

ESTRATEGIA #1: REIMAGINAR LOS PARQUES DE OFICINAS

¿POR QUÉ NECESITAMOS REIMAGINAR LOS PARQUES DE OFICINAS?

- **Cambios en los patrones de trabajo:** La demanda de oficinas tradicionales ha disminuido en toda la región y el país, lo que requiere nuevos enfoques para estas grandes áreas de empleo.
- **Altas tasas de vacancia:** La tasa de vacancia de oficinas en Rancho Cordova es del 23% (casi el doble del promedio regional), lo que deja importantes áreas de empleo subutilizadas.
- **Uso ineficiente de la tierra:** Más de 1.500 acres están designados para uso de oficinas y los estacionamientos a menudo ocupan más espacio que los propios edificios.
- **Oportunidad económica:** La transformación de parques de oficinas subutilizados puede crear distritos vibrantes y generadores de ingresos que fortalezcan la salud fiscal de la ciudad.
- **Visión de la comunidad:** Los residentes apoyan la incorporación de viviendas de uso mixto, comercios minoristas y espacios públicos de reunión a las áreas de parques de oficinas.
- **Apoyo al crecimiento empresarial:** La flexibilidad regulatoria ayuda a la ciudad a atraer nuevos empleadores y, al mismo tiempo, apoya a las empresas existentes en una economía cambiante.



Los parques de oficinas que antes estaban activos ahora enfrentan altas tasas de desocupación. **Estos espacios vacíos** ofrecen oportunidades para reinventar estas áreas, atraer nuevas formas de negocio e integrar viviendas y servicios comerciales en desarrollos innovadores de uso mixto.

ESTRATEGIA #2: ELIMINAR BARRERAS PARA LA REURBANIZACIÓN DE FOLSOM BOULEVARD

¿POR QUÉ ELIMINAR LAS BARRERAS EN FOLSOM BOULEVARD?

- **Importante oportunidad de reurbanización:** Folsom Boulevard es el corredor más destacado de la ciudad y tiene un gran potencial para convertirse en un centro urbano vibrante.
- **Visión de la comunidad:** Los residentes quieren un destino activo con espacios de reunión, entretenimiento, comercio minorista y viviendas de uso mixto.
- **Las barreras actuales limitan la vivienda:** Las bajas densidades y los requisitos de combinar viviendas con proyectos comerciales restringen el desarrollo residencial.
- **Acceso al transporte público subutilizado:** La proximidad al tren ligero crea oportunidades de desarrollo orientadas al tránsito que las regulaciones actuales no respaldan plenamente.
- **Desafíos de seguridad y percepción:** Las preocupaciones por la seguridad de la comunidad y las percepciones negativas disuaden la inversión, por lo que es necesario abordarlas.
- **Vitalidad económica:** Eliminar las barreras atraerá inversiones y creará un corredor seguro y habitable, lo que mejorará la identidad de la ciudad.



Folsom Boulevard es un importante corredor de transporte que facilita el acceso de autobuses y trenes ligeros dentro de la comunidad.



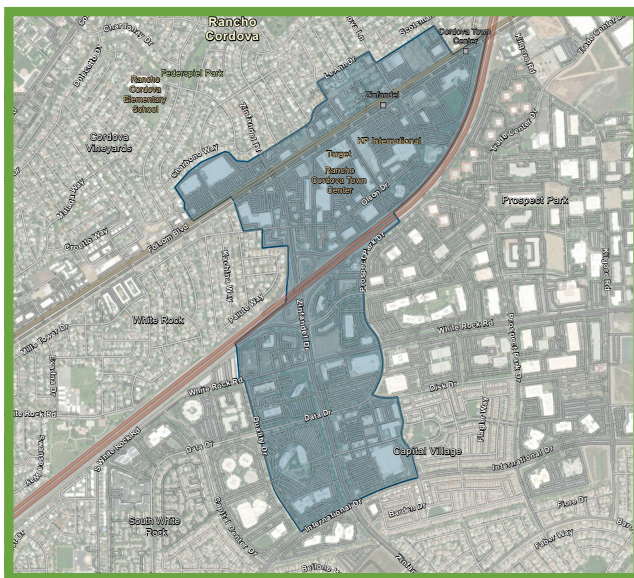
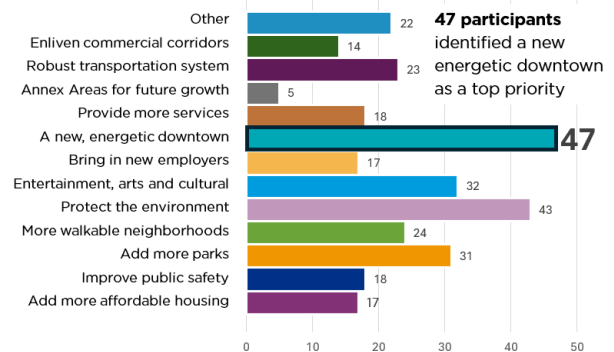
Las mejoras en el paisaje urbano y las inversiones a lo largo de Folsom Boulevard se han centrado en mejorar el acceso multimodal y la seguridad, especialmente cerca de las estaciones de tren ligero de la ciudad.

STRATEGIA #3: REIMAGINAR EL CENTRO

¿CUÁL ES LA VISIÓN DEL CENTRO PARA RANCHO CORDOVA?

- **Área de planificación del centro:** El Plan General de 2006 identificó un área en el centro de la ciudad, a lo largo de Folsom Boulevard y Zinfandel Drive, pero esta visión nunca se materializó.
- **Nueva oportunidad:** Un estadio propuesto, con capacidad para 7.500 personas, en Kilgore Road y Trade Center Drive, es el punto de referencia del Centro Dova, lo que abre la posibilidad de construir un nuevo centro para la ciudad.
- **Fuerte apoyo de la comunidad:** Los residentes respaldan firmemente la creación de un centro energético y lo consideran una máxima prioridad.
- **Equilibrio de prioridades:** Algunos residentes prefieren múltiples centros vibrantes en toda la ciudad en lugar de un solo centro, lo que sugiere la necesidad de equilibrar un centro fuerte con destinos a escala de vecindario en toda la ciudad.

Community Priorities Identified at Community Workshop #1



Plan General de 2006 Área de Planificación del Centro

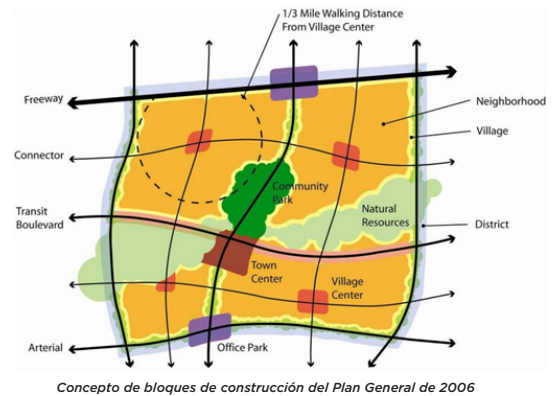


Representación conceptual
del estadio propuesto en el Cordova City Center.

ESTRATEGIA #4: ACTIVAR LOS CENTROS COMERCIALES

¿CÓMO PUEDE LA CIUDAD FOMENTAR LUGARES DE REUNIÓN VIBRANTES PARA LOS RESIDENTES DE RANCHO CORDOVA?

- **Prioridad comunitaria:** centros vibrantes: La activación de los centros comerciales para crear lugares de reunión con entretenimiento, usos culturales, servicios y viviendas de uso mixto surgió como una de las principales prioridades de la comunidad durante la participación en el Plan General.
- **Concepto de formación de bloques:** El Plan General de 2006 estableció un sistema de “formación de bloques” de vecindarios, comunidades y distritos, donde los centros villa satisfacían las necesidades diarias y los centros urbanos proporcionaban importantes áreas de comercio minorista y entretenimiento.
- **Éxito en nuevas áreas de crecimiento:** El concepto de bloques ha guiado con éxito el desarrollo en áreas de planificación específicas más recientes.
- **Desafío en áreas más antiguas:** La modernización de los centros comerciales existentes construidos antes de la incorporación ha resultado difícil: los centros a lo largo de Coloma, Bradshaw y otros corredores no se están transformando en los lugares de reunión transitables y de uso mixto previstos.
- **Barreras regulatorias identificadas:** El personal del municipio y los desarrolladores reportan que las restricciones regulatorias, en particular en torno al desarrollo de áreas subutilizadas y viviendas, impiden que los centros comerciales alcancen su máximo potencial como entornos dinámicos de uso mixto.



El centro urbano de Cap Village es un ejemplo de un nuevo centro urbano que atiende a los vecindarios circundantes con tiendas, restaurantes y servicios.

ESTRATEGIA #5: AUMENTAR LAS OPCIONES DE VIVIENDA EN ZONAS NO UTILIZADAS O SUBUTILIZADAS

¿POR QUÉ ES IMPORTANTE LA OPCIÓN VIVIENDA?

- **Opciones limitadas:** Las viviendas unifamiliares representan actualmente el 62 % del parque de viviendas, y más del 75 % de la capacidad futura en las Áreas de Planes Específicos es de viviendas unifamiliares.
- **Necesidades diversas:** Los jóvenes profesionales, las personas mayores que reducen su rango de actividad y las familias que buscan asequibilidad necesitan distintos tipos de vivienda además de las casas unifamiliares.
- **Asequibilidad:** Las viviendas unifamiliares requieren mayores ingresos y la posesión de un automóvil, lo que deja fuera del alcance de los residentes que necesitan apartamentos u otras opciones de vivienda.
- **Eficiencia fiscal:** Las viviendas diversas cerca del transporte público y los servicios utilizan la tierra de manera eficiente y generan más ingresos fiscales por acre que el desarrollo de viviendas unifamiliares.
- **Mejores servicios para todos:** Más viviendas en zonas de relleno urbano apoyan la creación de nuevos restaurantes, tiendas y espacios de reunión que benefician a todos los residentes.



- Vivienda unifamiliar independiente
- Vivienda unifamiliar adosada
- 2 to 4 units
- 2 a 4 unidades
- Casas móviles

HOUSING TYPES AND RANGE OF CHOICES									
Commercial Mixed-Use (CMU)	2.1 du/ac	Base	18 du/ac						TOD Overlay 80 du/ac
	10 du/ac	Alternative A	30 du/ac						TOD Overlay 80 du/ac
	10 du/ac	Alternative B							TOD Overlay 100 du/ac
Transit Corridor Mixed-Use (TCMU)	10 du/ac	Alternative A	40 du/ac						TOD Overlay 80 du/ac
	20 du/ac	Alternative B	60 du/ac						TOD Overlay 100 du/ac
Office Mixed-Use (OMU)/ Innovation Mixed-Use (IMU)	2.1 du/ac	Base	18 du/ac						TOD Overlay 80 du/ac
			20 du/ac	Alternative A	40 du/ac				TOD Overlay 80 du/ac
	20 du/ac			Alternative B	80 du/ac				TOD Overlay 100 du/ac
City Center (CC)				30 du/ac	Alternative A				100 du/ac
Entertainment Mixed-Use District (EMUD)			20 du/ac	Alternative B					80 du/ac
Village Center (VC)	6.1 du/ac	Base	18 du/ac						
	6.1 du/ac	Alternative A	18 du/ac						
			18 du/ac	Alternative B	30 du/ac				
Local Town Center (LTC)/ Community Activity Center (CAC)	6.1 du/ac	Base	18 du/ac						
	6.1 du/ac	Alternative A	18 du/ac						
			18 du/ac	Alternative B	40 du/ac				

ESTRATEGIA DE PLANIFICACIÓN N.º 1: REINVENTANDO LOS PARQUES DE

Imagínate vivir cerca de donde trabajas y poder caminar hasta las tiendas, cafés y la tintorería. Reunirte con amigos y vecinos en parques cercanos. Nuestros parques de oficinas no tienen por qué permanecer vacíos: podrían convertirse en barrios animados, de uso mixto, llenos de energía y oportunidades. ¿Qué pasaría si nuestros parques de oficinas pudieran ser mucho más?

ALTERNATIVA DE BASE

- **Requisitos restrictivos para uso de oficina:** Mantiene las restricciones actuales que exigen el 50 por ciento de espacio de oficina en cualquier proyecto, lo que limita la capacidad de agregar viviendas o comercios minoristas a los parques de oficinas.
- **Límites de densidad baja:** Los límites de densidad baja (2.1 a 18 unidades/acre) impiden la construcción de viviendas multifamiliares en áreas de oficinas subutilizadas.

ALTERNATIVA A

- **Elimina el mandato del uso de oficina:** Elimina el requisito del 50 por ciento de oficinas, lo que permite que los parques de oficinas se transformen en vecindarios de uso mixto con viviendas, comercios y empleos.
- **Aumento moderado de la densidad:** Aumenta la densidad a 20-40 unidades/acre, lo que permite viviendas multifamiliares cerca de centros de empleo.

ALTERNATIVA B

- **Preserva áreas exclusivas de empleo:** Equilibra la transformación de uso mixto con la preservación de empleos a través de la nueva designación Uso Industrial de Avanzada.
- **Densidades más flexibles:** Proporciona la mayor flexibilidad con densidades de hasta 80 unidades/acre en algunas áreas, maximizando las oportunidades de vivienda cerca de los trabajos.

OFICINA USO MIXTO (OMU)

Predominantemente oficinas e industria ligera, pero se permiten locales comerciales y unidades residenciales a razón de 2.1 a 18 unidades por acre si las oficinas ocupan al menos el 50 por ciento del metraje cuadrado del proyecto.

Densidad de OMU

Oficina Uso Mixto protege estas áreas para usos de oficinas al requerir que el nuevo proyecto incluya al menos 50 por ciento de metraje cuadrado para uso en oficinas.

Se permiten nuevos usos comerciales y unidades de vivienda en cantidades de hasta 18 unidades por acre (por ejemplo, casas unifamiliares o casas adosadas [townhomes]), pero solo como parte de una propuesta coordinada que incluya espacio para oficinas.

USO MIXTO INNOVACIÓN (IMU)

Reemplaza a OMU. El énfasis sigue estando en las oficinas y la industria ligera, pero se permiten usos mixtos comerciales y residenciales independientes de 20 a 40 unidades por acre.

Densidad de IMU

Uso Mixto Innovación permite proyectos residenciales independientes o proyectos de uso mixto en densidades de hasta 40 unidades/acre (por ejemplo, apartamentos de 2 a 3 pisos).

Uso Mixto Innovación continúa fomentando el uso de oficina, la industria ligera y los nuevos usos laborales tan innovadores.

USO MIXTO INNOVACIÓN (IMU)

IMU permite viviendas y usos mixtos de hasta 80 unidades por acre.

Densidad de IMU

En la Alternativa B, *Uso Mixto Innovación* permite el desarrollo de viviendas y usos mixtos en densidades más altas de hasta 80 unidades/acre, lo que permite construir más tipos de viviendas urbanas en parques de oficinas.

Los usos laborales están permitidos en cualquier parte de la designación de IMU, pero la Alternativa B preserva 450 acres para uso laboral únicamente mediante su designación *Industrial de Avanzada*.

INDUSTRIAL DE AVANZADA

Preserva áreas únicamente para uso laboral.

ESTRATEGIA DE PLANIFICACIÓN N.º 2: ELIMINACIÓN DE BARRERAS PARA LA REURBANIZACIÓN DE FOLSOM BOULEVARD

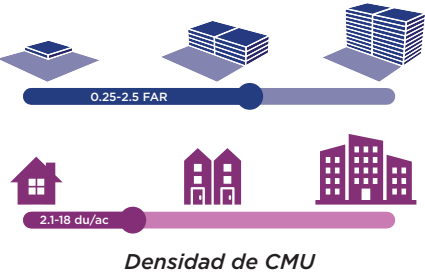
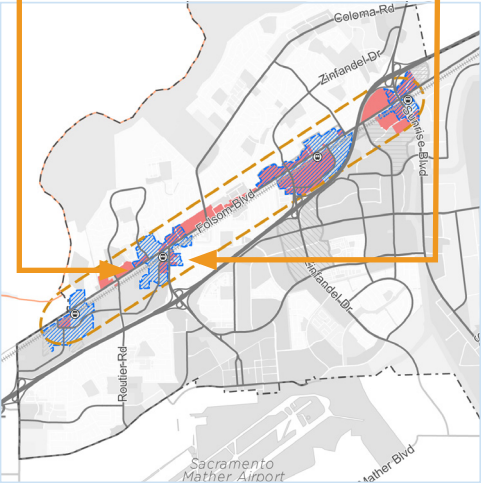
¿Qué pasaría si Folsom Boulevard se convirtiera en algo más que una forma de atravesar la ciudad: si se convirtiera en una razón para quedarse? Imagínese aceras bordeadas de árboles, tiendas locales, comedores al aire libre, casas donde vivan las personas y espacios que una a la comunidad. Una avenida tan llena de vida, para caminar y conectarnos. ¿Cómo podemos hacer de Folsom Boulevard nuestra próxima gran avenida?

ALTERNATIVA DE BASE

- Mantiene la designación CMU: Mantiene la designación de Uso Mixto Comercial del Plan General de 2006, permitiendo solo el desarrollo residencial si destina al menos el 50% de la planta baja a uso comercial.
- Flexibilidad limitada de vivienda: Prohíbe los edificios residenciales independientes y limita las densidades a 18 unidades/acre en muchas áreas (80 unidades/acre cerca de estaciones de tránsito en la designación zonal TOD).
- Prioriza el Corredor Comercial: Protege el carácter comercial de Folsom Boulevard, pero puede limitar las oportunidades de inversión tanto en viviendas como en servicios comerciales.

USO COMERCIAL MIXTO (CMU)

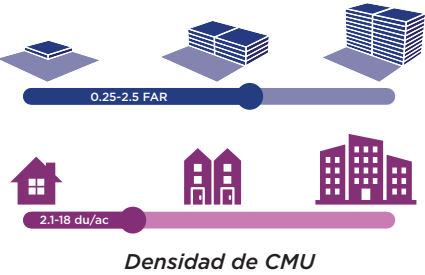
Permite el uso comercial o residencial de 2.1 a 18 unidades por acre con uso comercial en la planta baja como requisito.



Densidad de CMU

DESIGNACIÓN ZONAL TOD

Permite una mayor densidad de 18 a 80 unidades/acre cerca de estaciones de transporte público.



Densidad de TOD

Tipos actuales de proyectos permitidos bajo Uso Comercial Mixto.

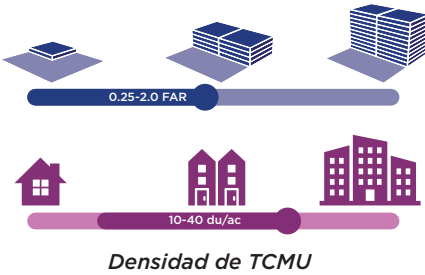
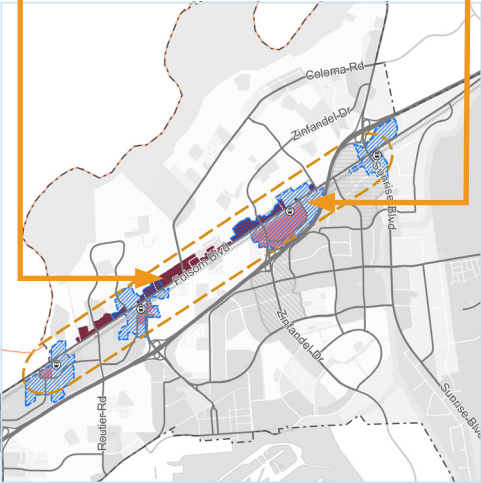


La Zonal TOD permite viviendas y usos mixtos hasta 80 unidades/acre.



CORREDOR DE TRÁNSITO DE USO MIXTO (TCMU)

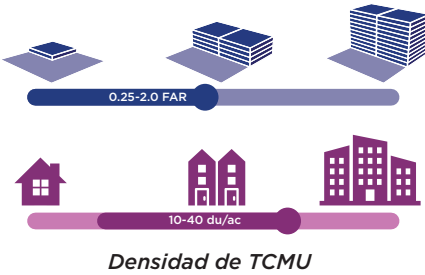
Permite uso comercial, mixto o residencial independiente de 10 a 40 unidades por acre.



Densidad de TCMU

DESIGNACIÓN ZONAL TOD

Permite una mayor densidad de 18 a 80 unidades/acre cerca de estaciones de transporte público.



Densidad de TOD

Corredor de Tránsito de y Uso Mixto permite viviendas y uso mixto hasta 40 unidades/acre.

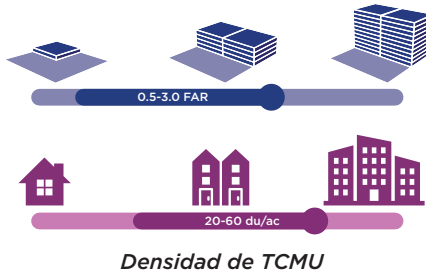
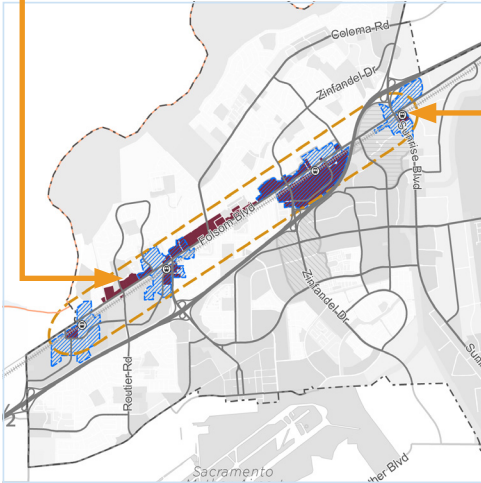


La Zonal TOD permite viviendas y usos mixtos hasta 80 unidades/acre.



CORREDOR DE TRÁNSITO DE USO MIXTO (TCMU)

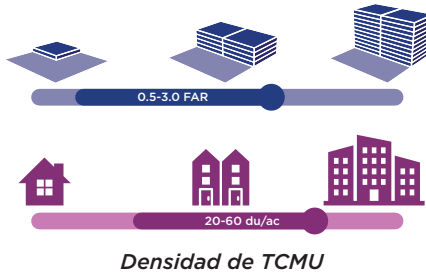
Permite uso comercial o residencial independiente de 20 a 60 unidades por acre.



Densidad de TCMU

DESIGNACIÓN ZONAL TOD

Permite una mayor densidad de 18 a 80 unidades/acre cerca de estaciones de transporte público.



Densidad de TOD

Corredor de Tránsito de y Uso Mixto permite viviendas y uso mixto hasta 60 unidades/acre.



La Zonal TOD permite viviendas y usos mixtos hasta 100 unidades/acre.



1 PASO UNO: ELIGE TU ALTERNATIVA FAVORITA colocando un punto adhesivo debajo.

2 PASO DOS: ¿CÓMO IMAGINA A FOLSOM BOULEVARD COMO UN PUNTO DE DESTINO? ¿Qué elementos de las alternativas anteriores destacan? ¿Qué faltaría? Comparta sus ideas en una nota adhesiva y péguela debajo.

ALTERNATIVA DE BASE

- ## ALTERNATIVA A

- ## ALTERNATIVA B

- En lugar de un nuevo centro, la Alternativa B se centra en crear nuevos **centros de actividad** en los vecindarios por toda la ciudad.

Imagine centros vecinales vibrantes en todo Rancho Cordova, lugares donde puede caminar para ir a cenar, encontrarse con amigos o comprar alimentos sin tener que subirse a su automóvil. ¿Cuál es nuestra estrategia para activar los centros comerciales para convertirlos en destinos dentro de nuestros vecindarios?

ALTERNATIVA DE BASE

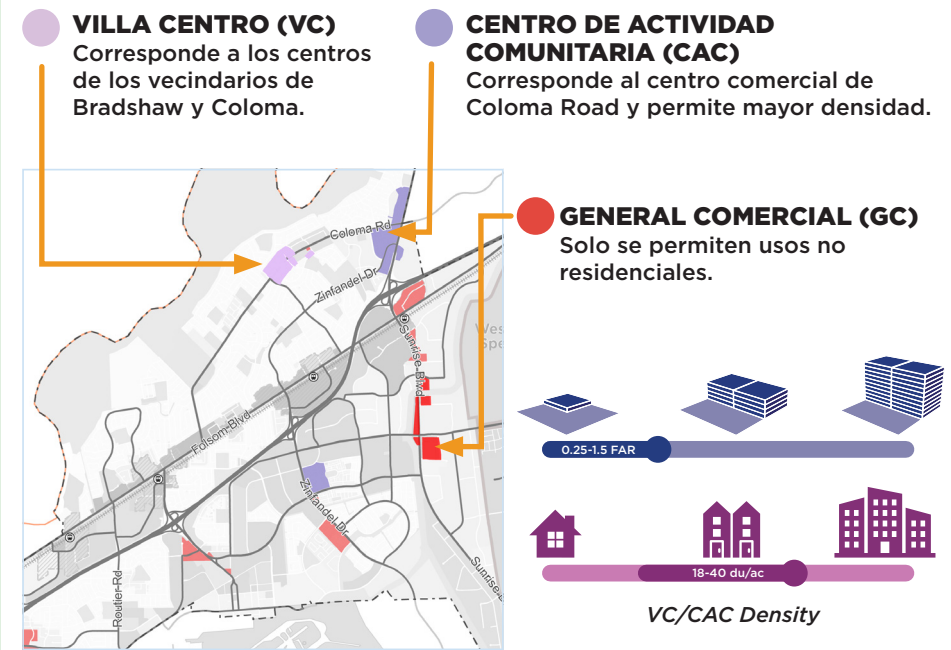
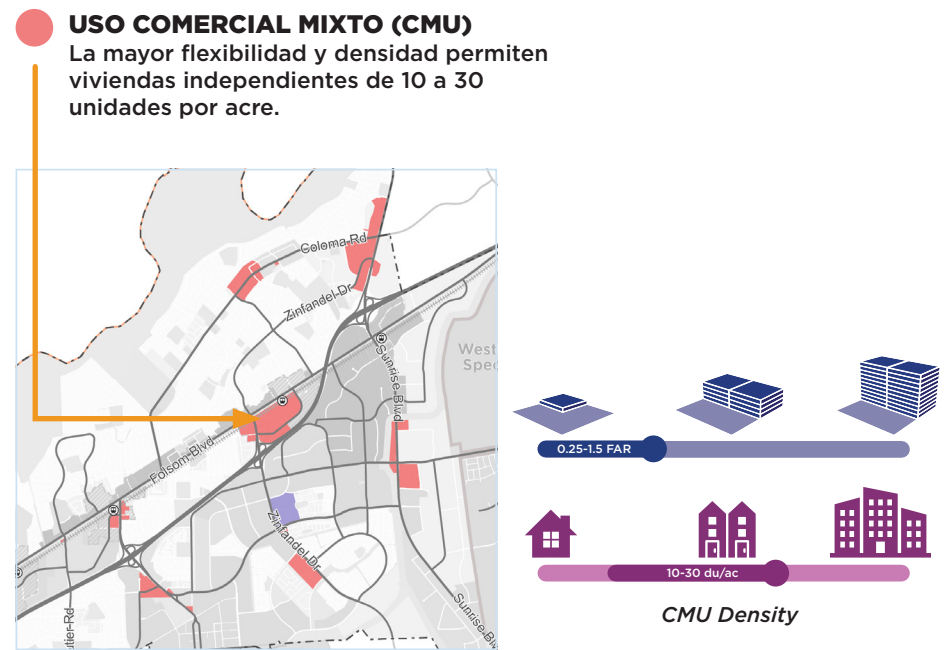
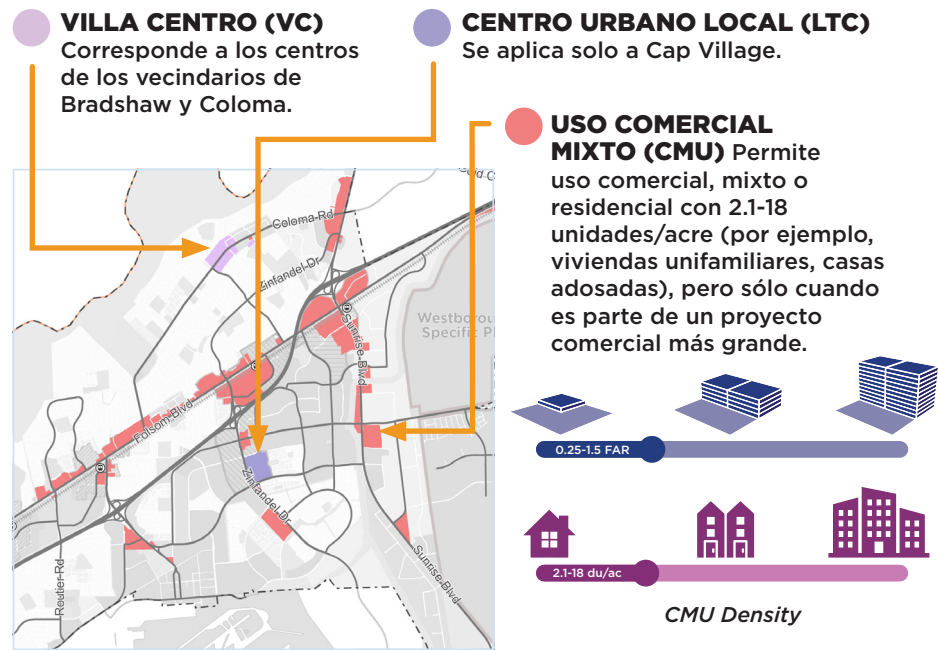
- **Designación CMU con flexibilidad limitada:** Designa la mayoría de los centros comerciales como de uso mixto comercial (CMU) con densidades de 2.1 a 18 unidades por acre, permitiendo el uso residencial solo cuando sea parte de un proyecto comercial más grande.
- **Estándares basados en la forma y el diseño para centros selectos:** Aplica las designaciones de Villa Centro y Centro Urbano Local a tres sitios (Bradshaw/Old Placerville, Coloma/Benita y Cap Village) con zonificación regulada basada en la forma y el diseño para crear lugares amigables para los peatones.

ALTERNATIVA A

- **Máxima flexibilidad:** Designa todos los centros comerciales más antiguos como CMU y elimina el requisito de que el 50 por ciento de la planta baja sea comercial, abriendo los centros comerciales para un uso mixto horizontal con viviendas independientes adyacentes a los comerciales existentes.
- **Aumento de la capacidad de vivienda:** Aumenta las densidades residenciales a 10-30 unidades/acre, lo que permite casas adosadas y pequeños edificios de apartamentos y elimina la cuota de viviendas unifamiliares.
- **Permite un enfoque flexible:** Los centros comerciales pueden incorporar viviendas en áreas subutilizadas y, al mismo tiempo, mantener a los inquilinos comerciales existentes, transformando los centros sin barreras de diseño prescriptivas.

ALTERNATIVA B

- **Designaciones a la medida:** Se refieren a una variedad de designaciones (CMU, VC, CAC, GC) según la ubicación y el carácter.
- **Densidades más altas con estándares de diseño:** Aumenta las densidades de VC y CAC a 18-40 unidades/acre (de 6.1 a 18) mientras utiliza códigos basados en la forma y el diseño para exigir un diseño amigable con los peatones.
- **Estándares de zonificación modificados:** Recomendamos revisar los estándares de zonificación basados en la forma y el diseño, que pueden crear barreras al desarrollo y, al mismo tiempo, mantener la visión de un uso mixto y transitable.



ESTRATEGIA DE PLANIFICACIÓN N.º 5: AUMENTAR LAS OPCIONES DE VIVIENDA EN ZONAS NO UTILIZADAS O SUBUTILIZADAS

¿Qué pasaría si agregar viviendas cerca del transporte público y a lo largo de calles comerciales más antiguas pudiera revitalizar estas áreas? Más opciones de vivienda podrían generar corredores más vibrantes y vecindarios prósperos que apoyen a los negocios locales, crearían calles más seguras y animadas y lugares atractivos para comer, comprar y reunirse.

ALTERNATIVA DE BASE

- Opciones multifamiliares limitadas:** La densidad máxima de 18 unidades/acre en la mayoría de las áreas de uso mixto permite casas adosadas pero excluye viviendas multifamiliares, mientras que las densidades mínimas bajas (2.1 o 6.1 unidades/acre) permiten viviendas unifamiliares.
- Requisitos restrictivos de uso mixto:** La mayoría de las áreas de uso mixto prohíben viviendas independientes: las áreas OMU requieren que las oficinas representen al menos el 50 por ciento del proyecto, mientras que las áreas CMU exigen que el 50 por ciento del desarrollo sea comercial en la planta baja.
- Prioriza el empleo y el comercio:** Estas barreras regulatorias limitan el desarrollo de viviendas pero protegen áreas para usos comerciales y de oficinas.

OFICINAS DE USO MIXTO (OMU)
2,1-18 unidades/acre

COMERCIAL USO MIXTO (UMC)
2,1-18 unidades/acre

Densidad de CMU

SUPERPOSICIÓN TOD adas/acre

Las densidades mínimas de 2.1 o 6.1 unidades/acre en áreas de uso mixto de la ciudad permiten viviendas unifamiliares.

Las densidades máximas de 18 unidades/acre en áreas de uso mixto limitan los tipos de vivienda a casas adosadas o multifamiliares de baja densidad. Solo se permite más densidad de viviendas de hasta 80 unidades por acre dentro de la zonal TOD.

ALTERNATIVA A

- Elimina restricciones a la vivienda:** La Alternativa A elimina las barreras al proyecto residencial independiente en áreas no utilizadas o subutilizadas y aumenta las densidades permitidas para ampliar las opciones de vivienda.
- Las nuevas designaciones permiten viviendas multifamiliares:** La designación TCMU en Folsom Boulevard permite entre 10 y 40 unidades por acre (hasta 80 cerca del tránsito), mientras que la designación IMU permite entre 20 y 40 unidades por acre en parques de oficinas, y Centro Urbano permite hasta 100 unidades por acre.
- Prioriza las viviendas multifamiliares sobre las unifamiliares:** Estos rangos de densidad facilitan diversos tipos de viviendas multifamiliares en áreas de uso mixto, al tiempo que limitan las viviendas unifamiliares, que tienen amplia capacidad en otras partes de la ciudad.

CORREDOR DE TRÁNSITO DE USO MIXTO (TCMU)
20-40 unidades/acre

COMERCIAL USO MIXTO (UMC)
10-30 unidades/acre

Densidad de TCMU

INNOVACIÓN USO MIXTO (IMU)
20-40 unidades/acre

SUPERPOSICIÓN TOD 20-80 unidades/acre

Zonal TOD La densidad permite hasta 80 unidades/acre

Las densidades de hasta 40 unidades/acre en el **Corredor de Tránsito de Uso Mixto** y **Uso Mixto Innovación** permiten una gama más amplia de tipos de viviendas multifamiliares.

ALTERNATIVA B

- Elimina restricciones con densidades más altas:** La alternativa B es similar a la alternativa A pero permite densidades máximas ligeramente mayores para las viviendas en áreas subutilizadas.
- Aumento de la densidad en TCMU e IMU:** Permite de 20 a 60 unidades por acre a lo largo de Folsom Boulevard (TCMU) y de 20 a 80 unidades por acre en parques de oficinas (IMU) lo que posibilita un proyecto multifamiliar más denso que la Alternativa A.
- Se centra en los centros de actividades comunitarias:** Introduce densidades más altas en las designaciones de Villa Centro y Centro de Actividad Comunitaria con 18-30 y 18-40 unidades/acre, apoyando múltiples centros vecinales en toda la ciudad.

CORREDOR DE TRÁNSITO DE USO MIXTO (TCMU)
20-60 unidades/acre

COMERCIAL USO MIXTO (UMC)
18-40 unidades/acre

Densidad de TCMU

INNOVACIÓN USO MIXTO (IMU)
20-80 unidades/acre

SUPERPOSICIÓN TOD 20-100 unidades/acre

Zonal TOD La densidad permite hasta 100 unidades/acre.

Las densidades de hasta 60 y 80 unidades/acre en el **Corredor de Tránsito de Uso Mixto** y **Uso Mixto Innovación** permiten la gama más amplia de todas en cuanto a tipos de viviendas multifamiliares.

1

PASO UNO: ELIJA SU ALTERNATIVA FAVORITA colocando un punto adhesivo debajo.

2

PASO DOS: ¿QUÉ TIPOS DE VIVIENDAS NUEVAS LE GUSTARÍA VER CERCA DE LAS ZONAS DE TRÁNSITO Y ÁREAS COMERCIALES? ¿Qué elementos de las alternativas anteriores destacan? ¿Qué faltaría? Comparta sus ideas en una nota adhesiva y péguela debajo.