la oportunidad de introducir un componente residencial a las actividades comerciales existentes, lo que brinda flexibilidad para el futuro debido a la naturaleza cambiante del comercio minorista. También brindan oportunidades para agregar una diversidad de tipos de viviendas, incluidas casas adosadas, pequeños edificios multifamiliares, desarrollos de uso mixto y tiendas minoristas en un formato de calle principal transitable.
Nodo de uso mixto en West Thousand Oaks Boulevard en Hodencamp Road	La alternativa preferida incluye la designación de Uso Mixto Medio para esta área a fin de capitalizar el nodo emergente de uso mixto que incluye un proyecto de uso mixto en construcción y una combinación creciente de establecimientos para comer y beber.
Uso Mixto Bajo en el resto de Thousand Oaks Boulevard al oeste de la autopista 23	La alternativa preferida mantiene una designación de Uso Mixto Bajo entre Hodencamp Road y Highway 23, de acuerdo con el Plan Específico de Thousand Oaks Boulevard existente.
<i>Centro y Área de Thousand Oaks Boulevard</i>	
Soporte para densidades superiores a 30 du/ac	La alternativa preferida introduce la designación de Uso Mixto Medio en el área del centro entre Los Feliz Drive y Conejo School Road.
Apoyo para el desarrollo de uso mixto a lo largo de Thousand Oaks Boulevard	La alternativa preferida incluye la designación Uso Mixto Bajo a lo largo de muchas porciones de Thousand Oaks Boulevard, de acuerdo con el Plan Específico de Thousand Oaks Boulevard existente.
<i>Área de Westlake y East End</i>	
Mantener y ampliar el enfoque de empleo cerca de Hampshire Road y Townsgate Road	La alternativa preferida incluye la designación Industrial Low a lo largo de Hampshire Road y Townsgate Road, a excepción del antiguo sitio de K-Mart y las propiedades vecinas (consulte el siguiente comentario a continuación). Si bien hubo cierto apoyo para permitir Industrial Flex a lo largo de la autopista 101, se aplicó la designación Industrial Baja para mantener el carácter existente del área.

DIRECCIÓN DE LA ENCUESTA	IMPLEMENTACIÓN EN EL MAPA DE ALTERNATIVA PREFERIDA DE USO DE SUELO
Soporte para desarrollo de uso mixto en y alrededor del antiguo sitio de K-Mart	La alternativa preferida incluye una designación de Uso Mixto Bajo en el antiguo sitio de K-Mart y las propiedades vecinas en Hampshire Road.
Mantener el enfoque comercial en Westlake Plaza and Center	En la alternativa preferida, Westlake Plaza and Center mantiene una designación de uso de suelo comercial. Más del 70 por ciento de los encuestados apoyó este concepto.
Introducir el uso mixto en algunas o todas las esquinas en la intersección de Westlake y Thousand Oaks Boulevard	La alternativa preferida incluye Uso Mixto Bajo en el lado sur de Thousand Oaks Boulevard en los centros Promenade y Westlake Village y Northgate Plaza. Las áreas en el lado norte de Thousand Oaks Boulevard conservan una designación comercial.
Mantener el enfoque en el empleo al sur de Westlake High School	Aunque hay un proyecto residencial pendiente para esta área, la mayoría de los comentarios de la comunidad no apoyaron la vivienda en esta área. Por lo tanto, la alternativa preferida incluye la designación Industrial Flex para brindar oportunidades de expandir el empleo adicional a lo largo de Thousand Oaks Boulevard, al sur de Westlake High School.
<i>Centros de aldea</i>	
Falta de apoyo para el desarrollo de uso mixto en los centros de las aldeas	La alternativa preferida mantiene la designación comercial existente en todos los centros de las aldeas, en lugar de introducir un desarrollo de uso mixto. Aunque los comentarios iniciales de la comunidad respaldaron un componente de uso mixto en estos centros, la mayoría de los encuestados prefirieron mantener una designación comercial.

PRÓXIMOS PASOS

A continuación, se describen los siguientes pasos en el proceso:

- Reunión GPAC/Taller comunitario - 21 de abril de 2021
- Encuesta alternativa preferida - 16 de abril - 12 de mayo de 2021
- Reunión de la Comisión de Planificación - 26 de abril de 2021
- Reuniones del Ayuntamiento: 18 y 25 de mayo de 2021.

Consulte el sitio web del proyecto en toaks2045.org para completar la encuesta en línea y obtener información adicional sobre la actualización del Plan General.