

PLAN ESPECIFICO PARA EL DISTRITO DE BROADWAY / VALDEZ

Descripción del Proyecto

Oakland ha sido durante mucho tiempo una de las áreas del país con menor oferta de comercios de productos de comparación. Se define a los productos de comparación como la mercancía que se vende en las tiendas de ropa, departamentales, especializadas (como joyerías y tiendas de regalos) y de muebles para el hogar donde los consumidores hacen normalmente sus compras comparando la calidad y los precios. A diferencia de otras ciudades de tamaño medio que atraen a consumidores de las áreas circundantes, las tiendas de Oakland no cubren ni siquiera la demanda de sus propios residentes. En la actualidad, Oakland exporta el 75% de sus ventas potenciales en esta categoría, lo que equivale aproximadamente a \$1,000 millones en ventas anuales para las comunidades vecinas. Aunque la Ciudad cuenta con muchos establecimientos de alta calidad, no tiene muchos comercios grandes ni una cantidad esencial de selección de comercios. Esta escasez de opciones desanima a los residentes a hacer sus compras localmente. Esto supone una disminución directa de la base fiscal de Oakland con que se financia el mantenimiento de las carreteras, la limpieza de los parques y los servicios municipales.

Para abordar la fuga de comercios, la Ciudad de Oakland ha completado una Estrategia de Mejoras en los Comercios de la Ciudad (Plan de Implementación), compuesta por cuatro elementos. En diciembre de 2007, el Concejo de la Ciudad de Oakland revisó la Fase I de la Estrategia y aprobó la alternativa preferida de la *Estrategia del Alto Broadway —Un Elemento del Comercio Minorista de Oakland* (Informe) y dio instrucciones al personal para desarrollar un Plan Concreto para el área.

Las Fases II y III de la Estrategia se centraron en los 53 nódulos comerciales de toda la ciudad (excluyendo los de Broadway) para desarrollar un perfil de cada uno incluyendo las tendencias demográficas y de impuestos sobre la venta, las oportunidades y el papel que juegan en la escena comercial de Oakland. Se analizaron más a fondo cinco nodos “ejemplares” (agrupados en cuatro) con el fin de desarrollar estrategias de mejoras en los comercios que pudieran emplearse en los módulos ejemplares y en cualquier otro lugar.

El Plan Especifico para el Distrito de Broadway / Valdez supone un esfuerzo para orientar a los funcionarios de la Ciudad en el desarrollo de estrategias que creen proyectos urbanísticos para comercios y usos combinados a lo largo de Broadway entre 23rd Street y la carretera Interestatal 580 (Mapa del Área del Proyecto). Broadway se considera como la “Calle Central” de la Ciudad y es relevante debido a su proximidad al centro, su ubicación cerca de las estaciones BART, una ruta principal de autobuses AC Transit, y también su relación con los barrios residenciales próximos, los complejos médicos próximos de Kaiser (Plan) y Summit/Alta Bates (Plan), la exitosa área de comercios actual de Piedmont Avenue, Telegraph Avenue, la revitalización de Uptown y una serie de proyectos urbanísticos en el área del plan (Mapa de Proyectos) y al borde del Lake Merritt. La *Estrategia del Alto Broadway* (*Upper Broadway Strategy*) calcula que el desarrollo potencial de esta sección de 10.5 acres de Broadway podría dar como resultado unos 453,000 pies cuadrados de espacio comercial y 834 unidades residenciales con una superficie de planta generadora de ingresos prevista de 1.37 millones de pies cuadrados,

lo que potencialmente generaría \$1.7 millones en ingresos anuales por impuestos sobre la venta.

El Plan Especifico del Distrito de Broadway / Valdez se desarrollará en un proceso de tres fases a lo largo de un período de aproximadamente 2 años que se inició en enero del 2009. Por medio de una serie de reuniones y talleres públicos comunitarios organizados por la Ciudad de Oakland para las partes interesadas, se animará a los ciudadanos a que participen en cada una de las fases: desarrollo de las metas del proyecto, planeamiento de conceptos y validación del Plan definitivo. Después, se remitirán las recomendaciones a la Junta Asesora de Conservación de Lugares (*Landmark Advisory Board*), la Comisión de Asesoramiento de Parques y Actividades Recreativas (*Parks and Recreation Advisory Commission*) y la Comisión de Planificación de Oakland (*Oakland Planning Commission*) para que realicen una revisión final y será entonces el Concejo Municipal quien decida si las adopta. Es necesario revisar el impacto medioambiental del Plan, lo que tendrá lugar en las últimas fases del proceso de desarrollo del mismo.

Los beneficios para el Plan Especifico incluyen:

- Creación de un grado de seguridad para la comunidad y los promotores urbanísticos proveyendo un marco que apoye el desarrollo y la mejora de los recursos existentes
- Equilibrar las metas de uso del terreno con los intereses medioambientales, económicos, de conservación y de calidad de vida
- Recursos para infraestructuras sostenibles y mejoradas (servicios públicos, carreteras y parques)
- Suministrar un documento medioambiental certificado que acelerará el proceso de concesión de derechos

Preguntas Frecuentes (FAQ)

1. ¿Qué es un Plan Especifico?

Un Plan Especifico es una herramienta para poner en marcha un Plan General de la ciudad. Un Plan Especifico guía las propuestas de un desarrollo urbanístico concreto dentro de un área definida en la dirección de las metas y políticas del Plan General. El Plan Especifico —que puede abarcar un área tan pequeña como un solo acre— tiene que ser coherente con el Plan General. Un Plan Especifico puede ser tan general como el establecimiento de los conceptos de políticas generales o tan detallado como servir de guía a todos los aspectos del desarrollo urbanístico, desde el tipo, ubicación e intensidad de los usos hasta el diseño y la capacidad de la infraestructura; desde los recursos empleados para financiar las mejoras públicas hasta las pautas del diseño de una subdivisión.

Los componentes técnicos de un Plan Especifico incluyen:

- ◆ Textos y diagramas que muestren la distribución, ubicación y extensión de todos los usos del terreno, incluyendo los espacios abiertos.
- ◆ La distribución, ubicación, extensión e intensidad propuestas de los principales componentes del transporte privado y público, aguas residuales, agua, desagües, eliminación de desechos sólidos, energía y otros servicios esenciales necesarios para sostener los usos del terreno.
- ◆ Las normas y pautas para el desarrollo urbanístico, y las normas para la conservación, desarrollo y utilización de los recursos naturales, cuando corresponda.
- ◆ Un programa de medidas de implementación que incluya los reglamentos, programas, proyectos de obras públicas y medidas de financiamiento.
- ◆ Una declaración de la relación existente entre el Plan Concreto y el Plan General.

2. ¿Por qué está la Ciudad elaborando un Plan Especifico?

Con el fin de lograr un lugar de compras satisfactorio según se describe en el concepto Alternativa 1 de la *Estrategia del Alto Broadway*, la Ciudad comprende que debe ofrecer a los promotores urbanísticos un incentivo importante. Por lo general, para un proyecto de reurbanización como éste, una agencia de reurbanización adquiriría directamente una serie de parcelas para vendérselas después a los promotores. En este caso, las Áreas del Proyecto de Reurbanización del Distrito Central y de Broadway/MacArthur/San Pablo no tiene fondos suficientes para realizar la compra del terreno para este proyecto ya que el precio aproximado del terreno necesario es de \$191.5 millones (incluyendo el costo de compra, la eliminación de los materiales peligrosos, la demolición, la reubicación y el 10% en planificación de contingencias).

Un incentivo alternativo —considerado estimable por los promotores urbanísticos— es que la Ciudad cree un plan específico y un informe de impacto medioambiental que lo acompañe para el Distrito de Broadway/Valdez. Se ha recurrido en todas partes a los planes concretos para, de modo proactivo, hacer un trazado de una visión que tiene una ciudad para un área y el modo de conseguir realizarla. Además, al ser una extensa guía que de entrada cubre una serie de aspectos medioambientales y de planificación urbana y establece por adelantado las tarifas y las medidas de mitigación necesarias, el plan concreto ofrece a los promotores urbanísticos un alto grado de seguridad. Los promotores han señalado que ésta sería una herramienta útil para la implementación de proyectos en el área.

3. ¿Qué es un Informe de Impacto Medioambiental (EIR, por sus siglas en inglés)?

La Ciudad ha determinado la necesidad de elaboración de un EIR de acuerdo con la Ley de Calidad Medioambiental de California (*California Environmental Quality Act*, CEQA). El EIR evalúa el impacto que tiene un proyecto propuesto en el medio ambiente físico, como el tráfico, la contaminación del aire, los recursos históricos y arqueológicos, la biología, la geología, los servicios públicos y los materiales peligrosos. Asimismo, el EIR recomienda unos pasos para evitar o minimizar dicho impacto, lo que se conoce como medidas de mitigación. También se tienen en cuenta las posibles alternativas al

proyecto, incluyendo la opción de no realizar el proyecto. El proceso del EIR ofrece al público, y también a otras agencias públicas, una serie de oportunidades para participar en la preparación del EIR aportando sus comentarios sobre el ámbito de la revisión medioambiental y el borrador del EIR durante la celebración de audiencias públicas ante la Comisión de Planificación de la Ciudad.

4. ¿Qué es un área de reurbanización?

La Ciudad de Oakland, a través de su Agencia de Reurbanización, ha establecido poderes de reurbanización en varias áreas de Oakland, denominadas “áreas del proyecto de reurbanización”. La finalidad de la reurbanización es urbanizar o rehabilitar instalaciones privadas o públicas y eliminar las situaciones de malas condiciones en el área del proyecto de reurbanización. La División de Reurbanización de la Agencia para el Desarrollo Económico y de la Comunidad es responsable de administrar estas áreas del proyecto de reurbanización, y colabora con los promotores urbanísticos, negocios locales y residentes para construir nuevas viviendas, comercios, oficinas, parques, calles y mejoras en el paisaje urbano, o para rehabilitar instalaciones existentes.

La ley estatal permite a las agencias de reurbanización que obtengan fondos empleando la “financiación de incremento impositivo.” Funciona del modo siguiente: en la fecha en que el Concejo Municipal aprueba un plan de reurbanización, la propiedad inmobiliaria situada dentro de los límites del área del proyecto genera una determinada cantidad de ingresos fiscales totales sobre la propiedad. Si estos ingresos totales sobre la propiedad aumentan después de aprobarse el plan de reurbanización, entonces la mayor parte de este incremento se otorga a la Agencia de Reurbanización. Estos fondos se denominan “incremento fiscal.” La Agencia de Reurbanización emplea los fondos del incremento fiscal durante el tiempo que dure el plan de reurbanización para rehabilitar propiedades, comprar terrenos, estimular el desarrollo urbanístico privado y generar inversiones para lograr lo que no podría alcanzarse con otros medios públicos o privados. El Distrito de Broadway / Valdez se encuentra dentro de dos áreas de proyectos de reurbanización: El Área del Proyecto de Reurbanización de Broadway/MacArthur/San Pablo, aprobado en el 2000, y el Área del Proyecto de Reurbanización del Distrito Central, aprobado en 1969.

El Área del Proyecto de Reurbanización de Broadway/MacArthur/San Pablo se compone de dos sub-áreas distintas. La sub-área de Broadway/MacArthur incorpora Broadway Auto Row y Telegraph Avenue entre 27th Street y 42nd Street. La sub-área de San Pablo incorpora la porción de San Pablo Avenue comprendida entre 53rd Street y 67th Street.

El Área del Proyecto de Reurbanización del Distrito Central comprende un área de 250 cuadras limitadas por el Embarcadero al sur, 27th Street al norte, Lake Merritt al este y la Interestatal 980 al oeste.

5. ¿Cuál es el plazo para completar el desarrollo urbanístico del Plan Especifico?

El Plan Especifico será completado en un periodo de 24 meses a partir de enero del 2009. El borrador del plan y un resumen del proyecto se presentarán en una serie de ocho

reuniones públicas. Se anima a todas las partes interesadas a que acudan. El calendario provisional se incluye en la página de inicio del proyecto, pero no olvide visitar el sitio web cuando se acerque la fecha establecida, para confirmar que no haya cambios en la fecha u hora de una reunión.

6. ¿Cuáles son los límites del área del proyecto para el Distrito de Broadway / Valdez?

El límite del proyecto se define por lo general como la porción de Broadway situada entre West Grand Avenue y la Interestatal 580 (una longitud aproximada de 0.8 millas), incluyendo los trechos de 27th Street y Valdez Street. ([Mapa de los Límites del Proyecto](#))

7. ¿Cuáles son las actuales designaciones de planificación urbana y del plan general para el área del Distrito de Broadway / Valdez?

El Distrito Broadway/Valdez recibe actualmente la designación de Comunidad-Comercial en el Plan General. La clasificación de Comunidad-Comercial tiene como finalidad identificar, crear, mantener y mejorar las áreas propicias para una amplia variedad de operaciones comerciales e institucionales a lo largo de los principales corredores de la Ciudad y en los centros o distritos comerciales. Las áreas Comunidad-Comercial pueden incluir usos de centros vecinales y usos comerciales y de comercios a mayor escala, como negocios relacionados con el automóvil, servicios comerciales y de personal, servicios de salud y usos médicos, instalaciones educativas y usos de entretenimiento. La clasificación Comunidad-Comercial se puede complementar con la adición de proyectos residenciales y desarrollos urbanísticos para usos combinados. La Proporción de Superficie (FAR) máxima para la clasificación Comunidad-Comercial es de 5.0. FAR es la proporción que expresa la relación entre la superficie total de un edificio y la superficie del lugar de un proyecto. Por ejemplo, una FAR máxima de 5 en un lugar de 50,000 pies cuadrados (100' x 500') significa que se puede construir en el mismo un edificio con una superficie total máxima que sea cinco veces la superficie de la parcela (5 veces 50,000 = 250,000 pies cuadrados). La densidad residencial máxima es de 125 unidades por acre total.

En fechas recientes, se incluyó de forma temporal la mayor parte del Distrito de Broadway/Valdez (Broadway desde 23rd Street hasta Hawthorne Avenue) en una zona de solapamiento S-5 para dar a la Ciudad la oportunidad de desarrollar un plan concreto para crear un centro regional de comercios minoristas a lo largo de este trecho de Broadway. La zona de solapamiento S-5 modifica las siguientes zonas base del Área de Planificación:

- La C-40, Zona Comunidad-Vías Públicas está ubicada a lo largo de Broadway en el Área de Planificación. Es una zona orientada a la circulación del tráfico que la S-5 modifica de forma importante para conservar las actividades comerciales de las plantas bajas.
- La Zona Centro-Apartamentos-Residencial R-90 está ubicada en el área limitada normalmente por Valdez Street, 23rd Street y 27th Street.

- Dos parcelas que dan a la 23rd Street entre Valdez Street y Waverly Street reciben actualmente la clasificación C-55, Zona Comercial-Núcleo Comercial.

La zona de solapamiento S-5 conserva la planta baja de los edificios para negocios que dan a la calle y que generan actividades peatonales como ventas comerciales, negocios de servicios al consumidor y servicios médicos. Las nuevas construcciones del área tendrán que tener un aspecto de negocio que da a la calle, incluyendo amplios escaparates, una altura mínima de 12 pies hasta el techo en las plantas bajas y una entrada destacada orientada hacia Broadway.

A causa de planificación de solapamiento, se limita la aparición de nuevos negocios de venta de automóviles, reparación y servicio de automóviles y actividades industriales ligeras. La zona de solapamiento S-5 representa un cambio importante para un área que ha sido el centro de este tipo de actividades durante muchos años. Teniendo en cuenta el déficit de la Ciudad en la venta de productos de comparación, el personal tiene la convicción de que este cambio es esencial para hacer del área un centro regional de comercios minoristas.

8. ¿Cuál es la estrategia comercial para el área del Distrito de Broadway/Valdez?

La *Estrategia Comercial del Alto Broadway* exige la aparición de espacios comerciales minoristas continuos y permanentes de productos de comparación en las plantas bajas a lo largo de las principales arterias de Broadway, 27th Street y Valdez Street, como uso primordial, con la construcción de viviendas y/o oficinas por encima del nivel de la calle, creándose unos 1.1 millones de pies cuadrados de espacio comercial total.

En base a los principios de planificación municipales, comentarios y sugerencias de los departamentos municipales, partes interesadas, grupos comunitarios y residentes de Oakland, la Ciudad colaborará con el selecto grupo asesor de WRT, Inc. para integrar los conceptos de la *Estrategia Comercial del Alto Broadway, Alternativa I* con análisis adicionales y comentarios de la comunidad en un plan preferido para que apruebe el Concejo Municipal, tras la celebración de una serie de audiencias y talleres públicos ante la Comisión de Planificación de la Ciudad. El Plan incluirá una serie de recomendaciones que abarcarán alternativas sobre el uso del terreno y el diseño urbano, un análisis de la demanda del mercado, un plan de demanda y acceso al transporte y el estacionamiento, un plan de infraestructuras y una estrategia financiera y de implementación.

9. ¿Qué se quiere decir con “productos de comparación”, “centro de estilos de vida” y comercios “de destino”?

Los productos de comparación se concentran por lo general en áreas comerciales regionales e incluyen tiendas de ropa, de muebles para el hogar y tiendas departamentales, así como también juguetes, artículos deportivos, etc. Oakland puede probablemente disponer de uno o una pequeña cantidad de lugares comerciales de productos de comparación que se tienen pensados para el Distrito de

Broadway/Valdez. De este modo, el distrito puede verse como un lugar de compras regional para toda la ciudad y otras comunidades.

Un centro comercial minorista de estilos de vida se define como un centro comercial o proyecto comercial de usos combinados que combina las funciones tradicionales de los comercios minoristas de un centro comercial con amenidades de ocio que incluyen restaurantes, librerías y lugares de entretenimiento.

Comercios de destino es un concepto que ofrece oportunidades de desarrollo urbanístico para hacer las compras de una forma nueva en una región e introduce nuevos mercados en el área comercial. En el caso del Distrito de Broadway/Valdez, el área comercial consiste en buena parte de Oakland y la zona central de Berkeley hasta el límite sur de Oakland, y el límite este de las colinas de Oakland hasta Alameda.