



**Plan Específico de Brentwood Boulevard
Taller 27 de Febrero, 2007
Preguntas y Respuestas**

Preguntas Generales de Usos de Terrenos

Cuantos propietarios son afectados por el plan específico de Brentwood Boulevard?

Aproximadamente 260 propiedades están en el área dentro del Plan Especifico que consiste de un tamaño de 440 acres.

Donde esta el uso de terrenos Very High Density Residential (VHDR) dentro de el Plan Especifico de Brentwood Boulevard?

Hay siete acres de zona Very High Residencial en Brentwood Boulevard, localizado en la propiedad Rancho Sciortino. Esta VHDR no es una adición nueva al plan de usos de terrenos en el Plan Específico de Brentwood Boulevard. En realidad, esta localidad fue identificada en el 2005 como parte de una Enmienda del Plan General más grande, echa para satisfacer requisitos del estado para la implementación del Elemento De Viviendas de la ciudad. Este uso de terreno no puede ser eliminado de la propiedad Rancho Sciortino sin reponerla en otro lugar de la Ciudad después de consultar con El Departamento de Viviendas y Desarrollo del Estado de California.

Cual es la diferencia en densidad entre Neighorhood Boulevard Residential Density and High Density Residential?

La densidad de Neighborhood Boulevard Residential esta considerada en ser entre 10-17 unidades de viviendas por acre y en High Density Residential el uso es de 11.1 a 20 unidades de viviendas por acre. Basado en los comentarios en el taller el pasado 27 de Febrero vamos a re-examinar las densidades residenciales.

Cual es la Densidad de Arroyo Seco y áreas residenciales de Beverly Place?

La Subdivisión de Arroyo Seco fue construida con una densidad de 6 unidades por acre. Beverly Place tiene la densidad de una unidad por acre.

Como determinaron las localidades de los parques en el mapa de usos permitidos?

Los parques fueron planeados en las propiedades mas grandes designadas para futura construcción residencial y cerca de áreas donde no hay parques ahora. El intento del Plan Específico es proveer áreas adecuadas de parques que sirvan al nuevo desarrollo.

Cuales fueron las asunciones que el personal uso para determinar el uso de propiedades para espacio de oficinas?

El personal tomo decisiones muy conservativas en las asunciones del uso de propiedades para oficinas. En el análisis usamos edificios de un piso basado en interés de la marqueta. Aunque la economia de construir oficinas multi-pisos puede ser algo en el futuro, no nos sentimos confidentes en asumir esto, a como esta el costo de propiedades y el costo de contruccion adicional asociada con construccion de edificios de varios pisos.

Cuales son los requisitos de estacionamientos para construcciones comerciales y el máximo numero de pisos que serán permitidos?

Los requisitos de estacionamientos varían dependiendo del tipo de uso comercial. En Brentwood, es típico que se requiera un estacionamiento por cada 200 pies cuadrados en área si el negocio vende al cliente y en oficinas se requiere un espacio por cada 250 pies cuadrados. La ciudad puede crear diferentes requisitos de estacionamientos para uso en el Plan Especifico de Brentwood Boulevard o puede usar los requisitos que ya están en la Ordenanza de Zonas.

Hasta ahora no se an decidido estándares de las Alturas de edificios según el tipo de uso pero estamos contemplando un máximo de dos o tres pisos según el tipo de uso para el área.

Puede explicar en mas detalle las áreas de estacionamiento que se enseñan en color gris en áreas específicas de Brentwood Boulevard?

Estos estacionamientos llamados (parking pockets) están en ángulo en áreas de la carretera separándolos de la carretera principal por un ensancho de cemento. Parking pockets son similares al estacionamiento angulado que es muy común en los centros de ciudades, primordialmente se encuentran cerca de Second Street. Su intención es de proveer estacionamientos seguros y convenientes de corto tiempo para el uso del público en las calles principales . También proveen una separación de la carretera principal y de la banqueta que crea áreas más confortables para peatones y para poder sentarse afuera.

Usara La ciudad dominio eminente para alcanzar este Plan? Recibirán compensación adecuada los dueños de las propiedades?

La Ciudad de Brentwood usa el dominio eminente como una ultima opción para responder a las necesidades de la comunidad. La compensación monetaria de propiedades necesarias para uso público es determinada en la valuación de la propiedad. La Ciudad siempre busca un arreglo satisfactorio mutuo para prevenir procedimientos de condenación.

Cual es el plazo para re-zonar las propiedades en el Plan Especifico de Brentwood Boulevard y para la preparación del Reporte: Specific Plan's Environmental Impact Report?

El plazo para el EIR será dictado en la rapidez en la cual aya consenso en el uso preferido de las propiedades en el Plan Especifico. Se anticipa que el proceso de Specific Plan environmental review y rezonacion tomara aproximadamente 12 a 14 meses.

La presentación en Power Point puede ser disponible después de la junta?

Si. Una copia de la presentación en Power Point esta disponible en la red de la ciudad y también hay copias de la presentación en el Departamento de Desarrollo de la Comunidad.

Preguntas sobre la infraestructura

Cual es el plazo para arreglar la infraestructura en Brentwood Boulevard?

Los arreglos a la infraestructura del área se tomaran tiempo. En Brentwood Boulevard, CalTrans tiene que entregar la carretera a la ciudad. Esperamos que esto ocurra a fines del 2008 o 2009. Los arreglos como enanchar la carretera, agua y drenaje serán manejados por la construcción nueva que ocurra sobre el Boulevard. Los mismo es cierto para los arreglos estéticos como nuevos medios y nuevos paisajes incluyendo jardinería. Estos arreglos se harán durante el tiempo cuando una construcción nueva ocurra. Sin embargo, Caltrans tiene programado re-pavimentar la carretera esta primavera/verano como parte del proceso para entregar la carretera.

Cual es el plazo para la mejoría de el drenaje y agua en Brentwood Boulevard?

El plazo para la construcción de mejorías de agua y drenaje serán cuando y donde ocurra un proyecto nuevo de construcción sobre el corredor. La realización de estas mejorías requiere cooperación del sector privado y publico. Anticipamos que la realización de la mejoría de la infraestructura ocurrirá sobre un periodo de tiempo pero será dependiendo de un proyecto nuevo de construcción.

Cual es la propuesta para el ancho de Brentwood Boulevard?

Se propone que la calle medirá 140 pies de ancha desde Delta Road hasta Havenwood Court/Avenue y 100 pies desde Havenwood Court/Avenue hasta Second Street. Esta es la misma medida que esta en el Plan General de la Ciudad para Brentwood Boulevard.

Que miden las calles menores arteriales que se encuentran en el mapa?

Se anticipa que las calles menores arteriales consistan de 60 a 72 pies de anchura.

Que tipos de métodos financieros se usaran para compartir el costo para los mejoramientos de la infraestructura?

Los métodos financieros incluyen fondos privados y públicos. Anticipamos que las inversiones privadas de construcciones nuevas paguen mucho de la infraestructura nueva. Inversiones privadas pueden ser pagadas en instalaciones, acuerdos para arreglos futuros, acuerdos de re-embolsamiento y pagos de una sola vez para proyectos más grandes. También esperamos que fondos del programa para desarrollos sean accesibles para uso en partes específicas de la carretera.

Que impacto tendrá el desarrollo nuevo en el problema de tráfico que existe en Brentwood Boulevard?

Presentemente Brentwood Boulevard sirve como State Route 4, un tipo de carretera que genera una gran cantidad de tráfico regional que pasa por nuestra comunidad. Cuando el segmento del nuevo Highway 4 Bypass este completo, la mayoría de ese tráfico regional será movido al oeste de la ciudad y eso ayudara mucho con los problemas de tráfico que existen.

Adicionalmente, el Plan Especifico esta pidiendo que se construya una carretera de 4 carriles donde ahora solo existen 2 carriles sobre toda el segmento del Boulevard. La adición de otro carril mejorara como fluye el tráfico. También el Environmental Impact Report para el Plan Especifico va a incluir un estudio de tráfico que considerara todos los usos nuevos de las propiedades.

Cual es la cantidad de dedicación de terreno requerido para la propiedad que esta en la esquina norte-oeste de Lone Tree Way y Brentwood Boulevard y como serán compensados los dueños?

No anticipamos que Brentwood Boulevard sea enanchada o mejorada antes del desarrollo nuevo en el área norte del Plan Especifico. Se anticipa que cuando un dueño desarrolle su propiedad el terreno necesitaría ser dedicado y mejorado. Por los estándares de la ciudad, el derecho de paso para un camino típico de cuatro-carriles son 140 pies con adiciones según se requiera en las intersecciones para acomodar carriles para dar vuelta. Actualmente, la anchura

propuesta del camino es de 140 pies de Delta Road hasta Havenwood Ct./Avenue y 100 pies de Havenwood Ct./Avenue hasta Second Street.

Como afectara el nuevo Plan Especifico a las áreas circunvecinas a Brentwood Boulevard? En Particular, que plan hay para los problemas de seguridad en las áreas donde no hay banquetas o que son sujetas a inundaciones en el invierno?

Aunque el propósito de estos talleres es para discutir el Plan Especifico, la ciudad esta interesada en los problemas en vecindades que ya existen. La ciudad pide a los residentes que se pongan en contacto con personal de la ciudad para reportar problemas así podemos identificar soluciones. El área de Sunrise Drive fue desarrollado en los 1950s antes de que fueran parte de la Ciudad de Brentwood. El departamento de obras publicas buscara las causas de las inundaciones para estudiar la situación como parte del proceso del Plan Especifico y revisión del ambiente. Una vez que la causa de las inundaciones sea estudiada, podremos determinar como prevenir estas inundaciones. Como parte del procedimiento del Plan Especifico, podremos identificar opciones de fondos para arreglar el problema.

El intento del Plan Especifico es para atraer desarrollo nuevo a Brentwood Boulevard y para animar mejorías de infraestructura privada con el tiempo. Con el tiempo estas mejorías privadas resultaran en fondos públicos adicionales para ayudar a mejorar vecindades que ya existen.