



Evaluación de Conceptos de los Sitios Catalizadores del Centro

Ciudad de Livermore

www.yourlivermore.org





Tabla de Contenido

1	Introducción	2
	Resumen del Proyecto	2
	Conceptos Para Sitios Catalizadores del Centro	5
	Urbanización del Centro Aprobada y Planeada	18
	Financiamiento, Fases y Solución de Compromiso	18
	Diseño de un Concepto Final de Usos de Suelo	19
2	Análisis del Concepto	20
	Preguntas Demográficas	21
	Hotel en el centro	22
	Usos comerciales y Restaurantes	24
	Centro de conferencias	26
	Espacios Culturales	28
	Vivienda	30
	Espacio Abierto	32
	Conectividad para Peatones y Vehículos	34
	Tráfico	36
	Estacionamiento	38
	Finanzas	41
	Finance	<i>No incluida en esta versión 1. Se distribuirá el 13 de Septiembre del 2017.</i>

1 Introducción

Este manual está diseñado para ayudar a residentes de Livermore, propietarios de negocios y quienes toman decisiones a seleccionar los aspectos preferidos de los conceptos de uso de suelo para los sitios catalizadores del centro de la ciudad. El manual le guiará a través de información sobre posibles y futuros usos de suelo para los sitios catalizadores y le ayudará a proveer su opinión y visión para estos usos suelo. El manual será más útil si usted lee el documento y tome nota de sus opiniones.

El Ayuntamiento considerará su opinión antes de tomar cualquier decisión sobre usos futuros de los sitios catalizadores del centro.

Este primer capítulo proporciona antecedentes sobre los sitios de catalizadores del centro y describe los conceptos y el proceso para crearlos.

Resumen del Proyecto

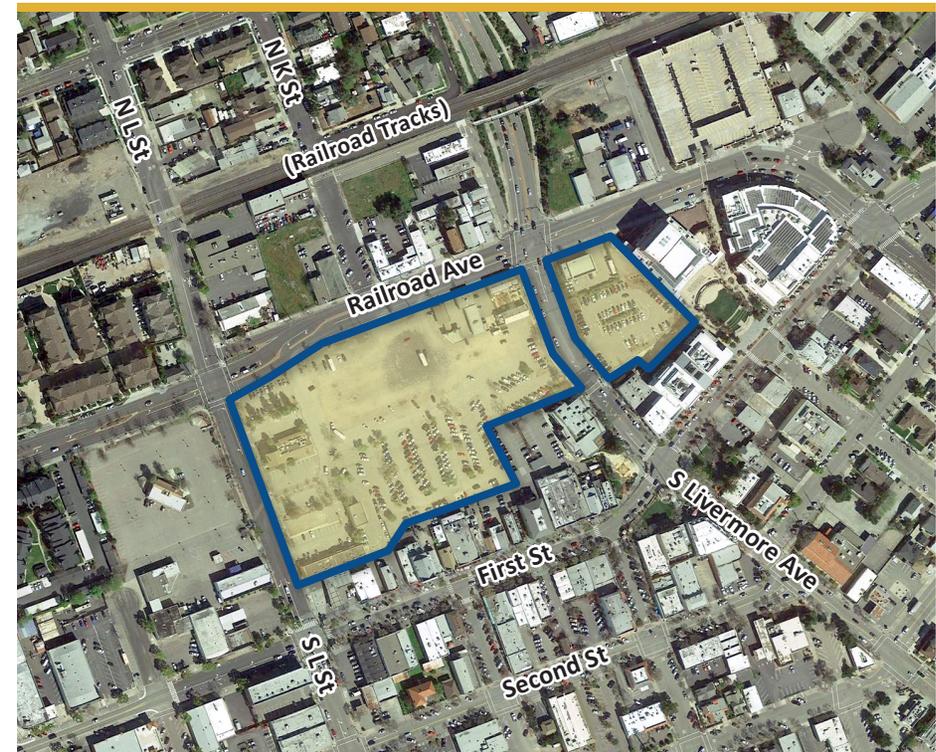
En el centro de la ciudad en los lados este y oeste de South Livermore Avenue, entre Railroad Avenue y First Street (ver Figura 1). En febrero del 2017, el Ayuntamiento identificó la planificación de estos sitios catalizadores en el centro como una prioridad de la Ciudad y dirigió al personal de la Ciudad a dar prioridad a dos asuntos en específico para estos sitios: la ubicación de un hotel en el centro y suficiente estacionamiento para acomodar usos futuros.

Visión para el Plan Específico del Centro

El centro es el corazón de la ciudad y un componente clave en la calidad de vida de la comunidad. La Ciudad adoptó un Plan Específico del Centro en 2004 para guiar la revitalización, y su implementación ha logrado un notable éxito en devolverle al centro su vibrante actividad y el orgullo de la comunidad. La mayoría de las mejoras han sido bien recibidas, incluyendo el estacionamiento estructural en Railroad Avenue, el proyecto de paisaje urbano de First Street, los nuevos usos comerciales, de oficina y restaurantes, y el cine y la plaza pública del Teatro

Bankhead. El Ayuntamiento ha nombrado al centro como una de las prioridades estratégicas de la Ciudad y su intención es identificar una serie de mejoras públicas y privadas en el centro que mejoren la zona y satisfagan las necesidades de la comunidad, manteniéndose dentro de la capacidad financiera de la Ciudad para desarrollar y mantener mejoras financiadas con fondos públicos.

Figura 1. Área del Proyecto



Guías de Planificación

El Ayuntamiento ha adoptado las siguientes guías de planificación para el centro:

- » Considerar solamente usos de suelo viables que soporten la estabilidad financiera de la Ciudad a largo plazo.
- » Proporcionar como mínimo la cantidad actual de estacionamiento.
- » Proporcionar espacios de estacionamiento adicionales suficientes para satisfacer la demanda de nuevos desarrollos.
- » Asegurar que la provisión de infraestructura y servicios sea financieramente sostenible.
- » Desarrollar espacios abiertos que sean activamente utilizables y seguros para toda la comunidad y sinérgicos con usos adyacentes.
- » Proporcionar a comercios nuevos y existentes acceso para servicios como entregas y eliminación de residuos.
- » Minimizar la masa arquitectónica para evitar eclipsar comercios y usos circundantes.

Proceso de Participación

Con en el entendimiento que una participación pública robusta es vital para un resultado de planificación exitoso, el Ayuntamiento nombró a un Comité Directivo del Centro (CDC) de 19 miembros en abril del 2017, cuyo propósito principal fue idear un proceso de participación pública para el centro de la ciudad. La intención del proceso de participación pública es solicitar ideas y opiniones de un diverso espectro de residentes y dueños de negocios en Livermore sobre el potencial de reurbanización del centro. El proceso se implementará a finales del verano/otoño del 2017 y educará a los participantes sobre las cuestiones que afectan las mejoras al centro y solicitará ideas y opiniones sobre cómo avanzar.

El Ayuntamiento ha establecido los siguientes principios para el proceso de participación pública:

- » Endorsar y difundir información consistente con los aprendizajes y conceptos acordados por el Comité Directivo del Centro.



- » Desalentar la difusión de información y conceptos desarrollados fuera del proceso del Comité Directivo del Centro.
- » Miembros de la comunidad pueden asistir a múltiples eventos de participación pública. Sin embargo, la opinión de un asistente a un solo evento tendrá el mismo peso que la de un participante que asista a múltiples eventos.
- » Participantes deben indicar su nombre y condición como residentes y/o propietarios de propiedades o negocios.

El proceso de participación pública en el centro de la ciudad se basa en parte en cuatro posibles conceptos de uso de suelo desarrollados por el CDC para fomentar el diálogo público. Este manual describe los conceptos de uso de suelo. La opinión pública sobre los cuatro conceptos y las nuevas ideas desarrolladas a través de la divulgación pública informarán las decisiones del Ayuntamiento sobre los aspectos preferidos en el desarrollo de los sitios catalizadores del centro. Es probable que las características de desarrollo preferidas sean un híbrido de componentes de más de uno de los conceptos o un nuevo concepto que emerja del proceso.



Antecedentes

Población

Entre los años 2000 y 2010 la población de Livermore aumentó en un promedio de 1.5 por ciento por año. En el 2010 Livermore tenía 29,134 hogares y 80,968 residentes. El Elemento de Vivienda de la Ciudad, adoptado en 2015, proyecta que la población de Livermore aumentará a 32,390 hogares y 88,000 residentes para el año 2020.

Vivienda

Entre los años 2000 y 2010 se construyeron aproximadamente 3,800 viviendas en Livermore, un promedio de 380 por año. En el 2010 la mayoría de las viviendas de Livermore (71%) se componía de casas unifamiliares, mientras que las casas multifamiliares representaban el 19%. Las casas móviles representaban alrededor del 2% de viviendas. Alrededor de 70% de residentes de Livermore son dueños de su casa; la tasa de vacancia es del 4%.

En Livermore no ha habido construcción de hogares multifamiliares a precio de mercado desde 1998, pero la demanda por tales unidades está aumentando a nivel nacional a medida que los millennials entran al mercado de la vivienda y los baby boomers envejecen y desean unidades más pequeñas. El centro ofrece una oportunidad para la construcción de hogares multifamiliares tanto a precios accesibles como de mercado.

Conceptos Para Sitios Catalizadores del Centro

El Comité Directivo del Centro (CDC) desarrolló cuatro conceptos de uso de suelo distintos para estimular el diálogo público e ilustrar la gama de posibilidades de diseño para guiar el futuro desarrollo dentro de los sitios del centro de la ciudad. Esta sección explica los elementos de cada concepto. Cada uno de los conceptos de uso de suelo incluye un sitio para hotel, con dos conceptos que lo muestran al este de South Livermore Avenue y dos conceptos que los muestran al lado oeste de la misma avenida. Las características de cada concepto se resumen en las Tablas 1 y 2. La Tabla 1 resume la cantidad de estacionamiento y los tipos de usos de suelo presentes en cada concepto. La Tabla 2 resume la cantidad de estacionamiento necesario y la cantidad proporcionada para cada concepto.

Resumen de los Conceptos

Esta sección define los usos de suelo dentro de cada concepto. Las Figuras 2 a 9 muestran los cuatro conceptos.

Cada concepto explora diferentes configuraciones de un conjunto similar de usos de suelo: un hotel, estacionamiento, comercios, cultural, oficina, espacio abierto y usos residenciales. El concepto de uso de suelo preferido también incluirá una combinación de tales usos por las siguientes razones:

- » Un hotel céntrico es una prioridad identificada por el Ayuntamiento.
- » Debe haber suficiente estacionamiento para reemplazar los espacios que serán removidos y para acomodar la demanda futura.
- » El público ha expresado un fuerte deseo por espacios abiertos.
- » Los usos comerciales, de oficina, culturales y de vivienda animarán el centro de la ciudad y ayudarán a activar espacios abiertos de uso público.
- » Ingresos por venta de las nuevas viviendas son la forma más confiable de financiar los usos públicos como nuevos espacios abiertos.

Todos los conceptos incluyen un amplio rango en el número de unidades residenciales, destinado a medir la opinión pública sobre la cantidad de vivienda y la altura de edificios residenciales en cada concepto.



Tabla 1. Sumario de los Conceptos de Uso de Suelo del Centro

Concepto	Hotel Este A	Hotel Este B	Hotel Oeste A	Hotel Oeste B
Hotel (habitaciones)	125 habitaciones	125 habitaciones	125 habitaciones	125 habitaciones
Contro de Conferencias (ft ²)	2,000 ft ²	2,000 ft ²	4,000 ft ²	2,000 ft ²
Comercios/Restaurantes (ft ²)	6,300 ft ² con hotel 15,000 ft ² aparte	6,300 ft ² con hotel 5,000 ft ² aparte	4,800 ft ² con hotel 15,985 sf aparte	6,300 ft ² con hotel 10,500 sf aparte
Oficinas y/o Espacios de Creadores (ft ²)	0	0	4,000 ft ²	13,500 ft ²
Museo/Usos Culturales (ft ²)	5,000 ft ²	2,000 ft ²	6,500 ft ²	2,500 ft ²
Casas Adosadas (unidades)	0	27	0	18
Vivienda y Trabajo (unidades)	11	10	5	0
Viviendas Multifamiliares (unidades)	121- 156	48- 64	0	72- 96
Co-Vivienda (unidades)	0	60	115- 155	40- 60
TOTAL de Unidades Residenciales	132 – 167 unidades	145 - 161 unidades	120 – 160 unidades	130 – 174 unidades
TOTAL del Área Residencial	235,707 ft²	195,468 ft²	105,935 ft²	182,630 ft²
Configuración de Espacios Abiertos Primarios Calificados	Área verde rectangular Centralmente ubicada con frente a S. Livermore Ave	Red de espacios verdes dispersos a lo largo del centro del sitio	Espacio Verde extendido a lo largo del centro del sitio	Area verde rectangular centralmente ubicada con frente a una calle interna
Espacios Abiertos Calificados	0.72 acre	1.02 acres	0.99 acres	0.42 acre
Espacios Verdes Calificados	0.34 acre	0.10 acre	0.22 acres	0.30 acre
Aceras y Elementos Sólidos Calificados	1.27 acres	1.44 acres	1.50 acres	1.33 acres
TOTAL de Espacios Abiertos y Verdes y Elementos Sólidos Calificados	2.33 acres	2.56 acres	2.71 acres	2.05 acres
Conectividad	Calles vehiculares Este-Oeste y Norte-Sur	Senderos peatonales y accesos vehiculares Este-Oeste y Norte-Sur	Senderos peatonales Este- Oeste y Norte-Sur con acceso a la calle al sur	Calle vehicular Este-Oeste; Senderos peatonales Norte-Sur

Tabla 2. Demanda, Oferta y Requerimientos de Estacionamiento

Calculos de Estacionamiento	Lado Este A		Lado Este B		Lado Oeste A		Lado Oeste B		Uso de Suelo	Est. Requerido
Demanda de Estacionamiento	Habitaciones/SF/Unidades	Est. Necesario								
Hotel	125 habitaciones	138	Hotel	1.1 por habitación						
Espacio de Conferencias del Hotel	2,000 ft ²	40	2,000 ft ²	40	4,000 ft ²	80	2,000 ft ²	40	Espacio de Conf. del Hotel	1 por cada 50 ft ²
Comercio + Restaurante del Hotel	6,300 ft ²	16	6,300 ft ²	16	4,800 ft ²	12	6,300 ft ²	16	Comercio + Restaurante del Hotel	1 por cada 400 ft ²
Com./Rest./Oficinas/Cultural	20,000 ft ²	50	7,000 ft ²	18	26,485 ft ²	66	26,500 ft ²	66	Comercios/Restaurantes/Cultural/Oficinas	1 por cada 400 ft ²
Casas Adosadas	-	-	27 unidades	54	-	-	18 unidades	36	Casas Adosadas	2 por unidad
Vivenda y Trabajo	11 unidades	33	10 unidades	30	5 unidades	10	-	-	Vivenda y Trabajo	2 ó 3 por unidad*
Viviendas Multifamiliares	156 unidades	273	64 unidades	112	-	0	96 unidades	168	Viviendas Multifamiliares	1.75 por unidad**
Co-Vivienda	-	-	60 unidades	66	155 unidades	171	60 unidades	66	Co-Viviendas	1.1 por unidad
Replazao de Est. Perdido	-	565	-	565	-	565	-	565		
DEMANDA TOTAL		1,115		1,038		1,041		1,095		
Est. Proporcionado	Lado Este A		Lado Este B		Lado Oeste A		Lado Oeste B			
Est. Hotel		100		100		102		-		
Est. Estructural Público		186		186		367		210		
Podio de Est. Público		18		-		49		-		
Est. en Superficie		80		103		-		176		
Est. en Calle		87		-		19		49		
Est. Residencial		288		286		228		336		
Nuevo I Street Garage		375		375		375		375		
OFERTA TOTAL de EST.		1,116		1,050		1,140		1,146		
SUPERÁVIT ó EXCESO		1		12		99		52		

*Nota: Unidades de Vivenda y Trabajo con una habitación requieren 2 espacios. Unidades con 2 habitaciones requieren 3 espacios.

**Nota: Se asume que el 60% de unidades son de dos habitaciones y 40% de una habitación.

Est. = Estacionamiento



Definición de Usos de Suelo

Los conceptos incluyen una mezcla de uso de suelo que se definen como a continuación:

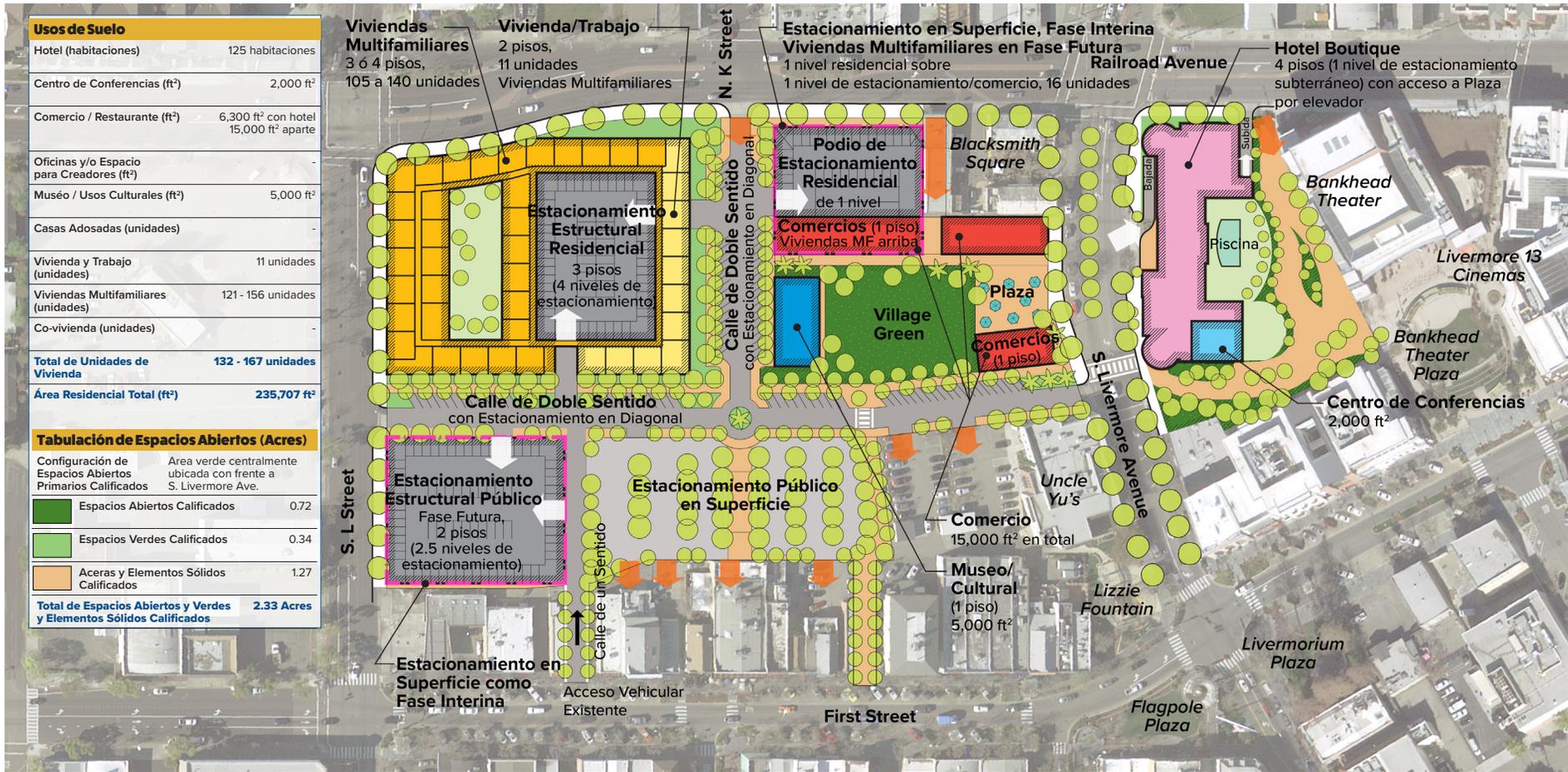
- » **Hotel.** Concepto Este A, Concepto Este B y Concepto Oeste B incluyen un hotel boutique de 125 habitaciones con un restaurante de 4,000 pies cuadrados(ft²) y 2,300 ft² de tiendas. El Concepto Este A incluye un hotel boutique de 125 habitaciones con un restaurante de 4,800 pies cuadrados
- » **Centro de Conferencias.** Provee salas para reuniones y eventos.
- » **Museo/Usos Culturales.** Pueden variar desde una pequeña galería de arte hasta un museo de gran tamaño.
- » **Comercio.** Los usos comerciales típicos del centro incluyen restaurantes, cafés, pequeñas empresas como librerías y boutiques de ropa, gimnasios y estudios de salud, mercado de campesinos y servicios como spas y bancos.
- » **Oficinas.** Los edificios de oficinas o los espacios de trabajo compartido es donde se realizan los negocios. En general, las oficinas no servirían a clientes sin previa cita.
- » **Uso Mixto.** Un edificio que contiene más de un tipo de uso. En estos conceptos los edificios de uso mixto incluyen comercios en la planta baja y oficinas o unidades multifamiliares arriba. En la Tabla 1 el área de usos individuales dentro de un edificio de uso mixto, tal como oficina o comercio, se incluye en la fila para ese uso.
- » **Espacio de Creadores.** Un espacio para creadores es un lugar donde artistas, innovadores, inventores y personas afines pueden trabajar juntos para generar nuevas ideas, probar prototipos y colaborar entre sí utilizando tecnología y equipos de vanguardia.
- » **Casas Adosadas.** Una casa adosada es una casa unifamiliar de tres pisos, tres dormitorios y construida junto a casas similares. Cada unidad es de aproximadamente 2,000 ft².
- » **Viviendas para Vivir y Trabajar.** Estas unidades combinan el uso residencial con una oficina o espacio de trabajo dentro del mismo edificio. Las configuraciones de viviendas para vivir y trabajar varían per concepto:
 - **Concept Este A y B:** Dos pisos, unidades adyacentes de 1,500 ft², dos habitaciones con entrada en el primer piso y 400 ft² de espacio de trabajo en la planta baja.
 - **Concepto Oeste A:** Dos pisos, unidades adyacentes de 1,000 ft², una habitación con entrada en el primer piso y 400 ft² de espacio de trabajo en la planta baja.
 - **Concepto Oeste B:** Este concepto no incluye unidades de viviendas para vivir y trabajar.
- » **Residencias Multifamiliares.** Apartamentos en un solo piso con una o dos habitaciones en edificios de tres a cuatro pisos. El tamaño promedio por unidad es de 900 ft².

- » **Co-Vivienda.** Estas son "micro unidades" de 400 ft² en promedio, que incluyen aproximadamente 125 ft² de espacio compartido por unidad. Los edificios varían de dos a tres pisos.
- » **Espacios Abiertos.** Los espacios abiertos se distinguen como "calificados" y "privados." El espacio exterior "califica" para el cálculo sólo si el ancho combinado de aceras y áreas verdes es de un mínimo de 12 pies. Espacio abiertos privados no públicamente accesibles aparecen color salvia verde en las figuras 2 a 9. Los espacios abiertos públicamente accesibles se definen y calculan de la siguiente manera:
- » **Espacios Abiertos Calificados.** Promedio mínimo de 30 pies de ancho que puede incluir aceras y senderos que crucen cualquier otra zona adyacente que califique. Espacios abiertos de acceso público que puedan acomodar actividades como picnics, reuniones públicas y pequeñas áreas de juego.
- » **Espacios Verdes Calificados.** Áreas verdes con usos no activos, así como aceras, patios y otros elementos sólidos que tengan un ancho mínimo de 30 pies.
- » **Aceras y Elementos Sólidos Calificados.** Incluye senderos públicos, plazas, patios y aceras



(Foto credito del usuario de flickr Aaron (aaron_anderer) (CC BY-ND 2.0) no cambios) creativecommons.org/licenses/by-nd/2.0/

Figura 2. Concepto de Hotel Este A: Plano de la Planta Baja



Concepto Este A

En el Concepto Este A, el hotel de 125 habitaciones está al lado del Teatro Bankhead, tiene una sala de conferencias, restaurante y espacio comercial. Este concepto podría albergar 121 a 156 unidades residenciales multifamiliares y 11 unidades de viviendas para vivir y trabajar. Al oeste de South Livermore Avenue hay una mezcla de espacios abiertos y usos comerciales, culturales y residenciales. El edificio de uso comercial, el de uso mixto residencial/comercial, y el del museo y espacio cultural están frente al Village Green y la plaza.

Las vías peatonales conectan el sitio oeste con First Street y el Teatro Bankhead con el hotel. Las nuevas calles internas norte/sur y este/oeste conectan el sitio oeste con Railroad Avenue y South Livermore Avenue.

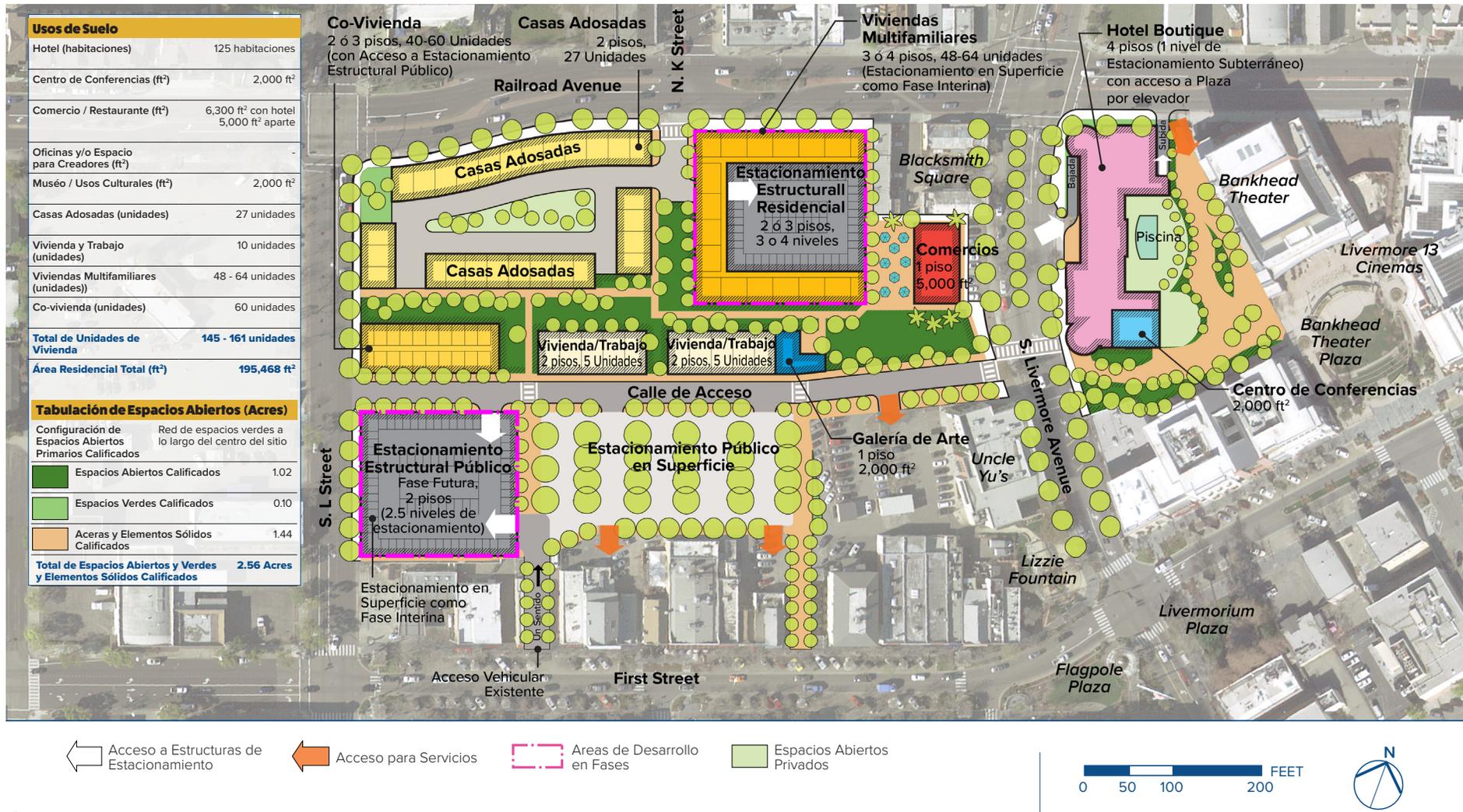
Figura 3. Concepto de Hotel Este A: Plano Aéreo



El hotel y centro de conferencias disponen de estacionamiento en el sótano del hotel y en el I-Street Garage; los huéspedes pueden estacionar su vehículo o elegir valet parking. Los usos residenciales cuentan con estacionamientos estructurales privados adjuntos a cada edificio residencial. La demanda generada por los usos comerciales y culturales es manejada con un estacionamiento público, estacionamientos de superficie y nuevos espacios de estacionamiento en las calles.

Como se indica con las líneas discontinuas color rosa en la Figura 2, el Concepto Este A identifica formas de desarrollo que permiten la construcción gradual de vivienda y estacionamiento adicionales a futuro, si el mercado lo exige.

Figura 4. Concepto de Hotel Este B: Plano de la Planta Baja



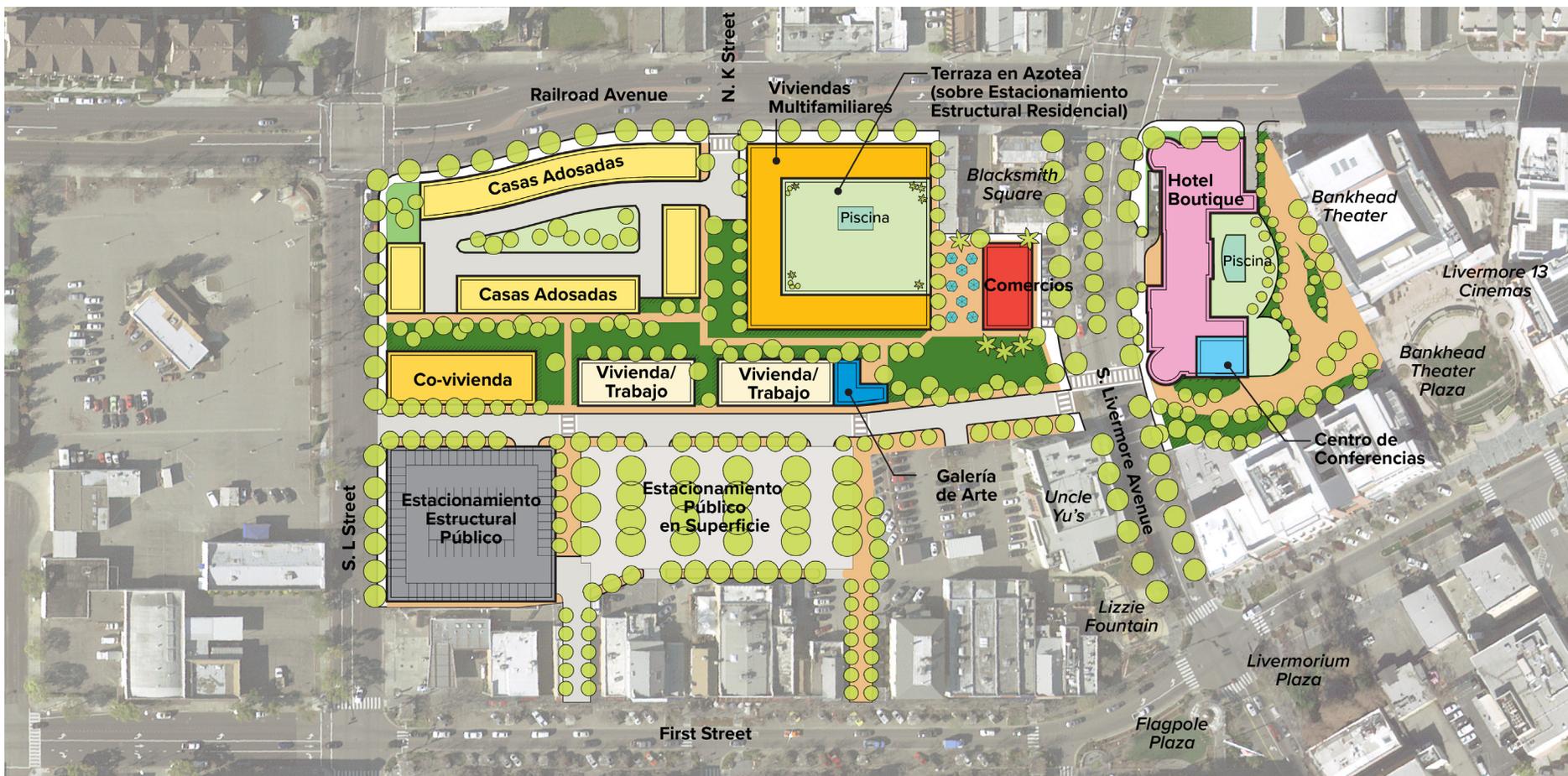
Concepto Este B

En el Concepto Este B, el hotel de 125 habitaciones está al lado del Teatro Bankhead, incluye espacio para conferencias, un restaurante y comercios. Este concepto podría acomodar 48 a 64 unidades residenciales multifamiliares, 27 casas adosadas, 10 unidades de viviendas para vivir y trabajar y 60 unidades de co-viviendas. El sitio oeste incluye un espacio abierto rodeado de casas adosadas, co-viviendas, unidades de viviendas para vivir y trabajar, unidades residenciales multifamiliares, una galería de arte, y un edificio para comercios.

Hay senderos que conectan el sitio oeste a los comercios de First Street y el Teatro Bankhead al hotel. Una nueva calle de acceso este/oeste proporciona circulación vehicular entre South Livermore Avenue y South L Street.

El hotel y centro de conferencias disponen de estacionamiento en el sótano del hotel y en el I-Street Garage; los huéspedes pueden estacionar su vehículo o ele-

Figura 5. Concepto de Hotel Este B: Plano Aéreo

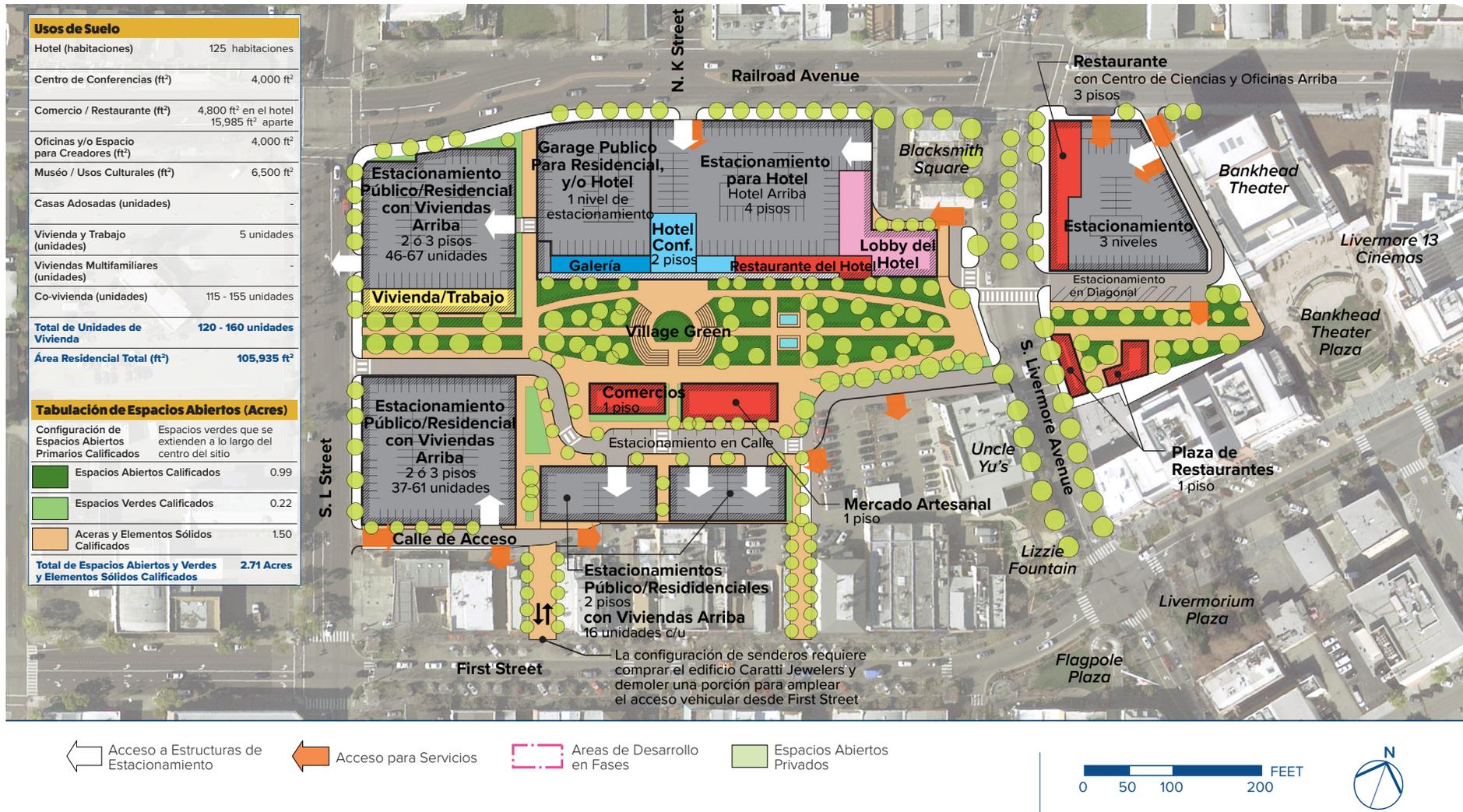


gir valet parking. El estacionamiento para las unidades residenciales multifamiliares se encuentra en un garaje privado adyacente al mismo edificio. Las casas adosadas y las unidades de viviendas para vivir y trabajar tienen garajes adjuntos. Las unidades de viviendas para vivir y trabajar incluye estacionamiento designado en el estacionamiento público directamente al sur para acomodar a los visitantes asociados con el componente de trabajo de las unidades. Los residentes de las unidades de co-vivienda tienen espacios dedicados en el estacionamiento

estructural público frente a South L Street y la nueva calle de acceso interno este-oeste. El estacionamiento estructural y el de superficie, ambos públicos, también satisfacen la demanda generada por usos comerciales y culturales.

Como las líneas discontinuas color rosa en la Figura 4 indican, el Concepto Este B identifica formas de desarrollo que permiten la construcción gradual de vivienda y estacionamiento adicionales a futuro, si el mercado lo exige.

Figura 6. Concepto de Hotel Oeste A: Plano de la Planta Baja



Concepto Oeste A

En el Concepto Oeste A, el hotel está al lado oeste de South Livermore Avenue. El lobby del hotel da a la South Livermore Avenue y conduce a una estructura en forma de "u" con fachada a Railroad Avenue y el Town Commons. El hotel incluye un espacio para conferencias y un restaurante. Este concepto acomoda entre 115 y 155 unidades de co-vivienda y 5 unidades de viviendas para vivir y trabajar. El hotel, comercios, mercado de artesanos y productores, museo, galería

de arte, y usos residenciales hace frente a un espacio abierto comunitario. El sitio este incluye un restaurante en la esquina de South Livermore Avenue y Railroad Avenue. Dos niveles de estacionamiento estructural ocupan la mitad del sitio del este con un museo, una oficina, y un espacio de oficina compartida en el tercer nivel de la estructura del estacionamiento. Un restaurante de un piso ocupa la esquina suroeste del sitio este.

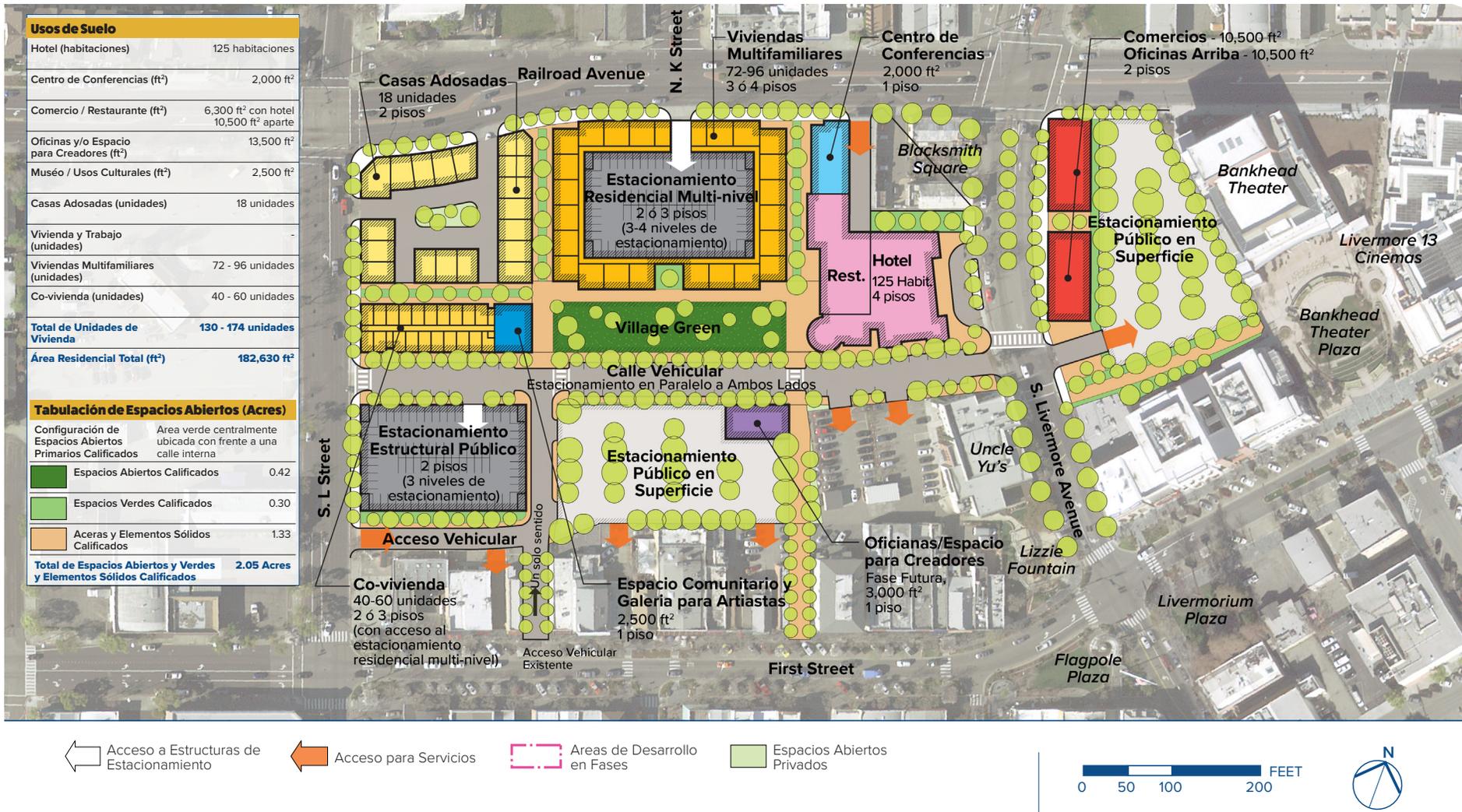
Figura 7. Concepto de Hotel Oeste A: Plano Aéreo



Una serie de senderos provee las conexiones a los comercios de First Street y al Teatro Bankhead. Este concepto amplía el camino más occidental desde First Street hacia el oeste, proponiendo demoler el edificio Caratti Jewelers. Hay un acceso vehicular en la esquina suroeste del sitio oeste proporcionando acceso al estacionamiento estructural y los comercios sobre First Street y conectando a South Livermore Avenue.

Estacionamiento para todos los usos estará disponible en estacionamientos estructurales adyacentes, incluyendo el garaje de I-Street. También hay estacionamiento en la calle para los restaurantes en el sitio este.

Figura 8. Concepto de Hotel Oeste B: Plano de la Planta Baja

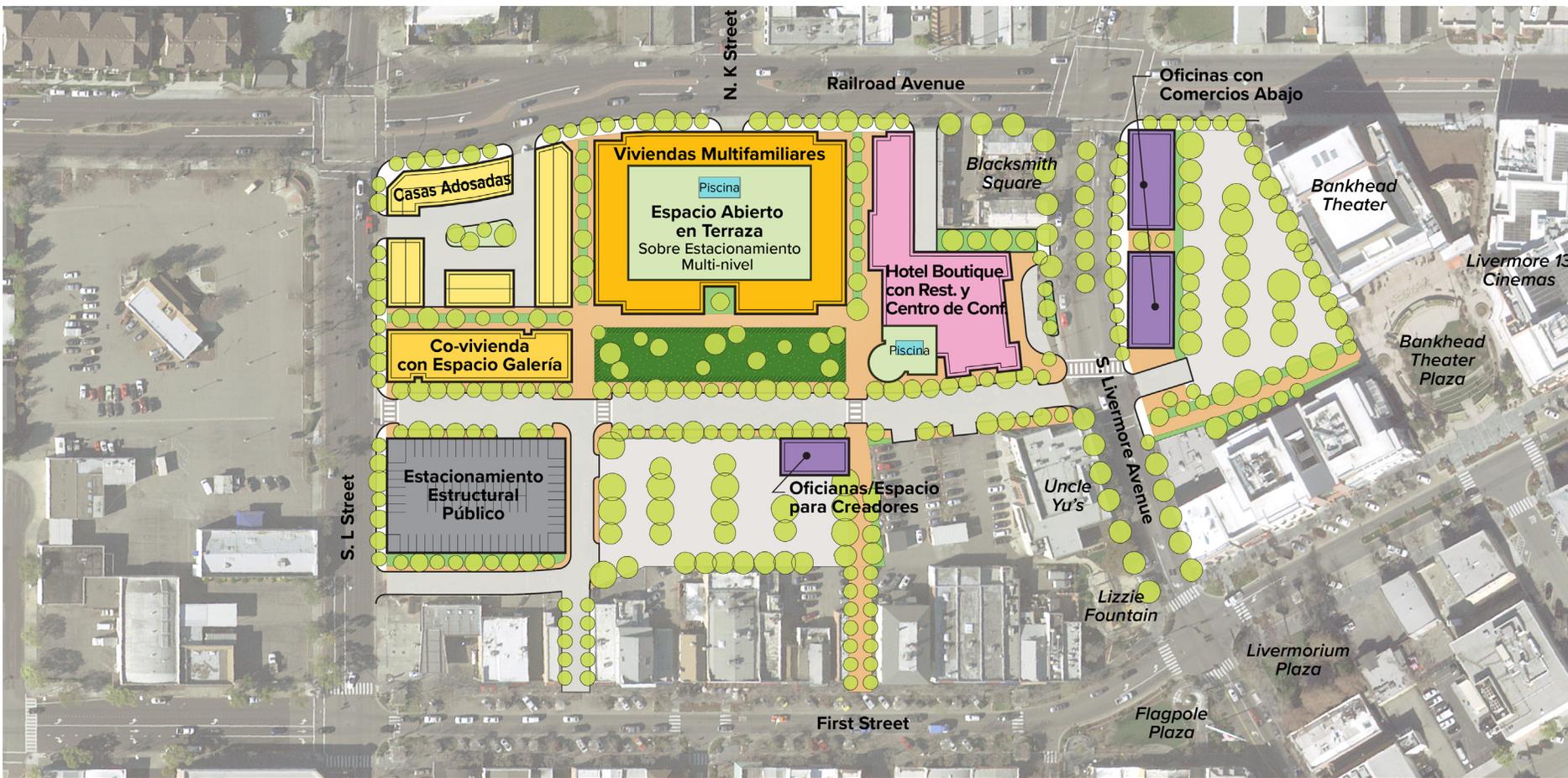


Concepto Oeste B

En el Concepto Oeste B, el hotel está al lado oeste de South Livermore Avenue. El hotel incluye un restaurante y espacio para conferencias y comercios. Este concepto acomoda entre 72 y 96 unidades multifamiliares, 18 casas adosadas, y entre 40 y 60 co-viviendas, todas en el sitio del oeste. El sitio oeste también incluye una plaza tipo jardín que da frente a una calle interna al sur que corre en sentido este/oeste. Las unidades residenciales multifamiliares están al norte, el

hotel al este, y una galería de arte al oeste. Además, al sur de la calle vehicular que va de este a oeste, hay un espacio con oficinas taller para artistas e innovadores en la esquina noreste del estacionamiento de superficie. En el sitio este hay un edificio de uso mixto con planta baja para comercios y oficinas en el segundo piso que hace frente a South Livermore Avenue. Detrás del edificio hay un estacionamiento público de superficie.

Figura 9. Concepto de Hotel Oeste B: Plano Aéreo

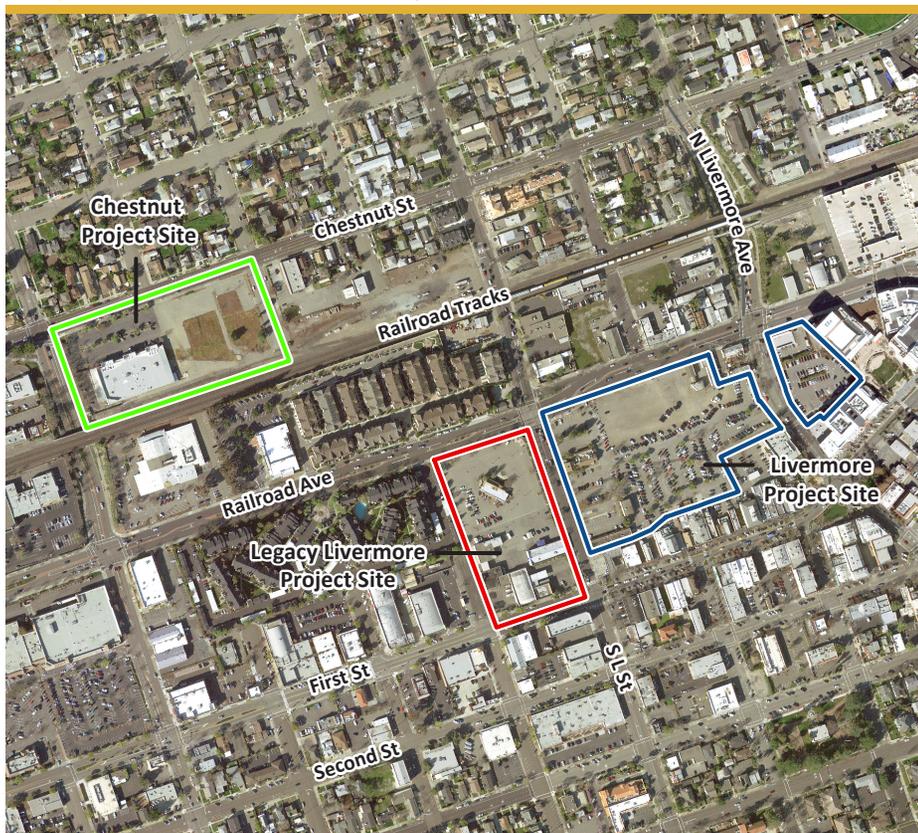


Los senderos norte/sur y este/oeste conectan el sitio oeste con los comercios de First Street y el hotel del lado este. Como se mencionó, el acceso vehicular interno es proporcionado por una nueva calle de acceso este/oeste que conecta el sitio oeste con South L Street y South Livermore Avenue.

Estacionamiento para el hotel y el centro de conferencias se abastece con el I-Street Garage; los huéspedes pueden estacionar su vehículo o elegir valet park-

ing. Las unidades residenciales multifamiliares cuentan con un estacionamiento estructural privado en el mismo edificio. Las casas adosadas cuentan con estacionamiento privado. El estacionamiento para las unidades de co-vivienda se encuentra en espacios designados en el estacionamiento estructural del edificio residencial multifamiliar. Las oficinas taller así como el edificio de uso mixto en el sitio este tendrán acceso al estacionamiento público de superficie.

Figura 10. Zona del Proyecto de Vivienclas



Urbanización del Centro Aprobada y Planeada

Al considerar los cambios a los sitios catalizadores del centro, es importante también tomar nota de otros proyectos potenciales en el centro para entender cómo la reurbanización de estos sitios encaja en el panorama más amplio de los posibles cambios en el centro. Actualmente hay dos propuestas de desarrollo cerca o adyacentes a los sitios catalizadores del centro:

- » **Proyecto en Chestnut Square.** Chestnut Square es un proyecto aprobado que se encuentra en el antiguo sitio de Jo-Ann Fabric en North P Street y Chestnut Street, aproximadamente a media milla de los sitios catalizadores del centro. Este proyecto incluye 72 viviendas asequibles para adultos mayores, 42 apartamentos familiares asequibles y 44 casas adosadas a la venta a precio de mercado.
- » **Propuesta "Legacy Livermore".** El Proyecto Legacy Livermore en el antiguo sitio de Groth Bros, que actualmente está siendo revisado por la Ciudad, es adyacente al sitio catalizador oeste. El proyecto propuesto, ubicado en South L Street entre Railroad Avenue y First Street, incluye 222 unidades de vivienda y 14,200 ft² de usos comerciales.

Financiamiento, Fases y Solución de Compromiso

Esta sección describe los costos e ingresos actuales de los servicios del centro, fuentes de financiamiento potenciales para futuras mejoras, las fases del futuro desarrollo urbano y una solución de compromiso.

Fondos

La Ciudad reconoce la exitosa revitalización y mantenimiento del centro como una importante prioridad de la comunidad. El área del centro de la ciudad actualmente tiene un costo de servicio anual de aproximadamente \$ 1.76 millones (que cubre policía, bomberos, mantenimiento y otros costos) y genera ingresos de aproximadamente \$ 1.345 millones. Esto da como resultado un déficit anual de aproximadamente \$ 415,000. La Ciudad reconoce el papel crítico del centro de la ciudad como un distrito cultural y el espacio de reunión de la comunidad

y por lo tanto considera apropiado gastar parte del fondo general para soportar un centro de alta calidad. También es importante tomar decisiones financieras prudentes y desarrollar un plan para mejoras en el centro que no afecte la capacidad de la Ciudad de proporcionar otros servicios básicos a la comunidad.

Financiamiento

Actualmente la Ciudad tiene aproximadamente \$ 20 millones en capacidad de crédito, mediante bonos, para mejoras en el centro de la ciudad. Este financiamiento podría ser utilizado para una variedad de mejoras y debería ser suficiente, por ejemplo, para construir una estructura de estacionamiento de tamaño mediano y algunas modestas mejoras en calles, plazas y espacios abiertos. Sin embargo, debido a la escala de los sitios en el centro de la ciudad, es poco probable que la Ciudad pueda financiar todas las mejoras públicas que se deseen al mismo tiempo. Todos los conceptos del centro de la ciudad preparados por el Comité Directivo incluyen costos públicos que exceden la capacidad de financiamiento actual de la Ciudad (vea la sección de Financiamiento al final de este manual).

La compra de los terrenos del sitio fue financiada, en parte, con \$ 14.5 millones del fondo de vivienda asequible de la Ciudad, porque se estaban considerando viviendas asequibles para adultos mayores en una parte del sitio. Si no se incorpora vivienda asequible al proyecto, será necesario devolver el fondo de vivienda asequible, y podría limitar aún más la capacidad de la Ciudad para financiar mejoras públicas a corto plazo.

Fases y Posible Solución de Compromiso

Al considerar los costos del proyecto y la capacidad de financiamiento es importante considerar tanto las fases del proyecto como los contrastes entre los diferentes usos de suelo. Dividir el proyecto en fases priorizaría las mejoras más deseables y necesarias para la construcción en el corto plazo, posponiendo las mejoras a largo plazo hasta que se disponga de fondos adicionales. Los contrastes financieros reconocen que algunos usos incurren costos mientras que otros son neutrales o generan ingresos. Nuevas calles, servicios públicos, espacios abiertos, plazas, caminos, estacionamiento y espacios culturales tienen costos de construcción y operación a largo plazo. Se espera que algunos usos, como

el hotel y comercios, sean económicamente auto-sostenibles conforme avance el tiempo mientras que otros, como la vivienda, generan ingresos a través de la venta de terrenos y de los impuestos a la propiedad, lo que podría ayudar a financiar otras mejoras públicas, tales como espacios abiertos.

Como se señaló anteriormente, la provisión de viviendas asequibles en el sitio reduciría la obligación de reembolso al fondo de vivienda asequible de la Ciudad, liberando así fondos para otras mejoras públicas. Existen también otros contrastes de ventajas y desventajas. Los usos comerciales, por ejemplo, aportan vitalidad, pero también impactos adicionales al tráfico y estacionamiento. A medida que la comunidad trabaja para desarrollar un plan para el centro, será necesario considerar la combinación más deseable de usos tanto desde una perspectiva funcional y financiera, como para desarrollar un plan en fases que permita el desarrollo y construcción de los sitios apropiadamente a lo largo del tiempo.

Diseño de un Concepto Final de Usos de Suelo

Este manual es una herramienta para ayudarle a desarrollar sus propias ideas sobre el desarrollo futuro de los sitios catalizadores del centro. No es una boleta de votación o encuesta. Lo que usted elija aquí no se contabilizará con lo que eligieron otros participantes. La Ciudad resumirá su opinión en un informe que será presentado al Ayuntamiento en noviembre del 2017. También puede utilizar este manual como guía para formular sus ideas antes de asistir a alguno de los talleres públicos o juntas vecinales que se llevará a cabo de septiembre a principios de noviembre del 2017.

El manual con sus comentarios puede ser entregado a la Ciudad en City Hall, juntas y eventos comunitarios o, escaneado, por correo electrónico:

Livermore City Hall
1052 S Livermore Ave, Livermore, CA 94550
cedd@cityoflivermore.net

Para más información sobre las fechas y ubicaciones de las juntas comunitarias y vecinales, visite: www.yourlivermore.org



2 Análisis del Concepto

Como parte de su proceso, el Comité Directivo del Centro de Livermore ha recibido presentaciones e informes de antecedentes sobre varias facetas del desarrollo del centro por parte de expertos en la materia, quienes cubrieron temas como financiación pública, suministro de estacionamiento, tráfico, viabilidad de hoteles y centros de conferencias, tipos de vivienda del siglo XXI, el papel de espacios abiertos y los componentes del diseño urbano de alta calidad. Sus presentaciones están disponibles en <http://yourlivermore.org/steering-committee>. Este análisis se basa en la información y opinión de estos expertos y considera qué tan bien responde cada concepto a los aprendizajes relevantes que el Comité Directivo reunió sobre cada tema.



Este capítulo evalúa cuatro conceptos a través una pregunta guiadas para cada una de las siguientes áreas temáticas:

- » Hotel en el centro
- » Tiendas y restaurantes
- » Centro de conferencias
- » Espacios culturales
- » Vivienda
- » Espacios abiertos
- » Conectividad para peatones y vehículos
- » Tráfico
- » Estacionamiento
- » Financiamiento

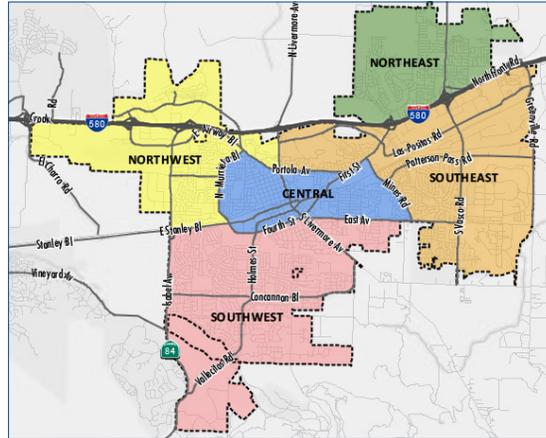
Después de cada pregunta guiada hay un resumen de los aprendizajes clave y una evaluación de cómo cada concepto responde a la pregunta guiada. Los usuarios de este cuaderno deben considerar cada punto y registrar sus comentarios en la sección final de cada tema de evaluación.

Preguntas Demográficas

La Ciudad de Livermore está comprometida a involucrar amplios sectores del público en el proceso de participación ciudadana para el centro. Para evaluar nuestro éxito en este sentido, por favor responda las siguientes preguntas que nos darán una mejor idea de quién aporta información:

1. ¿En qué parte de Livermore vive? Por favor guíese con el mapa.

- Central Livermore
- Northeast Livermore
- Northwest Livermore
- Southeast Livermore
- Southwest Livermore



2. ¿Cuántos años lleva viviendo en Livermore? _____ años

3. ¿Qué edad tiene? _____ años

4. ¿Con qué raza(s) o etnia(s) se identifica?

- Blanca
- Negra o afroamericana
- Amerindia o nativa de Alaska
- Asiática
- Nativa de Hawái u otra isla del Pacífico
- Hispana o Latina
- Dos o más razas

5. ¿Cuáles el ingreso total de su hogar/familia nuclear?

- \$31,000 o menos
- \$31,000 - \$52,000
- \$52,000 - \$80,000
- \$80,000 - \$98,000
- \$98,000 - \$117,000
- \$117,000 o más

Información opcional:

6. Nombre _____

7. Email _____

8. Dirección _____

COMENTARIOS:

Hotel en el centro

Pregunta guiada: ¿El concepto incluye un hotel boutique bien situado y con servicios adecuados?

Aprendizajes: Un hotel boutique ayudará a los negocios del centro, la región vinícola de Livermore y a viajeros de negocios. La ubicación céntrica y las comodidades mejoradas de un hotel boutique servirán una posición única en el mercado hotelero de Livermore. La demanda del mercado está en el rango de 100 a 135 habitaciones con un restaurante de servicio completo y 2,000 pies cuadrados de espacio para reuniones y conferencias.

Con el fin de garantizar su viabilidad a largo plazo, un hotel boutique debe ser situado en una ubicación muy visible con excelente conectividad a las tiendas, restaurantes y el Teatro Bankhead. Un hotel será más visible para visitantes que llegan tanto por autopista al norte como de la región vinícola al sur, si se encuentra frente a South Livermore Avenue. Podrá operar con éxito en los lados este u oeste de South Livermore Avenue, aunque algunos expertos hoteleros afirman que ubicar un hotel adyacente a zonas residenciales es menos preferible que uno rodeado de usos públicos o comerciales.

Evaluación

Ya que las dos posibles configuraciones del hotel en el lado este son iguales y las del lado oeste son muy similares, esta sección agrupa el análisis en base a la ubicación del sitio (este u oeste). Vistas privadas desde el hotel no fueron evaluadas porque los expertos afirman que las vistas desde las habitaciones individuales no afectarán la viabilidad del hotel.

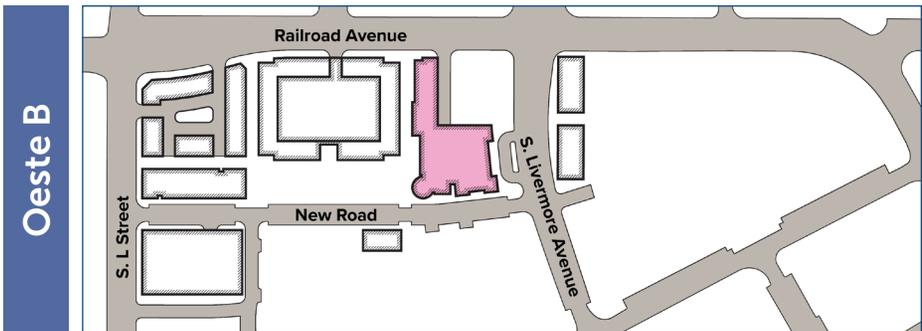
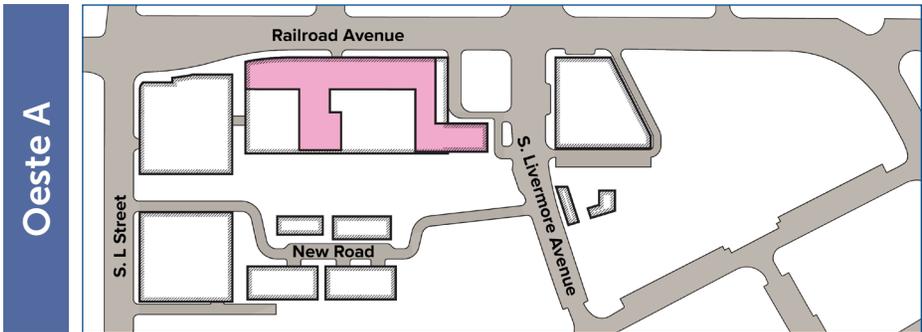
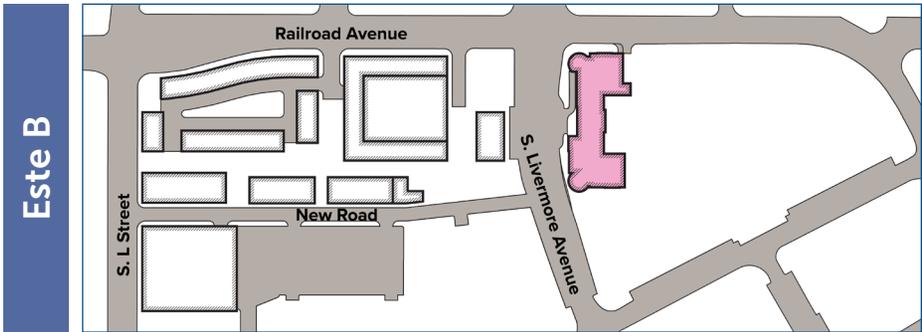
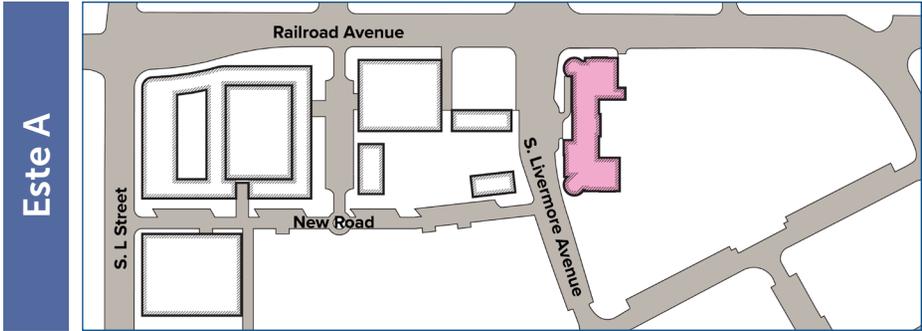
Conceptos del lado este:

- » Incluye 125 habitaciones, restaurante de servicio completo y 2,000 pies cuadrados de espacio para reuniones.
- » Muy visible para automovilistas que llegan al centro desde el norte sobre South Livermore Avenue.
- » Directamente conectado con el Teatro Bankhead, una amenidad cultural que podría proporcionar sinergia a la sala de conferencias del hotel.

- » Adyacente a tiendas, restaurantes y la plaza del Bankhead
- » Los usos circundantes fueron establecidos hace mucho tiempo y el desarrollo de este bloque se completaría con la construcción de un nuevo hotel.
- » El sitio este tendría estacionamiento subterráneo bajo el hotel y en el I-Street Garage, ambos con valet parking y con la opción para que visitantes se estacionen ellos mismos.

Conceptos del lado oeste:

- » Incluye 125 habitaciones y un restaurante de servicio completo. La opción A tiene 4,000 pies cuadrados de espacio para reuniones, mientras que la B tiene 2,000 pies cuadrados.
- » Menor presencia sobre South Livermore Avenue que en el lado este, pero aún conservan una visibilidad razonable, especialmente desde el sur.
- » A una corta caminata del Teatro Bankhead, la opción Oeste B tiene una sinergia potencial con negocios en Blacksmith Square y Uncle Yu's.
- » Conectado a futuras áreas de espacio abierto contiguas.
- » La coordinación y la compatibilidad de los nuevos usos comerciales y habitacionales en las propiedades adyacentes son menos seguras y puede haber impactos de construcción y desfase.
- » La opción Oeste B tiene un uso residencial directamente adyacente al hotel, que es menos beneficioso que usos comerciales.
- » La opción Oeste B requeriría valet parking, que es la expectativa de la mayoría de los viajeros en un hotel de lujo, pero puede ser percibido como menos conveniente por algunos visitantes.



COMENTARIOS:

Empty box for comments.

Usos comerciales y Restaurantes

Pregunta Guía: ¿El concepto incluye comercio del tamaño y ubicación adecuados para asegurar su éxito?

Aprendizajes: La nueva demanda de comercios y restaurantes se deriva sólo de nuevos usos residenciales y hoteleros, con una demanda total de unos 10,000 a 20,000 pies cuadrados. Más espacio podría generar vacancia, afectando así negativamente la viabilidad de comercios y restaurantes ya existentes en el centro.

Los nuevos locales para comercios y restaurantes deben ubicarse en una calle principal o plaza con acceso a calles adyacentes. Para su éxito es crítico tener una buena visibilidad y recomendable estar cerca de otros usos comerciales.

Evaluación

La cantidad y ubicación de locales comerciales y restaurantes varía según el concepto, como se describe a continuación.

Concepto Este A:

- » 21,300 pies cuadrados en total: 6,300 en el hotel y 15,000 en locales comerciales aparte.
- » Comercios en South Livermore Avenue, con plaza comedor al aire libre y altamente visibles.
- » Crea una sinergia con los usos en Blacksmith Square, Uncle Yu's, y el hotel.
- » Comercios en el edificio de uso mixto que hace frente al Village Green son menos accesibles pero aún tiene visibilidad desde calles internas.
- » Podría ser necesario reducir el espacio comercial o ajustarlo en respuesta a la demanda.

Concepto Este B:

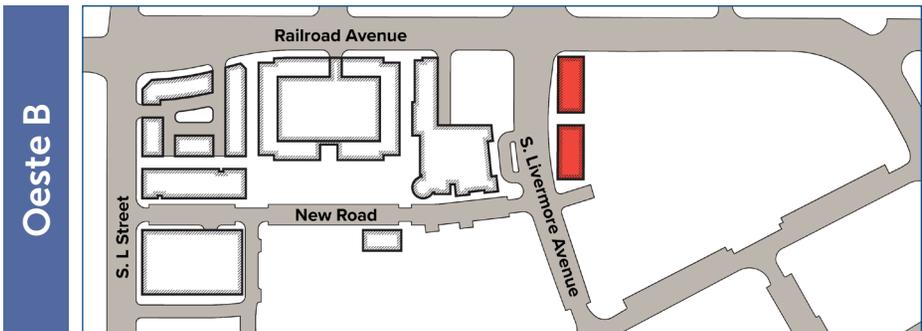
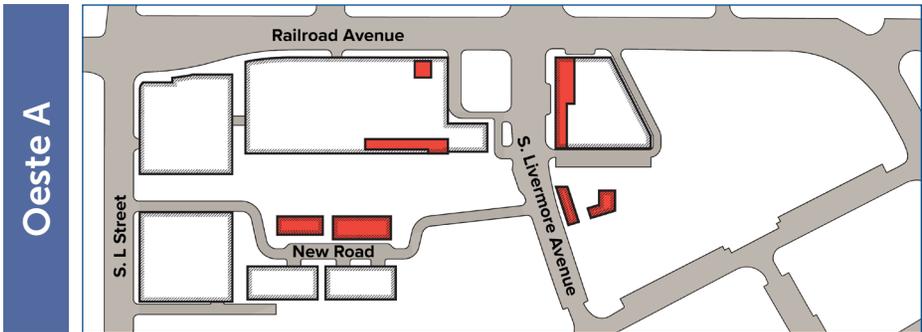
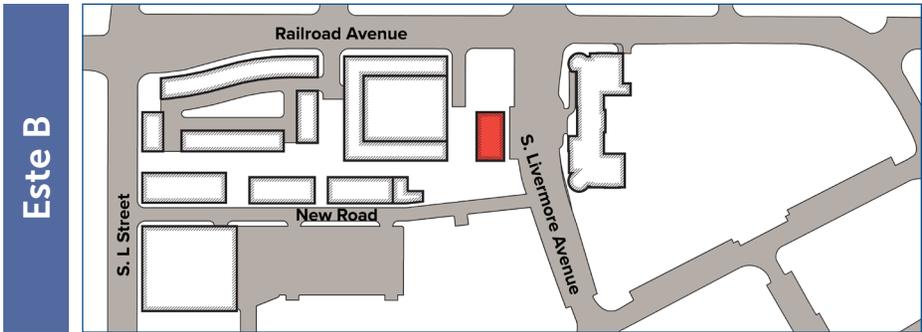
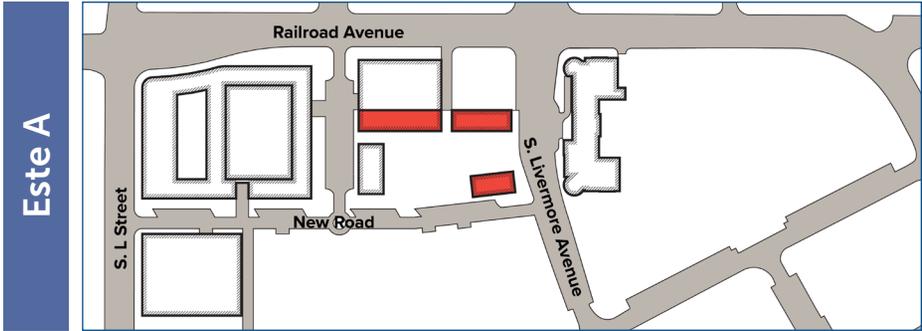
- » 11,300 pies cuadrados en total: con 6,300 en el hotel y 5,000 en locales comerciales aparte.
- » Comercios en South Livermore Avenue altamente visibles y conectados al espacio abierto adyacente.
- » Crea una sinergia con los usos en Blacksmith Square, Uncle Yu's, y el hotel.
- » La plaza comercial al oeste del edificio comercial puede ser opacada por la estructura contigua del estacionamiento residencial.
- » La demanda general está dentro del rango soportado por el mercado.

Concepto Oeste A:

- » 20,785 pies cuadrados en total: con 4,800 en el hotel y 15,985 en locales comerciales aparte.
- » Restaurante en la esquina de South Livermore Avenue y el Railroad es muy visible y debe tener sinergia con Blacksmith Square.
- » Los comercios en el Town Commons tendrán acceso a callejones, pero poca visibilidad y conexión a calles adyacentes, y podrían carecer de suficiente tráfico peatón y vehicular para ser viables.
- » Podría ser necesario reducir el espacio comercial o ajustarlo en respuesta a la demanda.

Concepto Oeste B:

- » 16,800 pies cuadrados en total: con 6,300 en el hotel y 10,500 en locales comerciales aparte.
- » El estacionamiento para comercios separa los usos comerciales de los otros en la misma cuadra.
- » La demanda general está dentro del rango soportado por el mercado.



COMENTARIOS:

A large, empty rectangular box with a light beige background and a thin orange border, intended for providing comments on the maps.

Centro de conferencias

Pregunta Guía: ¿La ubicación y tamaño de las instalaciones para reuniones/conferencias son adecuados?

Aprendizajes: El espacio para conferencias y reuniones debe tener aproximadamente 2,000 pies cuadrados y ser parte del hotel. Es poco probable que un espacio mayor prospere en las condiciones de mercado actuales.

Este tipo de espacio es poco rentable y está diseñado principalmente para crear demanda para las habitaciones del hotel.

Evaluación

Tres de los cuatro conceptos incluyen 2,000 pies cuadrados de espacio para conferencias. El Concepto Oeste A incluye 4,000 pies cuadrados.

Concepto Este A:

- » Centro de conferencias de 2,000 pies cuadrados ubicado en el hotel. El tamaño es adecuado para responder a la demanda del mercado.
- » Muy cercano al Teatro Bankhead y a los comercios, restaurantes y el espacio abierto en la plaza del Teatro

Concepto Este B:

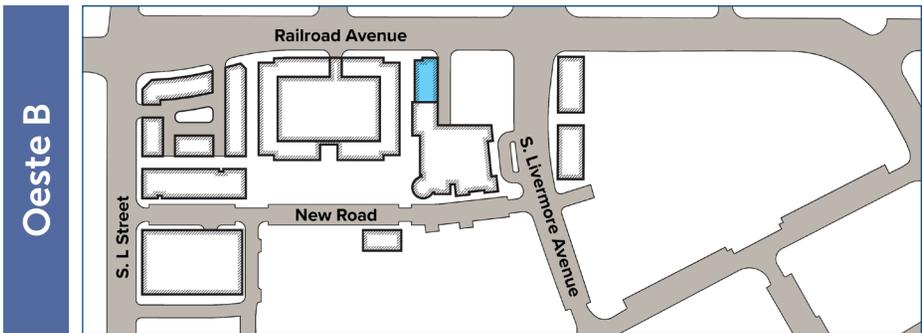
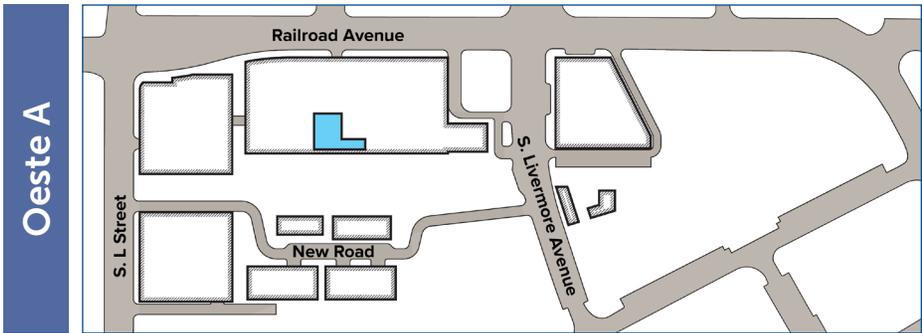
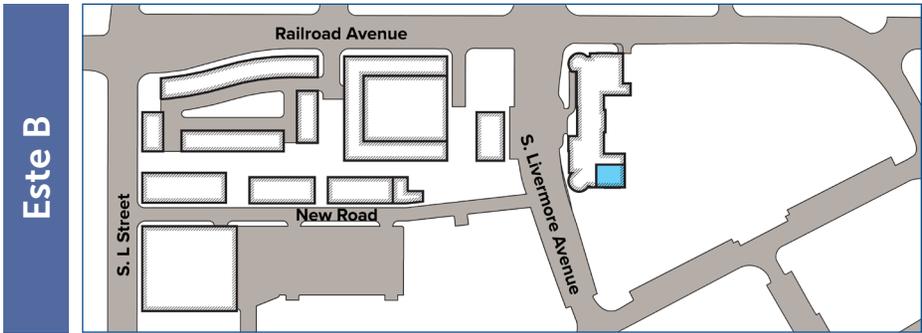
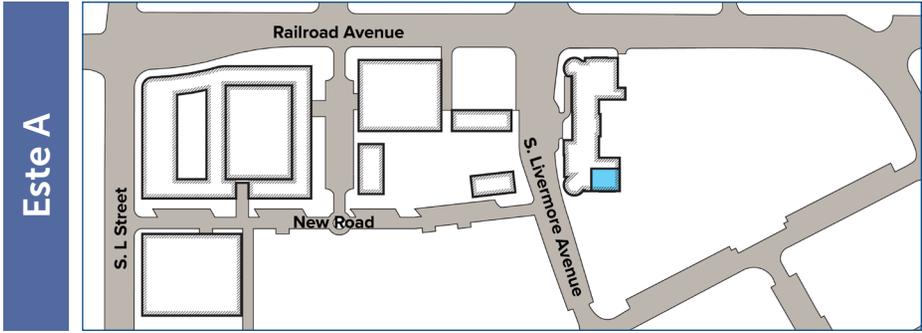
- » Centro de conferencias de 2,000 pies cuadrados ubicado en el hotel. El tamaño es adecuado para responder a la demanda del mercado.
- » Muy cercano al Teatro Bankhead y a los comercios, restaurantes y el espacio abierto en la plaza del Teatro.

Concepto Oeste A:

- » Centro de conferencias de 4,000 pies cuadrados ubicado en el hotel. Este en el límite superior que las condiciones del mercado parecen ser capaces de sustentar.
- » Las salas de conferencia estarán al lado del hotel, museo y galería de arte y se abren hacia el Town Commons.

Concepto Oeste B:

- » Centro de conferencias de 2,000 pies cuadrados ubicado en el hotel. El tamaño es adecuado para responder a la demanda del mercado.
- » Salas de conferencia conectadas al restaurante del hotel y se abren hacia Railroad Avenue.
- » El espacio para conferencias tiene una conectividad limitada a los usos circundantes.



COMENTARIOS:

Empty rectangular area for comments.

Espacios Culturales

Pregunta Guía: ¿Los espacios culturales propuestos son apropiados para el plan?

Aprendizajes: Construir y operar instalaciones culturales como museos y galerías suele requerir una combinación de donaciones y subsidios públicos. Aunque puede haber interés de grupos comunitarios, ninguna organización ha sido identificada con fondos para construir u operar nuevos espacios culturales y se asume que la ciudad necesitaría proveer recursos para su construcción y operación. Como resultado, los espacios culturales se considerarían junto con otras propuestas de mejoras o servicios existentes en el centro de la ciudad.

Evaluación

Conceptos sin espacios culturales se consideran como más los económicamente viables, los conceptos con una cantidad limitada de instalaciones culturales se consideran moderadamente viables y los conceptos con una cantidad sustancial de instalaciones culturales se consideran mucho menos viables.

Concepto Este A:

- » 5,000 pies cuadrados de espacio cultural. Probablemente requiera un subsidio público moderado.
- » Espacio cultural ubicado en el Village Green, lo que podría facilitar eventos culturales.
- » El espacio cultural podría beneficiarse de la actividad de los comercios activos cercanos.

Concepto Este B:

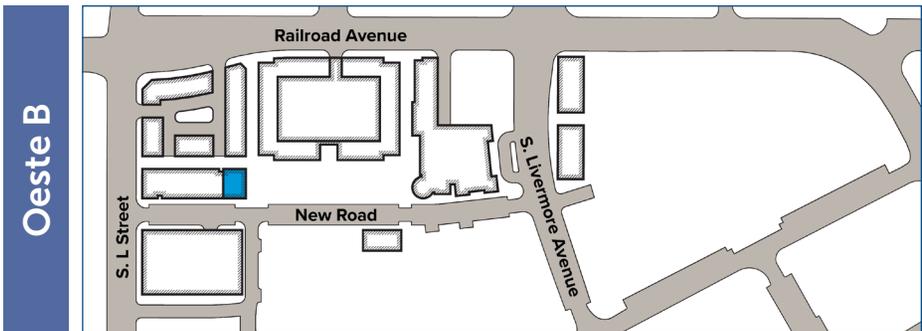
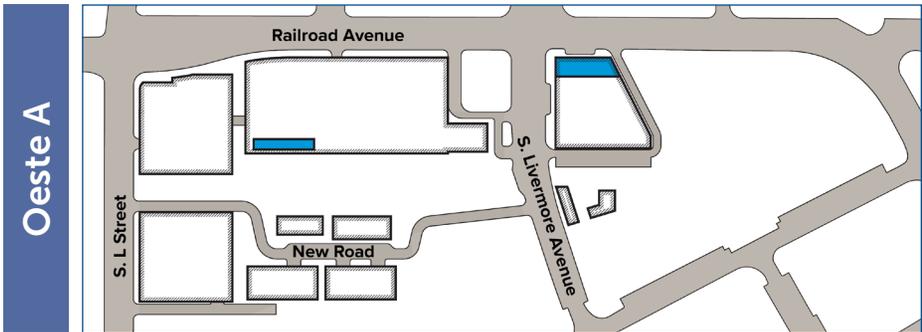
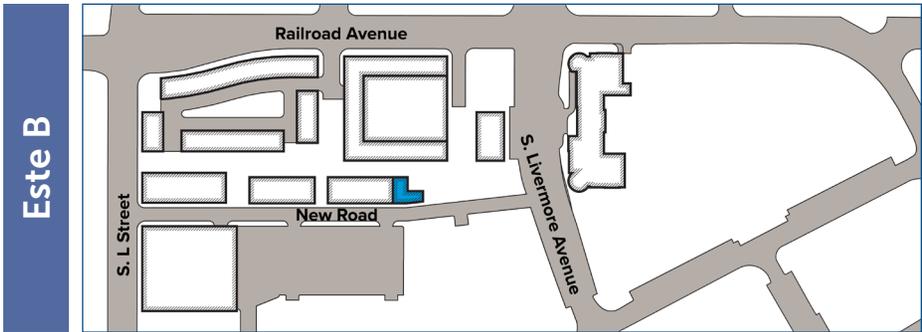
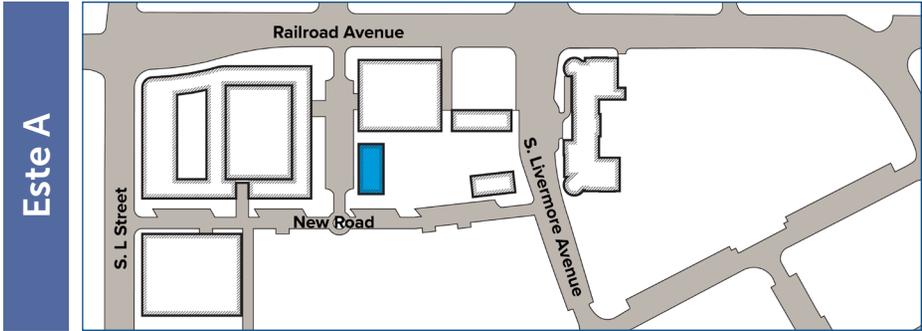
- » 2,000 pies cuadrados de espacio cultural. Probablemente requiera un subsidio público moderado.
- » Espacio cultural definido como galería de arte y podría tener sinergia con las unidades de trabajo adyacentes.
- » Espacio cultural ubicado en el Village Green, lo que podría facilitar eventos culturales.

Concepto Oeste A:

- » 6,500 pies cuadrados de espacio cultural. Probablemente requiera una inversión moderada de recursos públicos para ser viable.
- » Espacio cultural junto al Village Green definido como galería de arte y museo y un espacio cultural y de ciencias en el tercer piso de un edificio de uso mixto en South Livermore Avenue.
- » Un espacio cultural junto al Town Commons podría facilitar eventos culturales.
- » Una porción del espacio cultural puede beneficiarse de la conexión al hotel y sala de conferencias.

Concepto Oeste B:

- » 2,500 pies cuadrados de espacio cultural. Probablemente requiera una inversión moderada de recursos públicos para ser viable.
- » Espacio cultural definido como galería de artistas locales, conectado a co-vivienda adyacente.
- » Sinergia positiva de estos usos ocurriría si la co-vivienda tiene un enfoque artístico.
- » El espacio cultural es adyacente al Village Green, lo que podría facilitar eventos culturales.



COMENTARIOS:

Empty rectangular box for comments.

Vivienda

Pregunta Guía: ¿El concepto incluye una cantidad razonable de vivienda y también mantiene espacio para espacios abiertos y otros usos que apoyan los objetivos financieros y comerciales del proyecto?

Aprendizajes: Al contemplar la mejora de estos importantes sitios del centro, todos los conceptos resultarán en una inversión significativa de recursos públicos por parte de la Ciudad. Incluir viviendas ayuda a compensar una parte de los costos de desarrollo y pagar parte del préstamo de \$ 14.5 millones que la Ciudad tomó del fondo de vivienda asequible para la compra de estos sitios. Los usos residenciales también proveerán una base de clientes que apoyara los negocios existentes en el centro, así como nuevos usos comerciales y restaurantes incorporados en estos conceptos.

Evaluación

Todos los conceptos descritos a continuación incluyen una variedad de tipos de viviendas y número total de unidades, dependiendo de la densidad y número de pisos de cada edificio. La revisión comunitaria debe considerar si los usos residenciales se incorporan apropiadamente al proyecto y se equilibran con otros usos importantes.

Todos los usos residenciales tendrán espacios privados y públicos abiertos así como estacionamiento residencial incorporado.

Concepto Este A:

- » 132 a 167 unidades con tres tipos de vivienda.,Principalmente apartamentos de 900 pies cuadrados con 1 o 2 habitaciones, ubicadas en la esquina de Railroad Avenue y South L Street. Un edificio adicional de uso mixto cuenta con apartamentos de viviendas para vivir y trabajar y espacios comerciales frente al Village Green.
- » Unidades residenciales limitadas a las porciones norte y oeste del sitio.

Concepto Este B:

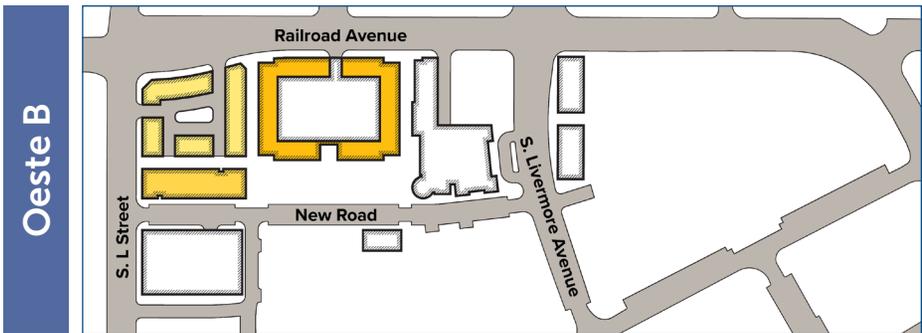
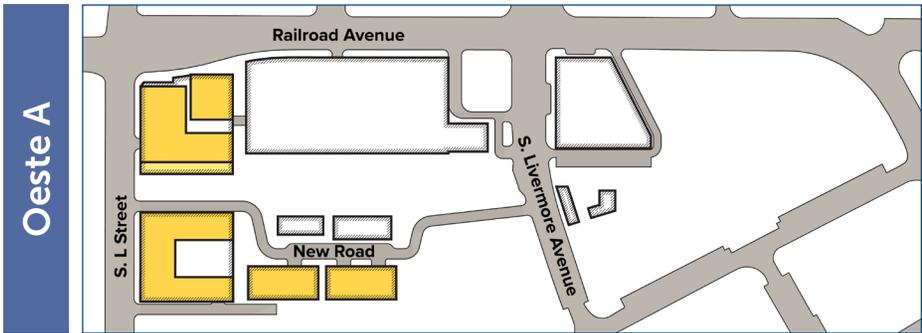
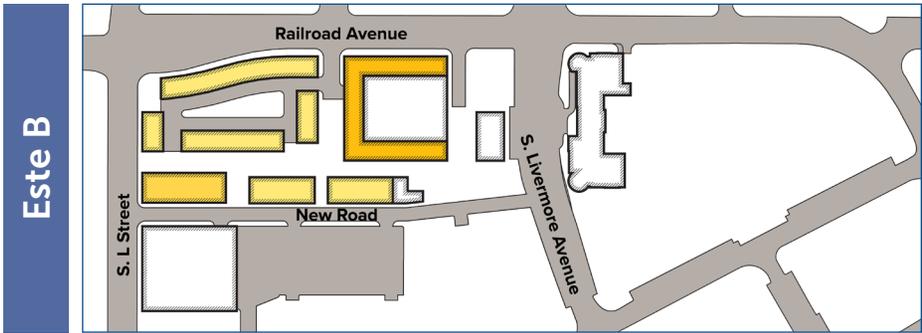
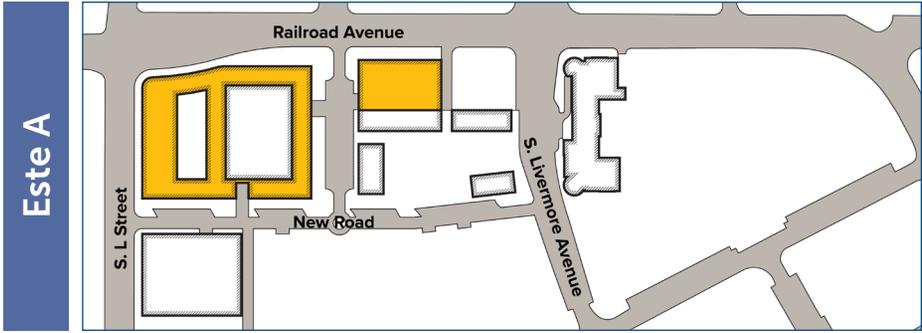
- » 145 a 161 unidades con cuatro tipos de viviendas. Principalmente apartamentos de 2,000 pies cuadrados con 3 habitaciones, ubicados en Railroad Avenue y South L Street. Un edificio adicional de co-vivienda y viviendas para vivir y trabajar en una nueva calle interna.
- » Las unidades residenciales se ubican en la mitad norte del sitio.

Concepto Oeste A:

- » 120 a 160 unidades con dos tipos de vivienda.Principalmente en unidades de co-vivienda de 400 pies cuadrados con espacio adicional compartido ubicadas en el oeste y sur de sitio. Estudios trabajo-vivienda adicionales con frente a un corredor peatonal en el extremo este del Village Green.
- » Las unidades residenciales se ubican en el oeste suroeste del sitio.

Concepto Oeste B:

- » 130 a 174 unidades con dos tipos de vivienda. Principalmente casas de 900 pies cuadrados con 3 habitaciones y apartamentos de 900 pies cuadrados con 1 o 2 recamaras . Situado a lo largo de Railroad Avenue y South L Street. Co-viviendas adicionales serán ubicadas en el extremo este del Village Green.
- » Las unidades residenciales estarían incluidas en las porciones norte y oeste del sitio.



COMENTARIOS:

A large, empty rectangular box with a light beige background and a thin orange border, intended for providing comments on the site concepts.

Espacio Abierto

Pregunta Guía: ¿El concepto incluye una plaza pública o espacio abierto que soporte una variedad de usos, sea seguro y atractivo, y sea activado por usos circundantes? La evaluación de estos conceptos debe considerar los tipos de espacios abiertos adicionales que la comunidad necesita.

Aprendizajes: Espacios abiertos interconectados es importante para el carácter de la ciudad, aumenta el acceso peatonal, y apoya el papel de la ciudad como lugar de reunión de la comunidad. Un diseño de espacio abierto inclusivo es aquel que soporta una gama de usos activos y pasivos. Un espacio abierto seguro y acogedor que promueve la vigilancia natural es uno que es visible desde las calles y está rodeado de usos activos.

Evaluación

Los conceptos presentan una variedad de tipos de espacio abierto y configuraciones. Es preciso considerar el grado al que cada concepto incorpora los aprendizajes de espacios abiertos.

Concepto Este A:

- » Contiene un jardín central y una plaza, ambas accesibles desde South Livermore Avenue y una calle nueva que cruza el sitio de este a oeste. También hay un nuevo espacio abierto adyacente al hotel.
- » El espacio abierto primario es activado por usos comerciales y comerciales circundantes, es visible desde la calle, se beneficia de vigilancia natural y se siente seguro y atrayente
- » El jardín central provee flexibilidad para usos activos y pasivos y su diseño, tamaño y proximidad a espacios culturales lo hace ideal para eventos públicos.

Concepto Este B:

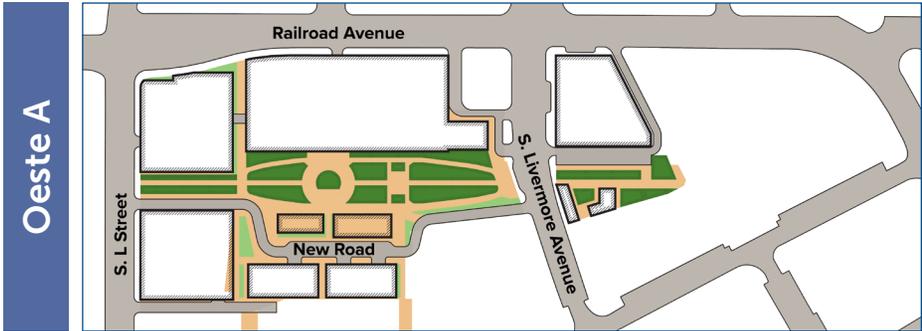
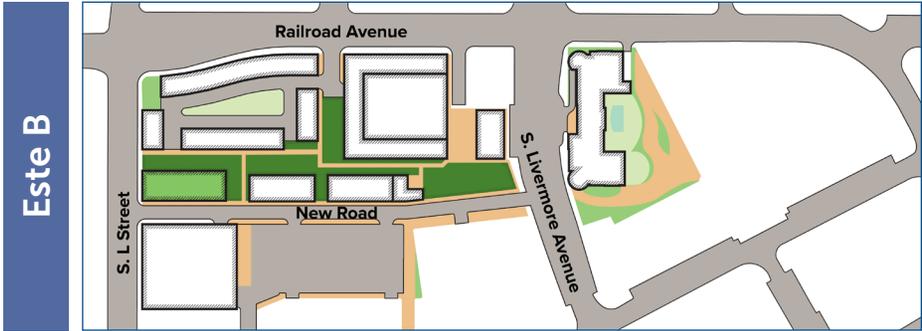
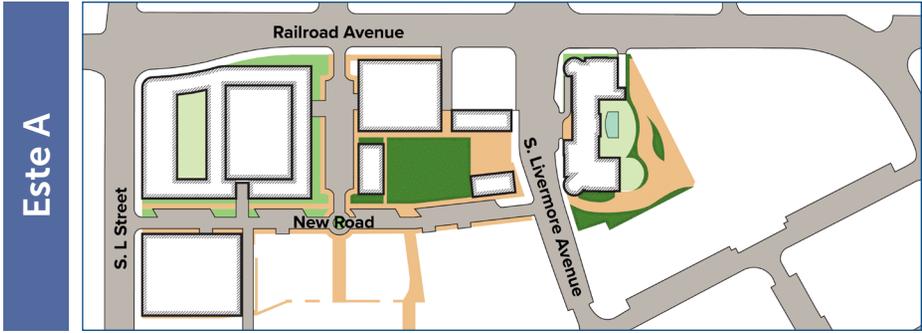
- » Contiene un espacio abierto lineal que podría acomodar una variedad de usos recreativos activos y pasivos. El espacio abierto corta de este a oeste a través del centro del sitio, conectando usos comerciales y residenciales. También hay un nuevo espacio abierto adyacente al hotel.
- » El espacio abierto en el extremo este del sitio estará abierto, visible y bien conectado al comercio.
- » Visibilidad desde las calles públicas será obstruida por los edificios en la mitad este del sitio. La vigilancia natural en estas áreas puede ser facilitada conectando los usos residenciales al espacio abierto de la planta baja.

Concepto Oeste A:

- » Contiene un espacio común lineal que atraviesa el centro del sitio. Una amplia gama de usos, incluyendo un hotel, espacio cultural y de conferencias, comercio, y los usos de trabajo-vivienda darán frente al espacio.
- » El diseño apoyará reuniones en el centro del sitio y gozo pasivo del resto del espacio a través de jardines y múltiples corredores peatonales.
- » La visibilidad de las calles circundantes es limitada y la vigilancia natural dependerá de los niveles de actividad creados por los usos circundantes durante el día y la noche.

Concepto Oeste B:

- » Contiene un área verde lineal en el centro del sitio con flexibilidad para apoyar una amplia gama de usos recreativos activos y pasivos.
- » El espacio abierto está orientado hacia el uso residencial al norte pero también apoyará al hotel.
- » El verde en este concepto es fácilmente visible desde la calle interna y los usos residenciales circundantes proporcionan vigilancia natural adicional.



COMENTARIOS:

Empty box for comments.

Conectividad para Peatones y Vehículos

Pregunta Guía: ¿El concepto proporciona un sistema de caminos y calles internas para permitir acceso a peatones y a los vehículos a todas las partes del sitio?

Aprendizajes: Ya que el sitio del oeste es mucho más grande que un bloque estándar de la ciudad, el nuevo desarrollo en este sitio necesita incluir rutas de acceso vehicular y peatonal para permitir el acceso interconectado. Es importante garantizar el acceso continuo para entregas a negocios existentes en South Livermore Avenue y First Street.

Evaluación

Cada concepto trata la conectividad peatonal y vehicular de manera distinta como se resume a continuación

Concepto Este A:

- » Incluye nuevas calles este-oeste y norte-sur a través del centro del sitio y acceso vehicular y peatonal desde First Street.
- » Proporciona acceso para entregas y servicio a comercios en ambos lados, este y oeste, mediante un callejón o acceso vehicular.
- » El acceso vehicular al hotel en el lado este sería sobre South Livermore Avenue.
- » Las calles y aceras del sitio oeste proporcionan acceso y elementos de diseño incluyendo estacionamiento en ángulo y una rotonda vehicular para disminuir el tráfico y mejorar la circulación peatonal.

Concepto Este B:

- » Incluye una calle este-oeste y una vía verde lineal que conecta South Livermore Avenue a South L Street los accesos peatonal y vehicular desde norte-sur de First Street son indirectos.
- » Proporciona acceso para entregas y servicio a comercios en ambos lados, este y oeste, mediante un callejón o acceso vehicular.

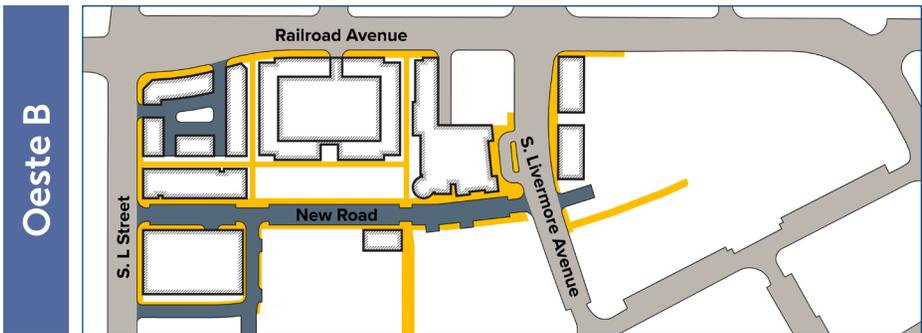
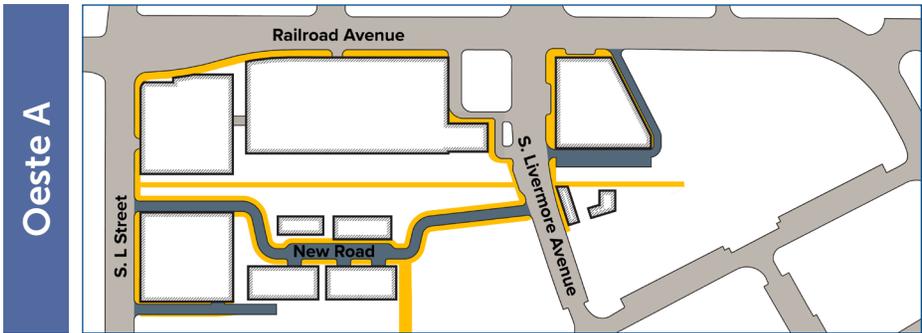
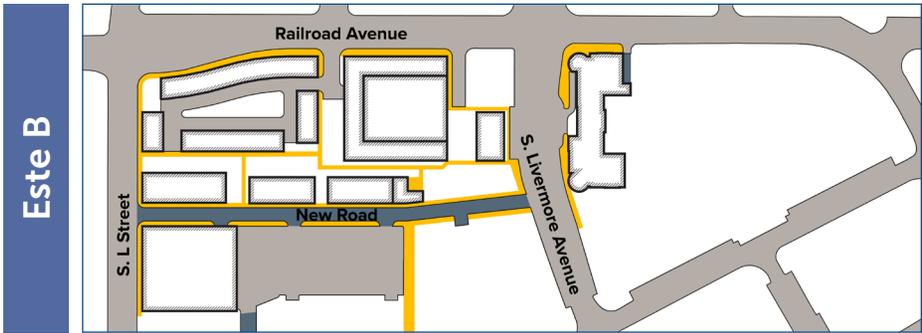
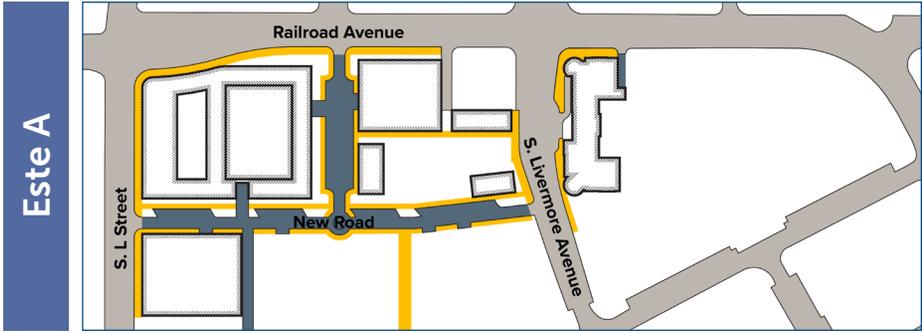
- » El acceso vehicular al hotel en el lado este sería sobre South Livermore Avenue.
- » El sitio tiene acceso vehicular y peatonal en el sentido este-oeste pero limitado en el norte-sur.

Concepto Oeste A:

- » Incluye un espacio abierto lineal este-oeste y paseos peatonales que se extienden desde South Livermore Avenue hasta South L Street y acceso peatonal y vehicular desde First Street. El acceso peatonal desde Railroad Avenue se ubica en el lado oeste del sitio.
- » Una calle angosta cruza a través de la parte sur del sitio.
- » El acceso al estacionamiento en el lado este de South Livermore Avenue sería por una entrada vehicular desde Railroad Avenue.
- » Acceso para entregas y servicio a comercios del este y oeste se proporciona a través de un callejón o acceso vehicular.

Concepto Oeste B:

- » Incluye una calle vehicular este-oeste desde South Livermore Avenue hasta South L Street. El acceso desde Railroad Avenue sería proporcionado por dos vías peatonales entre edificios residenciales.
- » El acceso desde First Street sería proporcionado por las vías de acceso existentes para peatones y vehículos.
- » Acceso para entregas y servicio a comercios en los lados este y oeste sería a través de estacionamientos en la superficie.
- » Las calles, aceras y las vías peatonales proporcionan acceso a todo el sitio.



COMENTARIOS:

Empty rectangular box for comments.

Tráfico

Pregunta Guía: ¿El concepto limita los impactos del tráfico en las intersecciones clave?

Aprendizajes: Con la remodelación del centro, la Ciudad tomó la decisión de crear un distrito en el centro orientado a la accesibilidad peatonal y estrechó First Street para disminuir el tráfico. Los viajes sobre First Street bajaron de 20,000 a 10,000 por día y un total de 4,000 viajes fueron agregados a Railroad Avenue y Fourth Street. El tráfico sobre North/South Livermore Avenues aumento en 2,000 viajes

Conteos de tráfico fueron realizados en el centro de la ciudad esta primavera para comprender la congestión vial existente en dos intersecciones clave: Railroad Avenue con North / South Livermore Avenues, y Maple Street con First Street. Se midió el retardo durante la hora pico de la tarde, el período más congestionado, y se encontró el siguiente retraso en estas intersecciones clave:

- » **Railroad y North/South Livermore Avenues:** 45 Segundos
- » **Maple y First Streets:** 46 Segundos

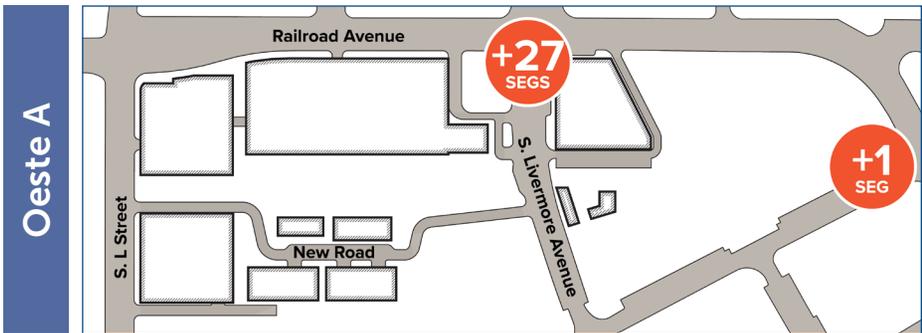
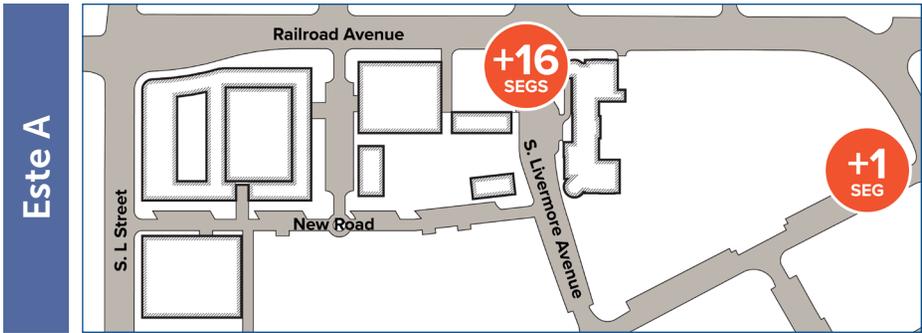
Evaluación

La Ciudad y su consultor realizaron análisis de tráfico para cada concepto basado en la mezcla y localización de los usos del suelo propuestos. Estos resultados se proporcionan a continuación para las dos intersecciones clave. El análisis de tráfico supone construcción en toda la zona de uso comercial.

Maple Street y First Street tuvieron aumentos mínimos en todos los conceptos. Sin embargo, Railroad Avenue y North/South Livermore Avenues tuvieron aumentos mayores de entre 16 y 27 segundos. El Concepto Oeste A muestra el mayor aumento, resultado de un centro de conferencias más grande y más instalaciones culturales pues estos usos generan la mayor cantidad de tráfico en la hora pico.

Tabla 3. Yiempos de Intersección

Intersección	Concepto Este A	Concepto Este B	Concepto Oeste A	Concepto Oeste B
Railroad Avenue y North/South Livermore Avenues	61 segundos	61 segundos	72 segundos	64 segundos
Maple Street y First Street	47 segundos	49 segundos	47 segundos	49 segundos



COMENTARIOS:

Empty box for comments.

Estacionamiento

Pregunta Guía: ¿El concepto proporciona estacionamiento adecuado y conveniente para servir tanto al desarrollo existente como al nuevo?

Aprendizajes: La ciudad ha llevado a cabo un análisis que muestra que el estacionamiento está bien distribuido a través del centro de la ciudad. Sin embargo, los espacios más populares en el centro de la ciudad son de gran demanda durante los períodos pico, provocando que visitantes tengan que caminar varias cuadras para llegar a su destino.

Hay 506 plazas en el garaje existente en Railroad Avenue y 565 espacios públicos en los sitios catalizadores propiedad de la Ciudad (incluyendo aproximadamente 209 en la porción de tierra). La Ciudad se ha comprometido a proporcionar estacionamiento para todos los usos nuevos y el mismo o más que el suministro existente para el nuevo desarrollo. Estacionamiento para para todos los conceptos asume un nuevo garaje en I-Street con 375 espacios.

Evaluación

A continuación se presenta una breve descripción del nuevo estacionamiento público propuesto y los totales de superávit o déficit para cada concepto.

Concepto Este A:

- » Superávit de un espacio.
- » Estacionamiento subterráneo de 100 espacios, una cantidad módica, para el hotel.
- » Se provee estacionamiento público en una estructura que da a South L Street y una nueva calle este-oeste, un nuevo estacionamiento de superficie en el centro-sur del sitio y estacionamiento en ángulo en calles.

Concepto Este B:

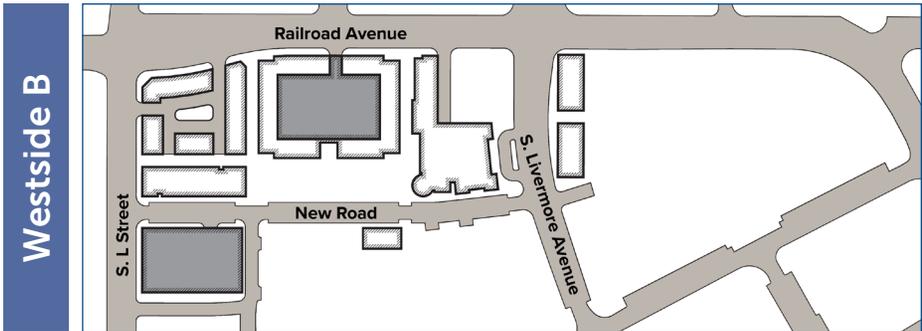
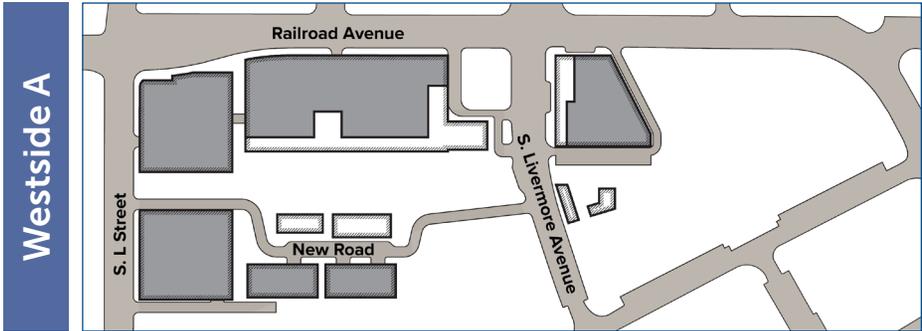
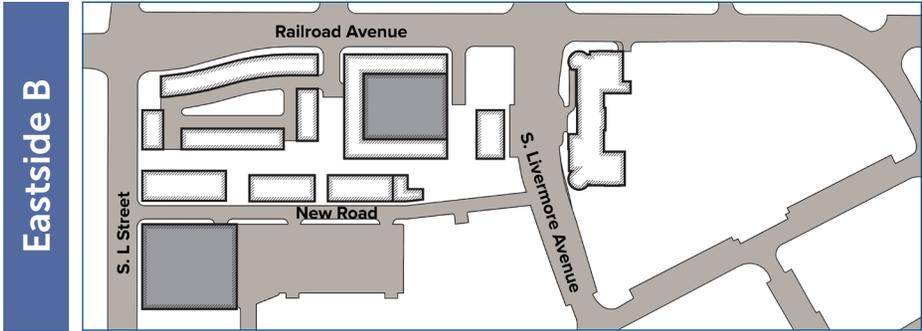
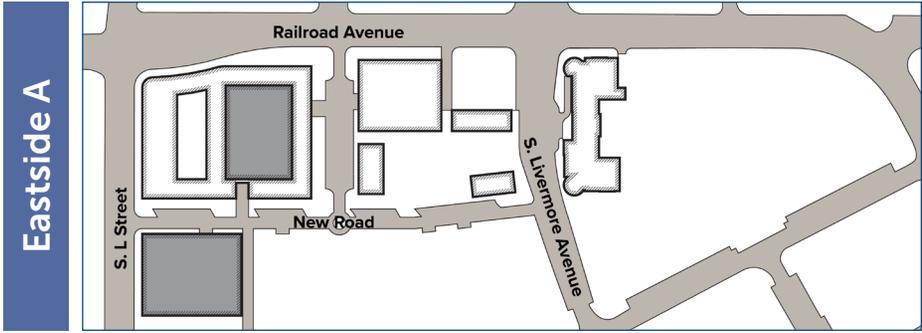
- » Superávit de 12 espacios.
- » Estacionamiento subterráneo de 100 espacios, una cantidad módica, para el hotel.
- » Se provee estacionamiento público en una estructura que da a la calle South L y a una nueva calle interna, y en un nuevo lote de superficie en el centro sur del sitio.

Concepto Oeste A:

- » Superávit de 99 espacios.
- » En el sitio oeste se provee estacionamiento público principalmente en la planta baja de edificios y con estacionamientos estructurales sobre Railroad Avenue, algunas de los cuales serán de uso público/residencial compartido, y vía un estacionamiento en diagonal en la superficie, accesible vía un callejón en el borde sur del sitio. Habrá espacios reservados en el estacionamiento subterráneo bajo el hotel.
- » Estacionamiento en el sitio de menor tamaño se provee con un estacionamiento estructural y a través estacionamiento diagonal en superficie. El acceso es desde Railroad Avenue.

Concepto Oeste B:

- » Superávit de 52 espacios.
- » Se provee estacionamiento público en estacionamiento estructural que da a South L Street y a una nueva calle interna, y en un nuevo lote de superficie en el centro sur del sitio.
- » Estacionamiento en el sitio de menor tamaño se provee a través de un lote superficial accesible desde South Livermore Avenue.



COMENTARIOS:

Empty rectangular box for comments.

Finanzas

Pregunta Guía: ¿El concepto es financieramente responsable?

Aprendizajes: Los ingresos en el centro de la ciudad se generan a través del impuesto a la propiedad sobre los usos residenciales y comerciales, el impuesto sobre ventas y los impuestos especiales, como el impuesto de ocupación transitorio recaudado por hoteles. Los gastos cubren servicios como la policía y los bomberos, mantenimiento y la parte del costo de las operaciones generales de la Ciudad en el centro. Actualmente, el centro de la ciudad tiene un costo anual de servicio de \$ 1.76 millones y genera ingresos de aproximadamente \$ 1.345 millones, con un déficit promedio anual de \$ 415,000. El futuro desarrollo debe considerar y comparar los ingresos y costos potenciales para la Ciudad.

Una área rica en actividades y amenidades como el centro de la ciudad incurrirá gastos adicionales.

Evaluación

Cada concepto ha sido evaluado en base a su combinación de usos y amenidades para estimar los ingresos y la carga de costos que generará. Además de los costos estándares de servicio, los costos adicionales incurridos por todos los conceptos incluyen los costos de estacionamiento estructural. Cargas de alta cantidad como estacionamiento y infraestructura serán financiados durante un periodo de tiempo, con el reembolso incluido como costo anual. Los resultados generales están incluidos en la Tabla 4.

La Ciudad necesita pagar un préstamo de \$ 14.5 millones que la Ciudad utilizó para adquirir las propiedades. Parte de este préstamo puede ser reembolsado mediante la venta de una porción de la tierra para el desarrollo privado o por medios de una subvención para viviendas asequible. Los usos de suelo residenciales generan la mayor fuente potencial de ingresos, estimada en aproximadamente \$ 75,000 por unidad; esto significa que 194 unidades se necesitarían para pagar el préstamo. Cada de los 4 conceptos incluyen una cantidad de unidades similar, con un máximo de 160 a 174 unidades. Así que, la Ciudad tendrá que requerir algunos fondos adicionales para pagar una porción del préstamo de \$ 14.5 millones. Los fondos adicionales se muestran en la Tabla 4.

En base a los costos generales de todos los conceptos es probable que el concepto seleccionado, cualquiera que este sea, requiera ser construido en dos o más fases.

COMENTARIOS:

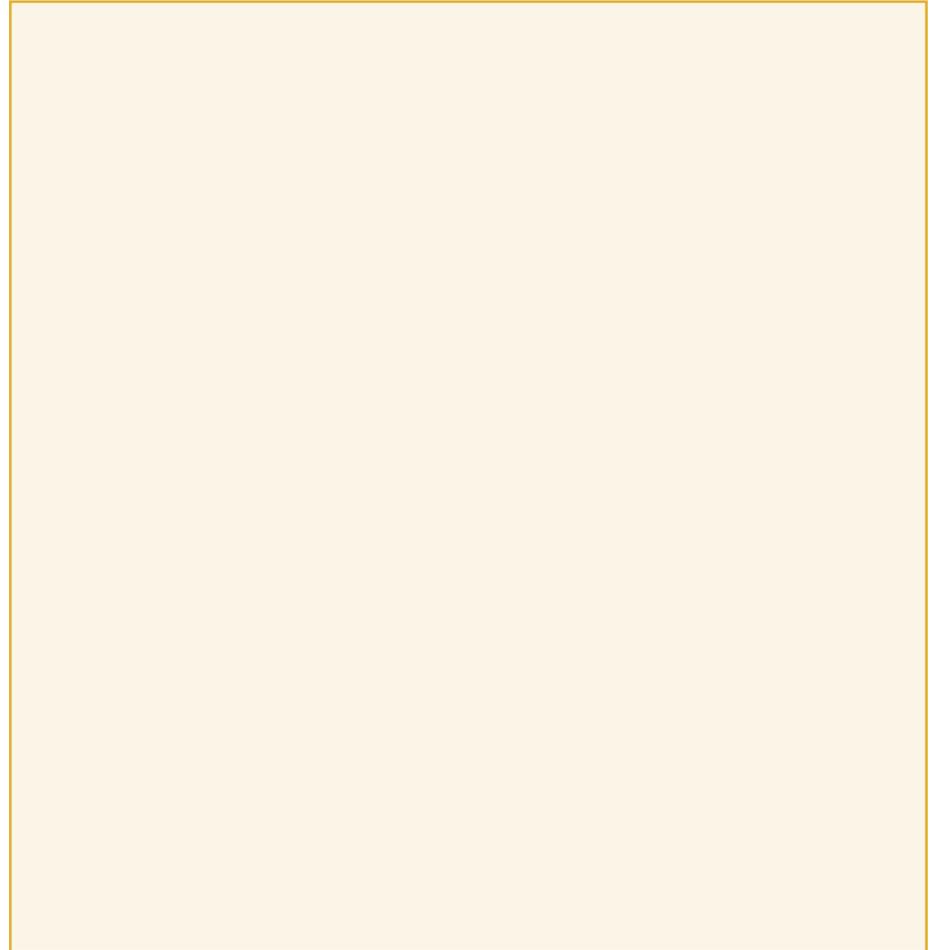


Tabla 4. Finanzas

Concepto	Concepto Este A	Concepto Este B	Concepto Oeste A	Concepto Oeste B
Costos Totales de Infraestructura y Espacios Culturales	\$40,590,000	\$37,480,000	\$47,730,000	\$34,280,000
Ingresos Anuales del Proyecto	\$1,190,000	\$1,100,000	\$1,170,000	\$1,160,000
Costos Anuales por Servicio, Operación, Mantenimiento y Reemplazos	-\$1,340,000	-\$1,360,000	-\$1,780,000	-\$1,200,000
Déficit Operacional Anual	-\$150,000	-\$260,000	-\$620,000	-\$40,000
Servicio de Deuda por Costs Capitales ¹	-\$2,600,000	-\$2,410,000	-\$3,040,000	-\$2,210,000
Pago Faltante por Compra del Terreno Después de Venta de Propiedades ²	-\$240,000	-\$290,000	-\$300,000	-\$180,000
Costo Total de Servicio de la Deuda	-\$2,840,000	-\$2,700,000	-\$3,340,000	-\$2,390,000

Nota general:

Todos los números se redondean al diez mil, y son aproximados.

Proporcionan una comparación de orden de magnitud y no deben considerarse absolutas.

Notas

¹ A pagar en un periodo de 30 años

² Asume el mayor número propuesto de unidades residenciales para cada concepto y pago de préstamo en 10 años sin interés.

Entregue el manual con sus respuestas en:

Dirección: Downtown Project Team
Livermore City Hall
1052 S Livermore Ave, Livermore, CA 94550

O por Email: cedd@cityoflivermore.net

También puede llenar el manual en:

www.YourLivermore.org

Actividades en línea incluyen:

- » Manuel en Línea
- » Construya su Propio Concepto de Uso de Suelo
- » Ejercicio de Organizar Prioridades
- » Revisión y Comentarios sobre los Conceptos de Usos de Suelo

