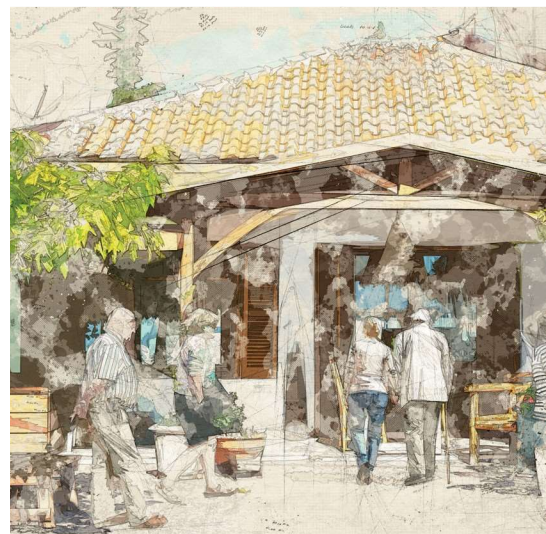




RIVER WALK

PLAN ESPECÍFICO

OCTUBRE DE 2023

Preparado para:

Ciudad de Riverbank

Departamento de Servicios de Desarrollo

6707 3rd Street

Riverbank, CA 95367

209.863.7128

Preparado por:

De Novo Planning Group

Steve McMurtry | Principal

1020 Suncast Lane #106

El Dorado Hills, CA 95762

916.580.9818

BIENVENIDOS A --- RIVER WALK ---

El Plan Específico de River Walk está diseñado como una comunidad atractiva y distintiva para la región del Valle Central que incorpora una mezcla de usos de tierras para capitalizar los activos, la inspiración y el potencial de la región. La comunidad prevé vecindarios residenciales y de adultos activos mayores de 55 años, con una variedad de densidades y productos de vivienda, apoyados por un núcleo comunitario que fue diseñado con la intención de crear un espacio público para promover la salud, la felicidad y el bienestar de las personas. El núcleo comunitario se inspira en los principios del diseño urbano, incorporando comercios a escala de vecindario, viviendas de alta densidad, un centro comunitario, oportunidades recreativas, senderos y un sistema de Vehículos Eléctricos Vecinales (NEV) para proporcionar una accesibilidad eficiente al núcleo comunitario.

El centro comunitario se diseñó para que sirviera de punto focal, y está previsto que esté anclado por una casa club de adultos activos con tiendas y viviendas de apoyo, junto con parques e instalaciones recreativas, que reflejen los paisajes naturales que rodean el sitio y el carácter de la región.

El componente de comunidad de adultos activos del proyecto incluye una visión y una estrategia para convertirse en una comunidad de personas mayores que ofrezca opciones de vivienda para distintos grupos de edad y niveles de ingresos (viviendas unifamiliares y adosadas, casas adosadas, apartamentos, viviendas asistidas), recursos médicos, instalaciones sociales y recreativas y comercios, todo ello accesible a pie o usando un Vehículo Eléctrico Vecinal.

ÍNDICE DE CONTENIDO

Contenido

CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN	5
CAPÍTULO 2: CONDICIONES EXISTENTES	17
CAPÍTULO 3: VISIÓN DE RIVER WALK	27
CAPÍTULO 4: USO DE TIERRAS Y ESTÁNDARES DE DESARROLLO	33
CAPÍTULO 5: CIRCULACIÓN Y MOVILIDAD	53
CAPÍTULO 6: INFRAESTRUCTURAS, PARQUES Y SERVICIOS PÚBLICOS	71
CAPÍTULO 7: DIRECTRICES DE DISEÑO	95
CAPÍTULO 8: UNA COMUNIDAD QUE ENVEJECE UNIDA	121
CAPÍTULO 9: IMPLEMENTACIÓN Y ADMINISTRACIÓN	129





El propósito de este Plan Específico es crear un desarrollo vibrante de uso mixto, con un componente activo orientado a los adultos que está anclado a un núcleo de la comunidad (o centro) para la reunión social y comercial y servicios de apoyo.

CAPÍTULO 1: Introducción

Este capítulo presenta el Plan Específico y ofrece una descripción del proyecto de River Walk, su relación con otros documentos de planificación aplicables y una visión general del proceso de planificación. En el capítulo también se explican los requisitos normativos de un plan específico y se describe cómo deben interpretarse las directrices, los estándares de desarrollo y las orientaciones del documento.

Este capítulo está organizado en las siguientes secciones:

- 1.1. Propósito del Plan Específico
- 1.2. Entorno del Área del Plan
- 1.3. Esfuerzos de Planificación
- 1.4. Requisitos del Plan Específico
- 1.5. Relación con Otros Documentos
- 1.6. Organización del Plan Específico
- 1.7. Interpretación del Plan Específico

1.1 : PROPÓSITO DEL PLAN ESPECÍFICO

El propósito de este Plan Específico es crear un desarrollo vibrante de uso mixto, con un componente activo orientado a los adultos que está anclado a un núcleo comunitario (o centro) para la reunión social y comercial y servicios de apoyo. El Plan Específico tiene la intención de guiar el desarrollo de River Walk durante los próximos 15-20 años.

1.2 : ENTORNO DEL ÁREA DEL PLAN

Entorno Regional

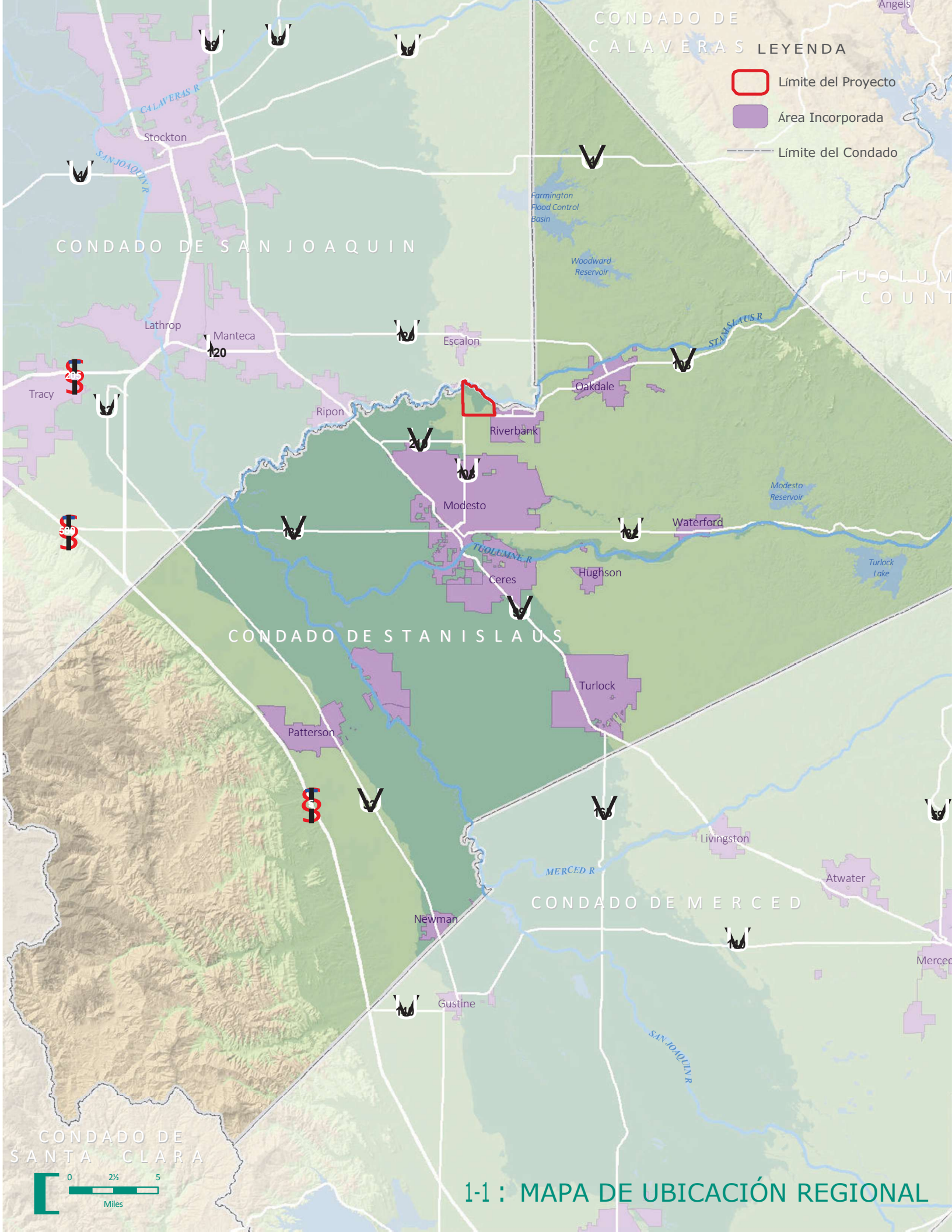
Riverbank está situado en el condado de Stanislaus, en la parte norte del Valle de San Joaquín, en California central. Se encuentra aproximadamente a 25 millas al este de Tracy, 15 millas al norte de Turlock, y 5 millas al norte de Modesto. La figura 1.1 muestra la ubicación de Riverbank dentro de la región.

Entorno Local

Riverbank está situado a lo largo de la orilla sur del Río Stanislaus, que da nombre a la Ciudad. El Río Stanislaus es uno de los múltiples ríos del valle que fluyen hacia el oeste desde las Montañas de la Sierra Nevada hacia el Río San Joaquín y finalmente hacia el Océano Pacífico.

El acceso regional por carretera a la Ciudad se realiza principalmente a través de dos grandes corredores en el Valle de San Joaquín: La Interestatal 5 (I-5) y la Ruta Estatal (SR) 99. La I-5 atraviesa el extremo occidental del valle y enlaza San Diego y Los Ángeles con el valle. La SR 99 se encuentra a nueve millas al oeste de Riverbank y conecta muchas de las Ciudades de la región. Hay muchas autopistas más pequeñas de este a oeste en el Valle de San Joaquín, incluyendo la SR 108 y la SR 120, ambas pasan por el área de Riverbank.





CONDADO DE CALAVERAS LEYENDA

-  Límite del Proyecto
-  Área Incorporada
-  Límite del Condado

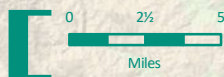
CONDADO DE SAN JOAQUIN

TUOLUMNE COUNTY

CONDADO DE STANISLAUS

CONDADO DE MERCED

CONDADO DE SANTA CLARA



1-1 : MAPA DE UBICACIÓN REGIONAL

Área del Plan Específico de River Walk

River Walk se encuentra dentro del área no incorporada del Condado de Stanislaus. El Área del Plan de aproximadamente 997 acres abarca 22 parcelas como se muestra en la Tabla 1.2.1 y es adyacente a los límites de la Ciudad de Riverbank (Ciudad) ubicada al este. River Walk es adyacente a la actual Esfera de Influencia (SOI) de la Ciudad.

Las parcelas que componen River Walk se usan principalmente para actividades agrícolas, como huertos, cultivos en hilera y barbechos. El Distrito de Riego de Modesto (MID) proporciona el suministro de agua para los usos agrícolas existentes y mantiene dos servidumbres (Canal Principal MID y Canal de Drenaje MID), que atraviesan las partes sur y oeste del área del Plan. Una serie de acequias privadas distribuyen el agua de la MID procedente de los canales in situ por toda el Área del Plan. En el límite norte del área del Plan, junto al Río Stanislaus, hay un dique.

Tabla 1.2.1 Parcelas incluidas en el Área del Plan Específico

Parcelas (APN)	Acres
074-001-016	5.34
074-002-001	305.49
074-003-002	14.30
074-003-003	9.65
074-003-004	4.93
074-003-005	4.73
074-003-006	9.40
074-003-007	9.41
074-003-008	9.90
074-003-010	3.51
074-003-011	2.35
074-003-012	15.39
074-003-013	28.30
074-003-014	9.28
074-003-015	8.77
074-003-016	24.44
074-003-018	5.65
074-003-019	3.74
074-003-021	40.90
074-003-022	366.22
074-003-023	68.06
074-003-024	26.04
CANAL MID	20.66
ROW No parcelado	0.71
Total	997.18

1.3 : ESFUERZOS DE PLANIFICACIÓN

El Plan Específico se propone como componente de una propuesta de expansión más amplia. El proyecto global incluye un Plan Específico, así como una Enmienda de la Esfera de Influencia (SOI). Toda el área del proyecto incluye aproximadamente 1.522 acres dentro del condado no incorporado adyacente a la Ciudad de Riverbank. El Área del Plan de River Walk incluye un área de 997 acres que se anexionará y urbanizará posteriormente. El resto de los terrenos del área del proyecto forman parte de la enmienda del SOI y se mantendrán como reserva para una posible planificación a largo plazo en el futuro.

El área total del proyecto incluye varios límites de planificación definidos a continuación. Los siguientes términos se usan y se detallan en las figuras para describir los límites dentro del Área del Proyecto general:

- Área del Plan Específico (Área del Plan): incluye todos los terrenos identificados e incluidos en el Plan Específico de River Walk. Se propone anexionar el Área del Plan Específico a la Ciudad de Riverbank. El Área del Plan Específico es una parte del Área de Expansión del SOI.
- Área de Expansión SOI - incluye el área cubierta por la Enmienda de la Esfera de Influencia propuesta y abarca toda el Área del Proyecto, incluyendo los terrenos de la Reserva.
- Límite de Berghill - incluye áreas dentro del Área del Plan Específico controladas por el solicitante del proyecto.
- Área del Proyecto - incluye el área de expansión de la SOI, incluyendo el Plan Específico y el Límite de Berghill. El Área del Proyecto tiene los mismos límites que el Área de Expansión de la SOI.

Los límites del Área del Proyecto se muestran en la Figura 1.2 y los acres asociados a cada área se muestran en la Tabla 2.0-1. Como se muestra en la Figura 1.2 y en la Tabla 1.7.1, el Proyecto propuesto incluye aproximadamente 1.522 acres que abarcan: (1) el Área del Plan Específico que incluye un total de 997 acres, incluido el Límite de Berghill, y (2) el Límite de Expansión de la SOI, que constituye la totalidad del Área del Proyecto.

Tabla 1.7.1: Superficie en Acres de los Límites del Área de Planificación

Límites del Área de Planificación	Acres (GIS)
Área del Plan Específico	997 acres
Área del Proyecto General	1,522 acres

1.4 : REQUISITOS DEL PLAN ESPECÍFICO

Un plan específico es un instrumento regulador que usan los gobiernos locales para implementar sus planes generales y orientar el desarrollo en un área localizada. Mientras que el plan general es la guía principal para el crecimiento y el desarrollo, los planes específicos se enfocan en las características únicas de un área específica personalizando las regulaciones del uso de tierras y los procesos de planificación que se aplican a esa área. Este plan específico es una herramienta para promover el desarrollo, proporcionar infraestructuras y evaluar las propuestas de desarrollo.

Todos los planes específicos deben cumplir los artículos 65450-65457 del Código de Gobierno. Estas disposiciones requieren que un plan específico sea coherente con el plan general adoptado de la jurisdicción donde se encuentra. Además, las regulaciones de zonificación, todas las subdivisiones y desarrollos posteriores, y todos los proyectos de obras públicas deben ser coherentes con el plan específico.

El artículo 65451 del Código de Gobierno exige que un plan específico contenga:

- Declaración de la relación del plan específico con el plan general.
- Texto y diagramas que especifiquen:
 - o La distribución, ubicación y extensión de los usos del suelo, incluidos los espacios abiertos.
 - o La distribución, ubicación, extensión e intensidad propuestas de los principales componentes del transporte público y privado, alcantarillado, agua, drenaje, eliminación de residuos sólidos, energía y otras instalaciones esenciales.
 - o Estándares y criterios por los que se regirá el desarrollo, y estándares para la conservación, desarrollo y utilización de los recursos naturales.
 - o Un programa de medidas de aplicación que incluya reglamentaciones, programas, proyectos de obras públicas y las medidas de financiación necesarias.

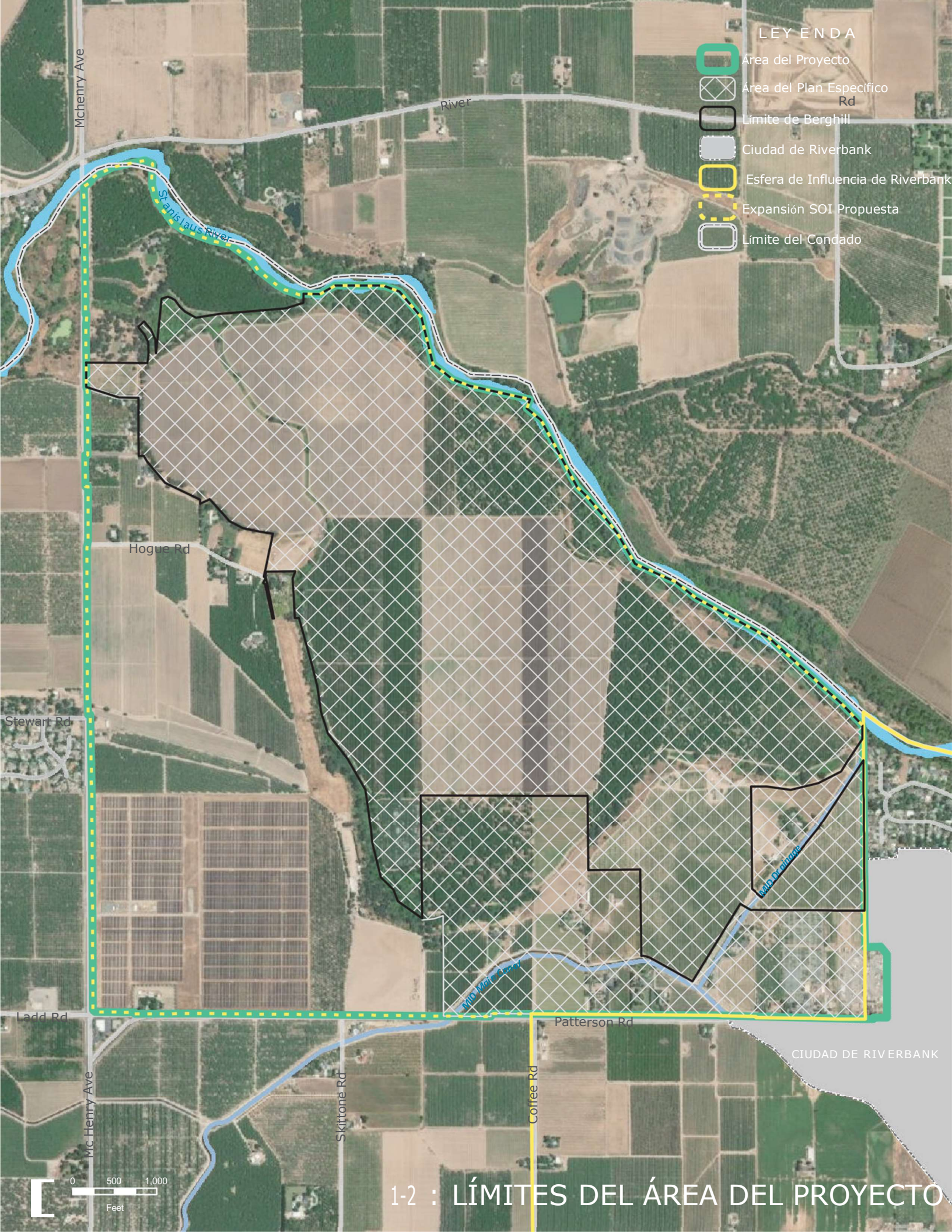
1.5 : RELACIÓN CON OTROS DOCUMENTOS

El Plan Específico se basa en el marco político y la dirección establecida para el desarrollo en Riverbank por el Plan General de la Ciudad. Esto se traduce en un plan enfocado, detallado e integral para River Walk que aborda el uso de tierras, las características del desarrollo, la circulación, el estacionamiento, la infraestructura y el desarrollo de la comunidad.

Plan General

Con la adopción del Plan General 2005-2025 (adoptado en 2009), la Ciudad estableció los usos de tierras para todas las áreas dentro del Área de Planificación de la Ciudad. Con el tiempo, algunas áreas dentro del Plan General se desarrollarán, y nuevas áreas serán identificadas como una nueva área de crecimiento futuro. Cuando un área se identifica como una nueva área de crecimiento futuro, comienza un proceso de planificación a largo plazo.

El Plan General de la Ciudad de Riverbank designa el Área del Proyecto como Residencial de Densidad Baja (0.0 a 8.0 du/ac), Residencial de Densidad Media



LEYENDA

- Área del Proyecto
- Área del Plan Específico
- Rd
- Límite de Berghill
- Ciudad de Riverbank
- Esfera de Influencia de Riverbank
- Expansión SOI Propuesta
- Límite del Condado

(8.0 a 16.0 du/ac), Residencial de Densidad Alta (16.0 o más du/ac), Uso Mixto, Cívico, Parque, Recreativo/Recursos de Uso Múltiple, Separación/Vía Verde/Espacio Abierto, Área de Conservación de Recursos Agrícolas y Reserva. El Plan Específico propuesto requeriría una Enmienda del Plan General de la Ciudad de Riverbank para cambiar los usos de tierras en el Área del Proyecto para ajustarse muy específicamente al concepto de diseño.

Tal y como se describe en el Plan del Propósito del Terreno del Plan General de Riverbank, una parte de River Walk está designada como Reserva y ofrece la oportunidad de planificar futuros usos de tierras estableciendo criterios de rendimiento específicos antes de que se produzca el desarrollo en áreas concretas. Antes de designar las áreas de reserva como urbanizables, la Ciudad llevará a cabo una audiencia pública y adoptará las decisiones necesarias, entre las que se incluyen las siguientes:

- El desarrollo del área de Reserva es adyacente a las áreas desarrolladas de la Ciudad y la infraestructura y los servicios pueden extenderse eficientemente para servir al área de Reserva;
- La Ciudad ha preparado la planificación de infraestructuras y la financiación para atender las necesidades del área de desarrollo propuesta, incluida la financiación de cualquier instalación necesaria en toda la ciudad para acomodar el nivel de crecimiento previsto;
- O bien el resto del área de planificación de Riverbank está lo suficientemente urbanizada como para que el área de reserva sea ahora necesaria para satisfacer la demanda de desarrollo urbano, o bien la propuesta incluye un uso de tierras deseado exclusivo del área de planificación que no se puede acomodar en terrenos dentro de los límites de la Ciudad o en partes del área de planificación sin la designación de reserva;
- La Ciudad ha elaborado un análisis medioambiental conforme a la Ley de Calidad Medioambiental de California (CEQA), que incluye un programa de seguimiento de la mitigación, de conformidad con la Ley de Calidad Medioambiental de California;
- La Ciudad ha preparado una evaluación del impacto fiscal que demuestra que, a corto y largo plazo, el proyecto no afectará negativamente a la Ciudad desde una perspectiva fiscal; y,
- Se ha preparado un Plan Específico, de conformidad con la Sección 65450 del Código de Gobierno, para mostrar los usos específicos de tierras, los estándares de desarrollo, el cumplimiento con el Plan General, la planificación y financiación de infraestructura y servicios públicos, y el establecimiento de fases, además de cualquier otro requisito de la ley estatal y del Director de Desarrollo Comunitario.

El área del Plan ha sido identificada para el crecimiento futuro, con partes designadas para el desarrollo y partes designadas como Reserva. El promotor del proyecto ha tomado la iniciativa de estudiar el área en su conjunto, diseñar una combinación de usos de tierras destinada a satisfacer las necesidades del mercado, teniendo en cuenta al mismo tiempo las limitaciones del sitio, y planificar los servicios públicos, las infraestructuras y los equipamientos necesarios para apoyar a la comunidad. El esfuerzo de planificación a largo plazo requerirá una Enmienda del Plan General para garantizar que el Plan General y el Plan Específico sean coherentes.

El Plan Específico del Propósito del Terreno, que será la base para los usos de los terrenos del Plan General, tiene la intención de demostrar la ubicación específica de cada propósito del uso de terrenos y documentar los requisitos de densidad e intensidad según lo establecido por el Elemento del Propósito del Terreno del Plan General. La enmienda del Plan General también incluirá mejoras y la reubicación de determinadas carreteras planificadas e identificadas en el Elemento de Circulación del Plan General. La enmienda al Plan General se aprobaría mediante resolución al mismo tiempo que el Plan Específico, y contaría con toda la documentación medioambiental apropiada, las consultas tribales, la revisión pública y las audiencias públicas exigidas por la ley.

El Plan Específico propuesto no entra en conflicto con las metas, políticas y objetivos del Plan General 2005-2025 de la Ciudad y está en consonancia con el deseo de la Ciudad de crear vecindarios aptos para peatones que cuenten con calles interconectadas y transitables que faciliten el acceso a los centros, parques y áreas recreativas de los vecindarios. El Plan Específico proporciona una oportunidad para establecer una mezcla de uso de tierras, un entorno de adultos activos amigable para los peatones, y comodidades como ningún otro desarrollo en Riverbank, y tal vez la región.

Código de Zonificación

El Código de Zonificación de la Ciudad (Código Municipal de Riverbank, Capítulo 153) identifica distritos de zonificación específicos y desarrollos planificados dentro de la Ciudad y describe los estándares de desarrollo que se aplican a cada distrito de zonificación. La zonificación de cada parcela dentro de los límites de la Ciudad está diseñada para ser consistente con la designación de uso de tierras del Plan General para esa parcela.

El Plan Específico requerirá la anexión a la Ciudad de Riverbank y se zonificará para reflejar los usos de tierras establecidos en el Plan Específico. La prezonificación de la Ciudad para River Walk incluirá la designación de zonificación del Plan Específico (SP) para toda el área del Plan Específico. La prezonificación entrará en vigor cuando LAFCo apruebe la anexión.

La intención y el propósito de establecer una designación de zonificación SP en toda el Área del Proyecto es permitir diseños más imaginativos y flexibles para los proyectos de desarrollo de lo que de otro modo se permitiría en las designaciones de zonificación más convencionales. Esta flexibilidad puede incluir conceptos tales como la flexibilidad en la ubicación de las estructuras, la agrupación, la variación de patios y retranqueos, la reserva de espacios abiertos y la provisión de servicios para el vecindario. La flexibilidad también permite al promotor tener en cuenta factores geológicos, topográficos y medioambientales. Al mismo tiempo, la designación SP debe ajustarse a los requisitos del plan general y la intención del código municipal en la exigencia de estándares adecuados necesarios para proteger la salud pública, la seguridad y el bienestar general. En algunos casos, pueden establecerse regulaciones específicas en el Plan Específico para usos o parcelas que varíen de las regulaciones definidas en el Código Municipal. Cuando esto ocurra, la intención es que prevalezcan las regulaciones definidas en el Plan Específico.

1.6 : ORGANIZACIÓN DEL PLAN ESPECÍFICO

El Plan Específico contiene nueve capítulos. Los capítulos 1, 2 y 3, proporcionan una base para el desarrollo futuro, proporcionando antecedentes e información sobre las condiciones existentes, una comprensión del concepto de diseño, y una visión para River Walk. Los capítulos 4 a 9, proporcionan herramientas y una estrategia de implementación que ayudarán a guiar el desarrollo futuro de una manera que cumpla con la visión de la comunidad. El Plan Específico también incluye un glosario en el apéndice.

El Plan Específico está organizado de la siguiente manera:

Capítulo 1 - Introducción

Este capítulo define el propósito del Plan Específico y describe el proceso de planificación del proyecto. El capítulo también contextualiza la ubicación del proyecto, resume la relación del Plan Específico con otros documentos.

Capítulo 2 - Condiciones Existentes

Este capítulo resume las condiciones existentes, problemas y oportunidades que pertenecen al Plan Específico.

Capítulo 3 - Visión

Este capítulo establece la visión general para el diseño y el carácter en River Walk, y enumera los principios directivos. Todos los capítulos subsiguientes del Plan Específico apoyan la visión.

Capítulo 4 - Uso de Tierras y Estándares de Desarrollo

Este capítulo guía la ubicación y el tipo de nuevo desarrollo. El Plan del Propósito del Terreno establece los estándares de desarrollo del uso de los terrenos, las clasificaciones del uso de los terrenos y el Mapa de Uso de los Terrenos.



Capítulo 5 - Circulación y Movilidad

Este capítulo identifica las principales características de circulación y las instalaciones de estacionamiento, y resume las mejoras previstas para mejorar la movilidad multimodal y el estacionamiento en River Walk.

Capítulo 6 - Infraestructuras, Parques y Servicios Públicos

Este capítulo incluye detalles relacionados con cómo se proporcionarán otras infraestructuras, como alcantarillado, agua, aguas pluviales, electricidad, gas natural y otros servicios, para apoyar el nuevo desarrollo. Se discuten los servicios públicos, como la policía y los bomberos, así como los parques y las instalaciones recreativas.

Capítulo 7 - Directrices de Diseño

En este capítulo se identifican las principales características del paisaje urbano y se resumen las mejoras planificadas, así como los estándares y directrices para el ámbito público y privado de River Walk. En este capítulo se determina el funcionamiento y el aspecto que debe tener la arquitectura de River Walk. Los estándares, así como las directrices consultivas, proporcionan los ingredientes necesarios para configurar el diseño y el carácter de River Walk. Todas las actividades de desarrollo en River Walk tendrán en cuenta los estándares y directrices pertinentes y demostrarán cómo el proyecto apoya la visión de River Walk.

Capítulo 8 - Una Comunidad que Envejece Unida

Este capítulo describe las estrategias para establecer el componente de adultos activos de River Walk como un desarrollo centrado en la comunidad que se esfuerza por proporcionar amplios servicios y oportunidades para una vida sana y la socialización para permitir a los residentes envejecer cómodamente en la comunidad. Las estrategias describen cómo el desarrollo en River Walk puede ayudar a Riverbank a establecerse como una comunidad de primera para los jubilados en la región.

Capítulo 9 - Implementación y Administración

Este capítulo establece la implementación, las fases, la financiación y otra información relacionada con la forma en que el Plan Específico puede implementar la visión de River Walk. Las estrategias de implementación son las mejoras físicas, programas y proyectos que deben llevarse a cabo para que River Walk se haga realidad. El capítulo también describe cómo la Ciudad administrará el Plan Específico.

Apéndice A - Glosario

Este apéndice proporciona definiciones de los términos que aparecen a lo largo del Plan Específico.

1.7: INTERPRETACIÓN DEL PLAN ESPECÍFICO

El Plan Específico incluye directivas -estándares de desarrollo y directrices de diseño- que guían la implementación del Plan Específico. Para las directivas que incorporan lenguaje vinculante, incluyendo, pero no limitado a, "deberá" y "debe", los proyectos de desarrollo, circulación y mejoras de infraestructura de servicios públicos, acciones y otras iniciativas están obligados a satisfacer y/o cumplir con la directiva. En el caso de las directivas no vinculantes, como "debería" y "puede", se recomienda encarecidamente que los proyectos de urbanización, las mejoras de las infraestructuras de circulación y servicios públicos, las actuaciones y otras iniciativas satisfagan y/o cumplan la directiva. La interpretación final sobre qué estándares y/o directrices son obligatorios para los proyectos de desarrollo recaerá bajo la autoridad del Departamento de Servicios de Desarrollo.





River Walk abarca aproximadamente 997 acres en el área no incorporada del Condado de Stanislaus y adyacente a la Esfera de Influencia de la Ciudad de Riverbank. El Área del Plan se encuentra en su mayor parte bajo operaciones agrícolas, incluyendo huertos, cultivos en hileras y tierras en barbecho, con la excepción de varios ranchos rurales, casas de campo, una instalación ecuestre, almacenamiento de camiones y un negocio de viveros comerciales.

CAPÍTULO 2: Condiciones Existentes

Este capítulo incluye una breve descripción de la ubicación, las características y las condiciones existentes para el Área del Plan, tal como existían cuando comenzó el proceso del Plan Específico a fines de 2020. En este capítulo se describen los usos de tierras existentes del Plan General y los usos de tierras evaluados, así como la circulación existente y las redes de servicios públicos, infraestructura y servicios.

Este capítulo está organizado en las siguientes secciones:

- 1.1. Entorno Local
- 1.2. Usos Existentes
- 1.3. Usos de Tierras Existentes en el Plan General
- 1.4. Redes de Circulación
- 1.5. Carácter Existente
- 1.6. Infraestructuras y Servicios Públicos Existentes

1.1 : ENTORNO LOCAL

Como se indica en el Capítulo 1, River Walk abarca aproximadamente 997 acres en el área no incorporada del Condado de Stanislaus y adyacente a la Esfera de Influencia (SOI) de la Ciudad de Riverbank. River Walk se encuentra al norte de Patterson Road / Ruta Estatal (SR) 108, al este de McHenry Avenue, al sur del Río Stanislaus, y aproximadamente dos millas al oeste del centro de Riverbank. Figura 1.1 muestra el entorno regional, y la Figura 1.2 incluye la relación de River Walk a la SOI existente y los límites de la Ciudad.

Los usos inmediatamente adyacentes al sureste, sur, suroeste y oeste incluyen principalmente usos agrícolas y residenciales, incluyendo ranchos y grandes fincas. Otros usos existentes al suroeste incluyen una granja solar y un campo de tiro. El Área del Plan está bordeada por el Río Stanislaus a lo largo de su límite norte.

1.2: USOS EXISTENTES

El Área del Plan se encuentra en su mayor parte bajo operaciones agrícolas, incluyendo huertos, cultivos en hileras y tierras en barbecho, con la excepción de varios ranchos rurales, casas de campo, una instalación ecuestre, almacenamiento de camiones y un negocio de viveros comerciales.

Los huertos de almendros y nogales se encuentran en la parte este/sureste del Área del Plan y los huertos de cerezos y las tierras en barbecho en la parte oeste/central del Área del Plan. En la parte norte/noroeste del Área del Plan hay barbechos y diversos árboles, como eucaliptos y sauces. En el Área del Plan Específico hay 22 parcelas con un total de 17 edificios residenciales. Fuera del Área del Plan Específico, pero dentro del Área del Proyecto, hay 39 parcelas con un total de 22 edificios residenciales. Muchas de las residencias y residencias agrícolas rurales tienen estructuras accesorias en el lugar, incluyendo edificios de almacenamiento, tiendas y graneros. La figura 1.2 muestra imágenes aéreas del Área del Plan. Además, en el Área del Proyecto hay un rancho de caballos.

La MID suministra agua a los usos agrícolas existentes en la región y mantiene dos servidumbres (el canal principal de la MID y el canal de drenaje de la MID) que atraviesan las zonas sur y oeste del Área del Plan. Una vez que un proyecto se anexiona a Riverbank, los distritos de riego dejan de servir a los usos agrícolas existentes. Una serie de acequias privadas distribuyen el agua de la MID procedente de los canales in situ por toda la parte agrícola del Área del Plan.

El Asesor del Condado de Stanislaus ha evaluado la mayoría de las parcelas con usos agrícolas, con áreas limitadas evaluadas como comerciales. La figura 2.1 muestra los Usos de Tierras Evaluados dentro y adyacentes al Área del Plan.

Un acantilado de 60 pies forma la mayor parte del borde sur del límite de Berghill, lo que resulta en una elevación más baja para la mayor parte de la propiedad de Berghill. Además, en el límite norte del Área del Plan, a lo largo del Río Stanislaus, hay un antiguo dique sin mantenimiento.

La tabla 2.1.1 resume las superficies, las unidades residenciales y los metros cuadrados de edificios no residenciales para los usos de tierras existentes. En esta tabla no se incluyen las áreas que se encuentran dentro del derecho de paso (ROW), como Hogue Road, y dentro del Canal Principal y el Canal de Drenaje de MID.

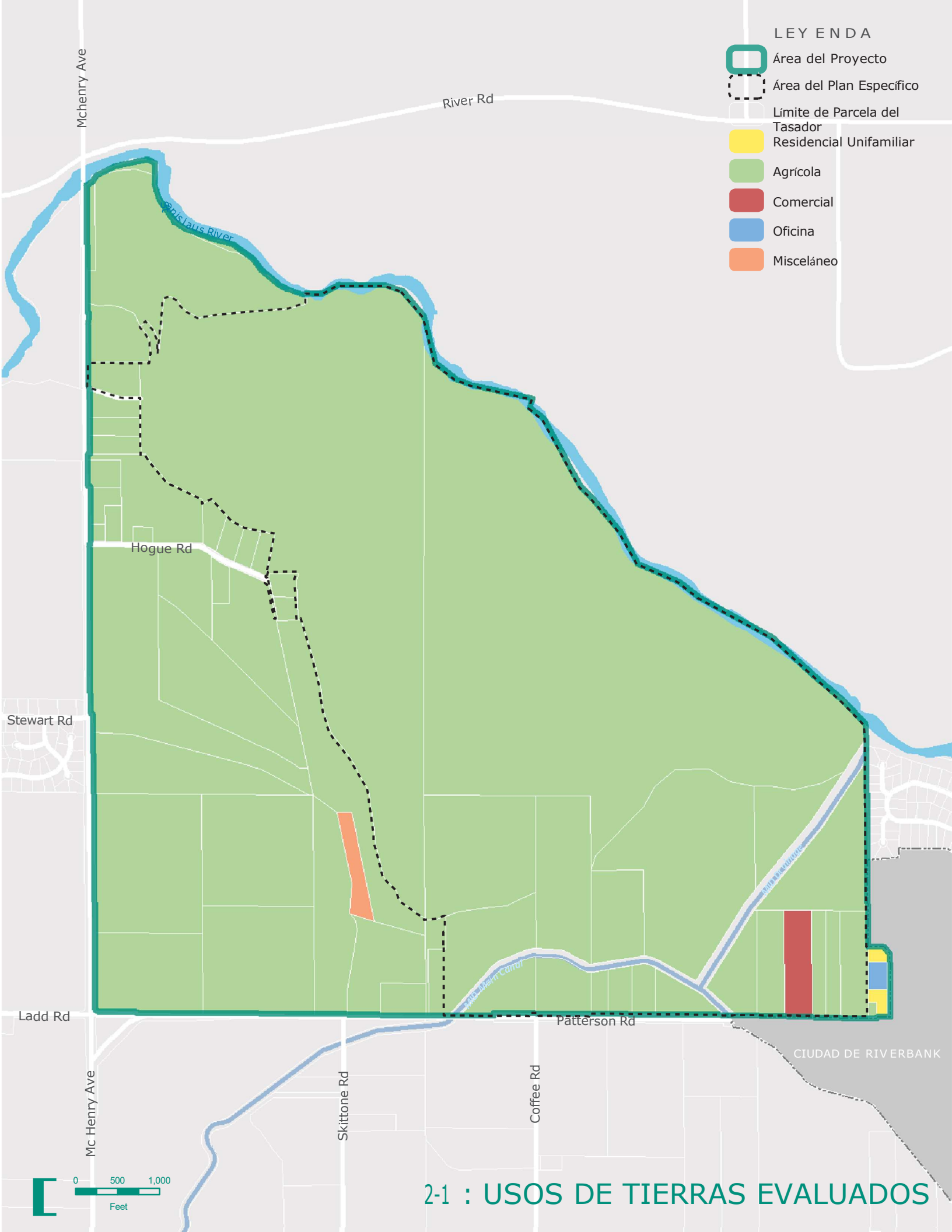
Tabla 2.1.1: Usos de Tierras Evaluados Existentes

USOS DE TIERRAS EVALUADOS EXISTENTES	
Uso	Superficie en Acres
Agrícola	966.41
Comercial	9.40
(Canal MID)	21.37
Total	997.18



LEYENDA

- Área del Proyecto
- Área del Plan Específico
- Límite de Parcela del Tasador
- Residencial Unifamiliar
- Agrícola
- Comercial
- Oficina
- Misceláneo



1.3: USO DE TIERRAS EXISTENTE EN EL PLAN GENERAL

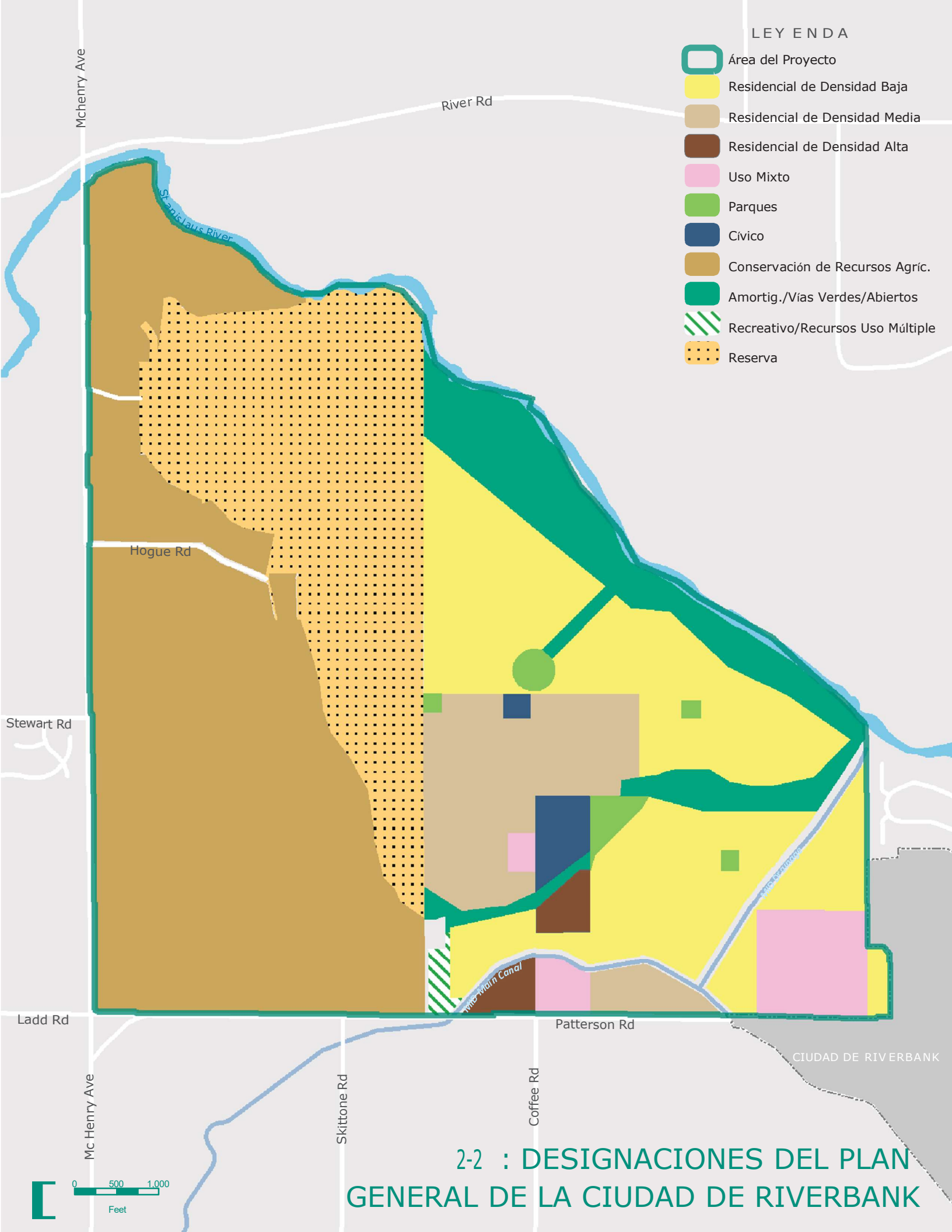
El Plan General Riverbank 2005-2025 es el documento guía de planificación a largo plazo para el desarrollo de la Ciudad de Riverbank. El Plan General identifica clasificaciones de uso de tierras para todas las parcelas dentro del Área de Planificación del Plan General.

Como se ilustra en la Figura 2.2, el Plan General aplica ocho clasificaciones de uso de tierras a las parcelas dentro de River Walk: Área de Conservación de Recursos Agrícolas, Zonas de Separación/Vías Verdes/Espacios Abiertos, Cívico, Agrupado Res/Reserva, Residencial de Densidad Alta, Residencial de Densidad Baja, Residencial de Densidad Media y Uso Mixto.

La Tabla 2.3.1 resume los usos de tierras del Plan General por superficie en el Plan Específico River Walk.

Tabla 2.3.1: Uso de Tierras Existente en el Plan General de la Ciudad

USO DE TIERRAS EXISTENTE EN EL PLAN GENERAL DE LA CIUDAD	
Uso de Tierras del Plan General	Superficie en Acres
Uso de Tierras del Plan General	5.34
Área de Conservación de Recursos Agrícolas	366.22
Zonas de Amortiguación/Vías Verdes/Espacios Abiertos	28.30
Cívico	305.49
Agrupado Res/Reserva	8.77
Residencial de Densidad Alta	133.69
Residencial de Densidad Baja	80.60
Residencial de Densidad Media	47.40
ROW- M D Canal	21.37
Total	997.18



LEYENDA

- Área del Proyecto
- Residencial de Densidad Baja
- Residencial de Densidad Media
- Residencial de Densidad Alta
- Uso Mixto
- Parques
- Cívico
- Conservación de Recursos Agríc.
- Amortig./Vías Verdes/Abiertos
- Recreativo/Recursos Uso Múltiple
- Reserva

2-2 : DESIGNACIONES DEL PLAN
GENERAL DE LA CIUDAD DE RIVERBANK

1.4: REDES DE CIRCULACIÓN

Esta sección proporciona una visión general de las redes de vehículos a motor, peatones, bicicletas y tránsito, así como de las instalaciones de estacionamiento en el Área del Plan.

Red de Calles

La red de transporte existente incluye calles arteriales y colectoras que sirven predominantemente a los desplazamientos motorizados, servicios de tránsito, servicios de taxi y bicicletas compartidos e infraestructuras limitadas para peatones y bicicletas. A continuación, se ofrece una visión general de la red de transporte existente en el Área del Plan.

El Área del Plan está servida principalmente por las siguientes carreteras:

- Patterson Road es una arteria principal este-oeste que se extiende hacia el este desde una intersección en McHenry Avenue hasta Riverbank a través del condado rural de Stanislaus en el área al sur de Oakdale hasta su extremo oriental en la intersección de Albers Road / Oakdale Road / Waterford Highway. El segmento a través de Riverbank occidental a Callander Avenue es la Ruta Estatal (SR) 108.
 - Patterson Road es una carretera rural de dos carriles desde McHenry Avenue hasta la intersección de Hot Springs Lane en el oeste de Riverbank. La ruta es una instalación de cuatro carriles desde ese punto hacia el este hasta Jackson Avenue y es una carretera de dos carriles desde Jackson Avenue hasta la intersección de



Callander Avenue. Patterson Road continúa hacia el este como una carretera de dos carriles a través de Riverbank. Patterson Road constituye el límite sur del Área del Plan.

- McHenry Avenue es una importante arteria norte-sur que se extiende desde la Ciudad de Modesto a través del Río Stanislaus hasta Escalon. La parte de McHenry Avenue al sur de Patterson Road es SR 108.
 - McHenry Avenue varía en anchura, ya que la carretera tiene seis carriles al sur de Coralwood Road, cuatro carriles desde Coralwood Road hasta la intersección de Kiernan Avenue / Claribel Road, y dos carriles al norte hasta el Condado de San Joaquín. El Condado de Stanislaus está llevando a cabo un proyecto para ampliar a cuatro carriles la parte norte de McHenry Avenue. McHenry Avenue forma el límite oeste del área de expansión SOI.

Estas rutas generalmente proporcionan acceso directo al Área del Plan.

Red Peatonal y de Bicicletas

La circulación de peatones y bicicletas en las inmediaciones del Área del Plan se realiza generalmente por las calles y aceras existentes a lo largo de Patterson Road y McHenry Avenue. La movilidad se ve considerablemente limitada por la falta de instalaciones continuas y adecuadas para peatones y bicicletas en la red de calles existente y por la ausencia de carreteras que se extiendan hacia el interior del Área del Plan.

1.5: CARÁCTER EXISTENTE

El carácter del Área del Plan es principalmente agrícola y/o residencial rural. La mayor parte del desarrollo existente se encuentra en la esquina sureste del Área del Plan a lo largo de Patterson Road. Esta área desarrollada posee características asociadas con el desarrollo rural, incluyendo en su mayoría pequeños edificios comerciales de una sola planta que están separados de las calles adyacentes por una combinación de amplias zonas ajardinadas y zonas de estacionamiento fuera de la calle. La mayoría de los edificios tienen poca relación con la calle; sin embargo, algunos de los edificios situados en la esquina sureste del Área del Plan dan a Patterson Road y están situados muy cerca de ella.

El resto del Área del Plan parece rural. Incluye grandes campos agrícolas, intercalados por granjas y grandes propiedades residenciales.

1.6 : INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES

En este apartado se ofrece una visión general de las infraestructuras y servicios públicos existentes en las inmediaciones del Área del Plan.

Abastecimiento de Agua

En la actualidad, las infraestructuras hídricas situadas en el interior del Área del Plan son limitadas, salvo la red MID. Por lo tanto, será necesario ampliar las infraestructuras de abastecimiento de agua en estas áreas actualmente desatendidas.

Transporte y Tratamiento de Aguas Residuales

En la actualidad, las infraestructuras de aguas residuales situadas en el interior del Área del Plan son limitadas. Será necesario ampliar las infraestructuras de transporte de aguas residuales en estas áreas actualmente desatendidas. Además, será necesario retirar todos los sistemas sépticos que cuenten con permiso.

Transporte de Aguas Pluviales

La Ciudad transporta la escorrentía a varios puntos a lo largo del Río Stanislaus y a dos canales de la MID (MID Principal y Lateral No. 6). Como se indica en el Plan Maestro del Sistema de Alcantarillado Pluvial (Nolte, 2007c), el sistema de alcantarillado pluvial de la Ciudad consta en general de las siguientes instalaciones: tuberías colectoras de entre 12 y 54 pulgadas, cuatro balsas de detención, seis estaciones de bombeo de aguas pluviales, siete desagües de aguas pluviales por gravedad al Río Stanislaus y un desagüe a un canal del MID. MID y la Ciudad han entrado en dos acuerdos de descarga de aguas pluviales que autorizan un total de siete puntos de descarga.



Residuos Sólidos

El servicio de residuos sólidos se presta a través de un contrato con Gilton Solid Waste Management. Las áreas al este de los límites de la Ciudad de Riverbank también son atendidas por Gilton Solid Waste. Actualmente, Bertolotti Disposal da servicio a las áreas dentro del Área de Planificación de Riverbank que están fuera de los límites de la Ciudad hacia el oeste.

Cable, Teléfono, Gas y Electricidad

AT&T y Charter Communications proporcionan servicio telefónico, fibra óptica y televisión por cable. La infraestructura de servicios públicos secos existente en el Área del Plan se encuentra tanto en la superficie, en postes de servicios públicos, como bajo tierra, en servidumbres de servicios públicos.

Tanto Pacific Gas and Electric Company (PG&E) como MID prestan servicios eléctricos en las inmediaciones del Área del Plan. La infraestructura eléctrica existente se encuentra predominantemente sobre el suelo en postes de servicios públicos y, en algunos casos, puede estar a nivel o bajo tierra.

PG&E también proporciona servicios de gas natural en la Ciudad y las áreas circundantes. La infraestructura de gas natural existente incluye tuberías subterráneas y estos servicios tendrían que ampliarse para dar servicio al Área del Plan.

Parques y Recreación

El Área del Plan no tiene ningún parque de propiedad de la Ciudad, pero se encuentra muy cerca de varios parques y otros espacios abiertos en las áreas circundantes. Esto incluye el Complejo Deportivo Riverbank al sur en el Plan Específico Crossroads West, Jacob Myers Park a lo largo del Río Stanislaus al este, y Safreno Park, Silva Park, y Sorensen Park en el Desarrollo Crossroads.

Seguridad Pública

La seguridad pública consiste en servicios de policía, bomberos y emergencias. En el Área del Plan, los servicios de policía son proporcionados por el Sheriff del Condado de Stanislaus a través de los Servicios de Policía de Riverbank, y la protección contra incendios y servicios de emergencia son proporcionados por el Distrito Consolidado de Protección contra Incendios de Stanislaus (SCFPD). El Sheriff del Condado de Stanislaus se encuentra en 6727 3rd Street, aproximadamente 1.5 millas al este del Área del Plan. La Estación de Bomberos de Riverbank que es principalmente responsable de servir el Área del Plan está ubicada en 3324 Topeka Street, aproximadamente 1.5 millas al este del Área del Plan.



El SCFPD también ha adquirido una estación de bomberos en Morrill Road, aproximadamente a media milla al sur del Área del Plan.

Instalaciones de Educación Pública

Riverbank es servido por cuatro distritos escolares: Distrito Escolar Unificado de Riverbank, Distrito Escolar de Sylvan Union, Escuelas de la Ciudad de Modesto, y Distrito Escolar de Stanislaus Union. El Distrito Escolar de Stanislaus Union sólo sirve el extremo oeste de River Walk al oeste de Coffee Road. El Distrito Escolar de Sylvan Union y el Distrito Escolar de Stanislaus Union proveen instrucción desde kindergarten hasta octavo grado. Los estudiantes de Riverbank que asisten a la escuela primaria y secundaria en estos distritos asisten al Distrito Escolar de la Ciudad de Modesto para la escuela secundaria. El Distrito Escolar Unificado de Riverbank imparte enseñanza desde el jardín de infancia hasta el duodécimo grado.

Se espera que el Área del Plan sea atendida por el Distrito Escolar de Sylvan Union desde kindergarten hasta octavo grado. Los estudiantes de secundaria dentro del Área del Plan serían atendidos por el Distrito Escolar de la Ciudad de Modesto, sin embargo los futuros mapas de asistencia podrían diferir. Todas las escuelas se encuentran fuera del Área del Plan.

Cabe señalar que se prevé que el proyecto tenga una generación de estudiantes relativamente baja dado que una gran parte de River Walk se proyecta como una comunidad de adultos activos (55+) que generará pocos, si acaso, niños en edad escolar o adultos jóvenes.







Establecer una nueva villa comunitaria que ofrezca una mezcla de usos, anclada por una villa para adultos activos que proporcione servicios exclusivos y oportunidades de tiempo libre al aire libre y socialización para que los residentes disfruten de una vida sana y de calidad. La nueva villa comunitaria reflejaría la historia agrícola del lugar y el espíritu de la región en el diseño de parques, paisajes urbanos, senderos y edificios construidos en la villa comunitaria.

CAPÍTULO 3: Visión de River Walk

La visión de River Walk consiste en una declaración de la visión y siete metas. La declaración de la visión es una descripción de las aspiraciones de cómo debería ser y funcionar el Área del Plan cuando se implemente River Walk. Las metas de la visión apoyan e implementan la declaración de la visión proporcionando un marco para el desarrollo de planes de uso de tierras y circulación, y estrategias de desarrollo económico. La visión de River Walk se materializará y expresará en las directrices de diseño y los elementos característicos del proyecto. Las metas, los estándares de desarrollo, las directrices de diseño y otros requisitos y recomendaciones apoyan la declaración de la visión y las metas.

El capítulo está organizado en las siguientes secciones:

- 1.1 Declaración de la Visión
- 1.2 Metas de la Visión

1.1: DECLARACIÓN DE LA VISIÓN

Establecer una nueva villa comunitaria que ofrezca una mezcla de usos, anclada por una villa para adultos activos que proporcione servicios exclusivos y oportunidades de tiempo libre al aire libre y socialización para que los residentes disfruten de una vida sana y de calidad. La nueva villa comunitaria reflejará la historia agrícola del lugar y el espíritu de la región en el diseño de parques, paisajes urbanos, senderos y edificios construidos en la villa comunitaria.

1.2: METAS DE LA VISIÓN

En consonancia con el propósito subyacente descrito anteriormente y las consideraciones de política estatal, el objetivo principal de River Walk es establecer el marco para una comunidad de uso mixto, permitiendo a los residentes vivir en una comunidad donde puedan disfrutar de una alta calidad de vida con abundantes oportunidades para la recreación al aire libre y actividades sociales. Las metas implementan la declaración de la visión de River Walk. Las metas, que se enumeran a continuación, se describen en las páginas siguientes.

- **Meta 1:** Desarrollar una mezcla de productos de vivienda residencial para dar cabida a una variedad de deseos en el mercado.
- **Meta 2:** Dar prioridad al desarrollo con restricciones de edad como una comunidad vibrante con diversos tipos de viviendas y densidades que permitan a los residentes envejecer en casa.
- **Meta 3:** Desarrollar un área de núcleo comunitario que sirva como lugar central de reunión de la comunidad para la interacción social, el tiempo libre, el comercio minorista, los servicios y espacio de convivencia.
- **Meta 4:** Promover la salud y el bienestar a través de amplios senderos peatonales y para bicicletas, áreas recreativas al aire libre y oportunidades de interacción social.
- **Meta 5:** Respetar los recursos naturales (por ejemplo, el Río Stanislaus), el terreno y el carácter de la tierra diseñando una comunidad residencial que resalte las vistas panorámicas del Área del Plan.



- **Meta 6:** Lograr un sistema de circulación seguro y eficiente para todos los usuarios y modos de transporte.
- **Meta 7:** Resaltar la identidad de la villa promoviendo al mismo tiempo servicios comunitarios integrados.

Meta 1: Desarrollar una mezcla de productos de vivienda residencial para dar cabida a una variedad de deseos en el mercado.

River Walk incluye aproximadamente 424 acres de usos residenciales, todos los cuales están diseñados para acomodar una variedad de tipos de productos, incluyendo vivienda unifamiliar aislada tradicional, vivienda unifamiliar pareada, conjuntos residenciales, casa con garaje trasero, casas adosadas, apartamentos, vivienda asistida y cuidado de la memoria. El Plan de Uso de Tierras acomoda estos productos de vivienda estableciendo los siguientes usos de tierras: Densidad Baja, Densidad Media, Densidad Alta y Uso Mixto (permite la Densidad Alta).

River Walk incluye viviendas para adultos activos en una parte del Área del Plan, mientras que la parte restante se destinaría a usos para todas las edades. La parte residencial del proyecto cuenta con el apoyo de comercios al por menor a escala de vecindario, comercios, servicios médicos y de salud, un club privado, actividades recreativas públicas, un sistema de senderos para peatones y bicicletas y amplios espacios abiertos y zonas ajardinadas. La parte de uso mixto del Área del Plan permite explícitamente un desarrollo residencial de mayor densidad en un entorno de uso mixto vertical u horizontal.

Meta 2: Dar prioridad al desarrollo con restricciones de edad como una comunidad vibrante con diversos tipos de vivienda y densidades que permitan a los residentes envejecer en casa.

Envejecer en casa se refiere a la capacidad de una persona para vivir en su propia comunidad de forma segura, independiente y cómoda, independientemente de su edad o nivel de capacidad. River Walk ofrece a los miembros de la comunidad la oportunidad de envejecer en casa proporcionando una mezcla diversa de tipos de vivienda que reflejan las necesidades cambiantes de una persona con el paso del tiempo. Por ejemplo, el plan de uso de tierras de River Walk incluye Residencial de Densidad Baja (hasta ocho unidades por acre), Residencial de Densidad Media (hasta 8-16 unidades por acre) y Residencial de Densidad Alta (al menos 16 unidades por acre). Una variedad de tipos de vivienda, tamaños de vivienda, y tamaños de lote resultaría de esta diversa propagación de permisos de densidad. La proximidad de los recursos de la comunidad permite a cada residente elegir una vivienda en función de sus necesidades particulares y de su nivel de capacidad.

El concepto de "envejecer en casa" para el componente de adultos activos de River Walk está diseñado para ayudar a las personas mayores a medida que envejecen, de modo que sigan siendo funcionales y activas en la comunidad y puedan pasar fácilmente de un tipo de vivienda a otro a medida que cambien sus necesidades con la edad.

River Walk incluye planes de hasta 2.432 viviendas en 18 villas residenciales. La parte de uso mixto de River Walk permitiría construir hasta 450 unidades residenciales adicionales de alta densidad, aunque se anticipa que se construirían 275 o menos en esta categoría de uso de tierras.

Una parte de River Walk está diseñada como una comunidad de adultos activos con restricciones de edad, mientras que otra parte del Plan no tiene restricciones de edad.

Meta 3: Desarrollar un área de núcleo comunitario que sirva como lugar central de reunión de la comunidad para la interacción social, el tiempo libre, el comercio minorista, los servicios y espacio de convivencia.

River Walk proporciona un área central comunitaria que incluye un ancla que atrae a los residentes a esta área central, así como una combinación de servicios, comercios y espacios de convivencia.

El ancla es una casa club comunitaria para adultos activos de edad restringida con un edificio de club con gimnasio, restaurante, salón, espacio para eventos/reuniones, piscina/spa al aire libre, área de barbacoa y asientos al aire libre, canchas de tenis/pickle ball, canchas de bochas, área de jardín comunitario y otros servicios.

También habrá un edificio de varias plantas con usos comerciales vecinales en la primera planta y viviendas de densidad alta u oficinas en la segunda. Los usos de la primera planta incluirían pequeños restaurantes (cafetería, charcutería, pequeños servicios de oficina). Se anticipa que la primera planta tendrá hasta 110.000 pies cuadrados de espacio construido. Se anticipa que la segunda planta tendrá hasta 110.000 pies cuadrados de espacio construido, que podrían ser hasta 100 unidades de densidad alta, o usos comerciales/minoristas, o una combinación de ambos.

El núcleo comunitario también incluirá un área destinada a viviendas de densidad alta, con capacidad para 180 unidades. Esta área residencial podría ser viviendas para personas mayores, residencias asistidas o un centro de cuidados para la memoria, y estará situada de forma que se pueda acceder a pie a los servicios de anclaje y venta al por menor que se ofrecen en el núcleo comunitario.

Meta 4: Promover la salud y el bienestar a través de amplios senderos peatonales y para bicicletas, áreas recreativas al aire libre y oportunidades de interacción social.

River Walk ofrece un conjunto de parques, senderos y espacios abiertos para satisfacer las necesidades de tiempo libre al aire libre de los residentes, al tiempo que proporciona múltiples lugares de reunión al aire libre, interacción social y actividades comunitarias. El concepto de diseño recreativo distribuye parques individuales por las villas residenciales para aumentar la accesibilidad diaria de cada residente a parques y espacios abiertos al aire libre.

El concepto de diseño también incorpora un sistema de senderos en bucle (Sendero River Walk) que proporciona amplios puntos de acceso a los senderos desde las villas residenciales para aumentar la accesibilidad diaria de los residentes. El sendero conecta a los residentes con el Río Stanislaus, el hábitat ribereño, el hábitat del bosque de robles y las áreas agrícolas, así como con el área del núcleo (o centro) de la comunidad para reunirse en la casa club o satisfacer necesidades comerciales.

Meta 5: Respetar los recursos naturales (por ejemplo, el Río Stanislaus), el terreno y el carácter de la tierra diseñando una comunidad residencial que resalte las vistas panorámicas del Área del Plan.

La topografía del Área del Plan varía en elevación desde aproximadamente 75 a 159 pies sobre el nivel del mar. Este cambio de elevación crea importantes pendientes a lo largo de los límites oeste y sur del Área del Plan.

El concepto de diseño adopta la pendiente natural y el terreno utilizando las áreas de acantilados como un espacio abierto único y atractivo con vegetación natural que incluye robles, arbustos y césped. Esta característica proporciona un alivio visual respecto a las vistas de un desarrollo suburbano tradicional.



El concepto de diseño enlaza la zona del acantilado y el Sendero River Walk en la base del acantilado, proporcionando zonas de amortiguación y retranqueos adicionales entre las villas y el área del acantilado.

La extensión de Coffee Road entra en el Área del Plan desde Patterson Road y finalmente gira hacia el noreste para guiar a los residentes por el acantilado con una pendiente aproximada del cinco por ciento. Este concepto de diseño pretende respetar el terreno natural, pero proporciona eficazmente una vista maravillosa a los residentes que entran en la comunidad.

Meta 6: Lograr un sistema de circulación seguro y eficiente para todos los usuarios y modos de transporte.

River Walk incluye un sistema de circulación que admite métodos de transporte activos y pasivos. River Walk también incluye un diseño sensible a la edad y un mantenimiento adecuado para permitir que personas de todas las edades y capacidades se beneficien de las inversiones en el sistema. A medida que se mejoren las carreteras existentes y otras instalaciones de circulación y se construyan nuevas instalaciones, como la extensión de Coffee Road, dentro del Área del Plan, la inversión privada y pública en el Área del Plan establecerá una red integrada de circulación multimodal que equilibre las necesidades de peatones, ciclistas, usuarios del transporte público y conductores.

Las carreteras del vecindario están diseñadas para dar cabida a los Vehículos Eléctricos Vecinales. Los Vehículos Eléctricos Vecinales (NEVs) son uno de los varios tipos de Vehículos de Baja Velocidad (LSV, también conocidos como Vehículos Eléctricos de Baja Velocidad o LSEV).

Los NEV pueden usar con seguridad las mismas calles que los vehículos debido al menor volumen de viajes y a las velocidades reducidas de los automóviles. El acceso de los NEV a lo largo de las carreteras proporciona conexiones entre áreas residenciales, centros recreativos y parques. Los NEV son una forma segura y rentable de desplazarse por la ciudad.

River Walk también incorporará áreas para futuras paradas de autobús u otras instalaciones de transporte público según sea necesario. El servicio Dial-a-Ride de Riverbank opera rutas por toda la Ciudad y añaden rutas adicionales a medida que se produce un nuevo desarrollo y se justifica la necesidad.

Meta 7: Resaltar la identidad de la villa promoviendo al mismo tiempo servicios comunitarios integrados.

River Walk está diseñado para garantizar que los servicios clave, incluidos los lugares de reunión social, los parques y espacios abiertos y el arte público, se integren en el tejido de la comunidad. Cada villa estará interconectada por una red de paisajes urbanos bien cuidados, parques, plazas y espacios verdes que generarán una variedad de lugares físicos únicos para cimentar la identidad de la villa. Además, el Parque Comunitario, la casa club y el área de jardinería comunitaria están situados en el corazón del núcleo comunitario (o centro), funcionando como catalizadores locales para reunirse para las actividades de la villa y la interacción social.

Parques, plazas y pequeñas áreas de reunión y descanso a lo largo de las calles proporcionarán a residentes y visitantes lugares de esparcimiento, relajación y reunión. La identidad de la comunidad se reforzará a través de elementos de diseño específicos (pavimentación, mobiliario, miradores, etc.) para crear un fuerte sentido de pertenencia que se vincule a la historia y a las características naturales de la región. El estilo arquitectónico y el diseño físico de los nuevos edificios y espacios públicos serán esenciales para crear un verdadero destino comunitario y una identidad para los residentes.





El Plan Específico es un proyecto de desarrollo de uso mixto que incluye una gama de densidades de viviendas residenciales, venta al por menor a escala de vecindario, servicios comerciales y de salud/médicos, casa club privada, actividades recreativas públicas, un sistema de senderos para peatones/bicicletas y amplios espacios abiertos y paisajismo.

CAPÍTULO 4: Estándares de Uso de Tierras y Desarrollo

Este capítulo describe el plan de uso de tierras de River Walk, que sirve de guía para desarrollar y usar la tierra dentro del área del Plan. Este capítulo resume los diversos usos de tierras dentro del Área del Plan y proporciona detalles acerca de los usos permitidos y los estándares de desarrollo. El plan de uso de tierras proporciona el marco necesario para lograr la mezcla de usos que cumplirá la visión y las metas de River Walk. El marco identifica el propósito del uso de tierras, la densidad, los usos permitidos y los estándares de desarrollo del uso de tierras. El plan de uso de tierras comprende el texto de este capítulo, y el diagrama de uso de tierras (Figura 4.1) ilustra las ubicaciones de las designaciones de uso de tierras en el Área del Plan Específico.

Este capítulo está organizado en las siguientes secciones:

- 4.1. Introducción al Plan de Uso de Tierras
- 4.2. Designaciones de Uso de Tierras
- 4.3. Estándares de Desarrollo del Uso de Tierras - Residencial de Densidad Baja
- 4.4. Estándares de Desarrollo del Uso de Tierras - Residencial de Densidad Media
- 4.5. Estándares de Desarrollo del Uso de Tierras - Residencial de Densidad Alta
- 4.6. Resumen de la Villa Residencial del Plan Específico de River Walk
- 4.7. Estándares de Desarrollo del Uso de Tierras - Uso Mixto
- 4.8. Estándares de Uso de Tierras - Parques
- 4.9. Estándares de Uso de Tierras – Separaciones/Vías Verdes/Espacios Abiertos
- 4.10. Estándares de Uso de Tierras - Reserva

4.1: INTRODUCCIÓN AL PLAN DE USO DE TIERRAS

El Plan Específico es un proyecto de desarrollo de uso mixto que incluye una gama de densidades de viviendas residenciales, venta al por menor a escala de vecindario, servicios comerciales y de salud/médicos, casa club privada, actividades recreativas públicas, un sistema de senderos para peatones/bicicletas y amplios espacios abiertos y paisajismo. El Área del Plan Específico prevé una comunidad de adultos activos en una porción del Área del Plan Específico, mientras que la porción restante se destinaría a usos para todas las edades.

Para lograr la visión y las metas de River Walk, se asignaron designaciones de uso de tierras a diferentes áreas en toda el Área del Plan Específico. Las ubicaciones de estas designaciones de uso de tierras se ilustran en la Figura 4.1 (Plan de Uso de Tierras) y cada uso se describe en la Sección 4.2 (Designaciones de Uso de Tierras).

Las densidades, los usos permitidos y los estándares de desarrollo están predominantemente vinculados al Código de Ordenanzas de la Ciudad de Riverbank, California, Título XV: Uso de la Tierra, Capítulo 153: Zonificación. Los estándares de diseño para cada clasificación de uso de tierras se incluyen en el Capítulo 7 (Directrices de Diseño).

El Plan Específico estima entre 2.432 y 2.682 unidades residenciales, y entre 375.000 y 875.000 pies cuadrados de uso mixto para uso comercial, de oficinas, de servicios o minorista, así como algunas instalaciones de cuidados transitorios. Una parte del Plan Específico prevé una comunidad de adultos activos con restricciones de edad, mientras que otra parte no tendrá restricciones de edad. La tabla 4.1.1 muestra un resumen del uso de tierras del plan específico.

Tabla 4.1.1: Resumen del Uso de Tierras del Plan Específico de River Walk

SÍMBOLO DEL MAPA	ACRES	RANGO DE DENSIDAD	RANGO DE UNIDAD O SF
LDR - Residencial de Densidad Baja	467.18	0 - 8 DU/AC	1,550
MDR - Residencial de Densidad Media	78.70	8 - 16 DU/AC	702
HDR - Residencial de Densidad Alta	10.02	16 + DU/AC	180
MU - Uso Mixto (Fuera del Núcleo Comunitario)	58.39	16 + DU/AC 0.25 FAR	0 - 350 DU 275,000-635,000 SF
MU - Uso Mixto (Dentro del Núcleo Comunitario)	5.35	16 + DU/AC 0.50 FAR	0 - 100 DU 110,000-220,000 SF
MU - Uso Mixto (Casa Club)	8.01	0.50 FAR	20,000 SF
Parque	43.34	N/A	N/A
B/G/OS - Acantilado	68.53	N/A	N/A
B/G/OS - Acequia	23.34	N/A	N/A
B/G/OS - Parque del Río	69.77	N/A	N/A
Parque - Estanque	41.01	N/A	N/A
Reserva	60.17	N/A	N/A
ROW	63.37	N/A	N/A
TOTAL	997.18		2,432 - 2,682 DU 375,000 - 875,000 SF

NOTAS: SF = PIES CUADRADOS;

DU/AC = UNIDADES DE VIVIENDA POR ACRE;

FAR = FLOOR-AREA-RATIO (proporción piso-área);

N/A = NO APLICABLE.

4.2 : DESIGNACIONES DE USO DE TIERRAS

Esta sección proporciona información sobre las designaciones de uso de tierras que componen el área del Plan Específico. La Tabla 4.2.1, establece las designaciones de uso de tierras que se aplican dentro del área del Plan Específico. Estas designaciones implementan la visión del Plan Específico, y las clasificaciones de uso de tierras para el área del Plan Específico. Las densidades especificadas en este Plan Específico se expresan en unidades por acre (du/ac), o proporción piso-área (FAR). La Figura 4.2, Plano Conceptual del Sitio y Mapa de Uso de Tierras, ilustra las designaciones de uso de tierras dentro del Área del Plan Específico. Este Plan Específico acomoda los usos no conformes existentes, lo cual se discute más adelante en este capítulo.

Tabla 4.2.1: Designaciones de Uso de Tierras

RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (LDR)

Densidad: 0 - 8 du/acre

La designación LDR tiene la intención de proporcionar principalmente viviendas unifamiliares en una variedad de tamaños de lote y configuraciones de vecindario. El tamaño de los lotes variará, y se espera que sea de 5.000 pies cuadrados o más, de acuerdo con el Plan General. La densidad dentro de esta categoría, sin embargo, oscila entre 0-8 unidades de vivienda por acre, lo que permite una variedad de tamaños de lote.



RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (MDR)

Densidad: 8 - 16 du/acre

La designación MDR tiene la intención de proporcionar áreas con lotes de menor tamaño tanto para viviendas pareadas como aisladas, incluyendo, pero no limitado a, casas agrupadas, casas con patio central, casas con garaje compartido y casas adosadas. El tamaño de las parcelas variará, pero se espera que oscilen entre 2.500 pies cuadrados y más. La densidad dentro de esta categoría, sin embargo, oscila entre 8 y 16 unidades de vivienda por acre, lo que permite una variedad de tamaños de lote.



RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (HDR)

Densidad: 16+ du/acre

El propósito de la designación del uso de tierras HDR es proporcionar viviendas unifamiliares y multifamiliares adosadas, incluyendo condominios, edificios de apartamentos, casas adosadas y otras estructuras residenciales similares desarrolladas como una opción residencial de mayor densidad para los residentes del Área del Plan Específico. La densidad neta "mínima" permitida dentro de la designación HDR es de 16 unidades de vivienda o más por acre. Se anticipa que la densidad promedio en el Plan Específico será de 18 unidades por acre dentro de la categoría HDR.



USO MIXTO (MU): 0,25 A 0,5 COMO MÁXIMO

Esta designación acomodaría usos de venta al por menor a escala de vecindario, oficinas, servicios personales y comerciales y usos de tierras similares. Se anticipa que esta clasificación de uso de tierras será principalmente no residencial; sin embargo, la designación de uso mixto también permite explícitamente el desarrollo residencial de mayor densidad en un entorno de uso mixto vertical u horizontal. Esto podría incluir el desarrollo residencial por encima (en los pisos superiores de un edificio) o adyacente a las operaciones comerciales en la misma propiedad. Las áreas de uso mixto se diseñarán para que sean accesibles, seguras y cómodas para ciclistas, peatones, usuarios del transporte público y conductores.



PARQUES (P)

Esta categoría incluye parques activos y pasivos de todo tipo. Los vecindarios deberán tener acceso cercano y conveniente a parques comunitarios, parques de vecindario y "parques de bolsillo" más pequeños. Esta categoría puede incluir plazas públicas, plazas municipales, parques infantiles, vías verdes, parques lineales y otras configuraciones de espacios verdes. El uso de tierras de Parques proporciona interés visual a los residentes y visitantes; proporciona conectividad entre las residencias y los usos de tierras; crea lugares de reunión para la recreación activa y pasiva; promueve vecindarios transitables y amigables para los peatones; y preserva áreas con recursos naturales existentes (por ejemplo, el Río Stanislaus) y dificultades topográficas naturales. El Plan Específico incluye una amplia red de parques al servicio de la comunidad. También cabe señalar que varias cuencas de aguas pluviales se han incorporado en el Plan Específico para la función de drenaje de aguas pluviales, pero también tiene la intención de proporcionar una oportunidad de doble uso de parque.



AMORTIGUACIÓN/VÍA VERDE/ESPACIO ABIERTO (B/G/OS)

Esta designación ofrece la oportunidad de preservar importantes espacios abiertos que contienen recursos naturales, como el hábitat biológico sensible. Esta categoría también incluye áreas donde es necesario amortiguar los diferentes usos de tierras. Las vías para bicicletas y peatones pueden ser acomodadas por esta designación de uso de tierras. Dentro de la categoría B/G/OS se incluyen varias subcategorías, como B/G/OS-Bluff, B/G/OS-Ditch y B/G/OS-River Park.

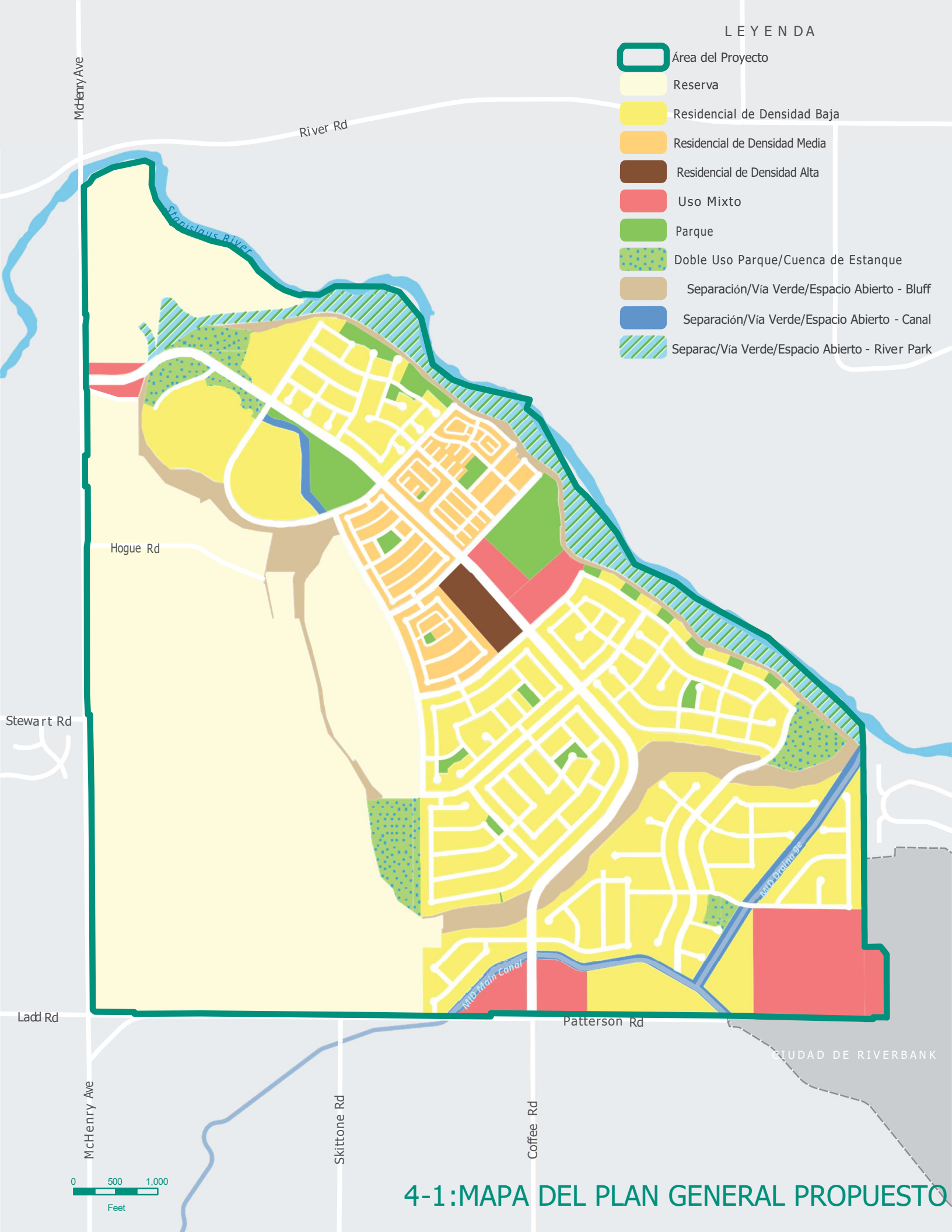
RESERVA

La categoría Reserva está destinada a terrenos que la Ciudad aún no ha planificado para un uso de tierras urbano o de recursos específico. Esta área ofrece la oportunidad de planificar futuros usos de tierras mediante la identificación de criterios específicos antes de que el desarrollo tenga lugar en estas áreas. La designación de Reserva no denota ningún uso de tierras específico, sino que es una designación superpuesta que especifica requisitos adicionales relacionados con el calendario de desarrollo, el análisis requerido por la Ciudad, los estándares de infraestructuras y servicios, y temas relacionados. Antes de que las áreas de Reserva puedan ser consideradas para el desarrollo urbano, el área tendría que tener un plan de tierras desarrollado y procesado a través del proceso de solicitud estándar, incluyendo un análisis medioambiental detallado. Dentro del Área del Plan Específico, la designación de Reserva corresponde a un área con un huerto de cerezos ya existente y destinada a seguir usándose como huerto en un futuro previsible. Como alternativa, el área del huerto puede utilizarse como depósito de aguas pluviales para contener e infiltrar las aguas pluviales procedentes del proyecto.



LEYENDA

- Área del Proyecto
- Reserva
- Residencial de Densidad Baja
- Residencial de Densidad Media
- Residencial de Densidad Alta
- Uso Mixto
- Parque
- Doble Uso Parque/Cuenca de Estanque
- Separación/Vía Verde/Espacio Abierto - Bluff
- Separación/Vía Verde/Espacio Abierto - Canal
- Separac/Vía Verde/Espacio Abierto - River Park



4-1:MAPA DEL PLAN GENERAL PROPUESTO

4.3 : ESTÁNDARES DE DESARROLLO DEL USO DE TIERRAS - RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (LDR)

Los estándares del desarrollo proporcionados en este Plan Específico reemplazan cualquier estándar del desarrollo contenido en la Ordenanza de Zonificación existente para la Ciudad de Riverbank. Para cualquier instancia donde un estándar del desarrollo no es tratado por el Plan Específico, la Ordenanza de Zonificación de la Ciudad aplicará. Los estándares de desarrollo de este Plan Específico ayudarán a facilitar la construcción de villas de vecindario, áreas comerciales y de uso mixto que sean deseables, atractivas y que proporcionen usos de tierras compatibles a través de los desarrollos con una variedad de densidades e intensidades, y mezcla de usos. Para obtener información adicional relacionada con las directrices y estándares de diseño, consulte el Capítulo 7 (Directrices de Diseño).

Propósito

La designación LDR tiene la intención de proporcionar principalmente viviendas unifamiliares aisladas en una variedad de tamaños de lote y configuraciones de vecindario. Se permiten unidades de vivienda accesorias (ADU). El tamaño de las parcelas variará, pero se espera que sea de 5.000 pies cuadrados o más, de acuerdo con el Plan General. La densidad dentro de esta categoría oscila entre 0 y 8 unidades de vivienda por acre. Los usos de tierras permitidos dentro de las áreas LDR, Residencial de Densidad Baja del plan se ajustan al Código de Uso de Tierras de la Ciudad de Riverbank, Título XV, Capítulo 153: Zonificación, Sección 153.031, Distrito Residencial Unifamiliar R-1 Usos Permitidos. Este uso de tierras incluiría tanto usos residenciales con restricción de edad como sin restricción de edad. Se proyecta que las villas C, F, G, L, M, N y O proporcionen ubicaciones para el desarrollo con restricción de edad. Cualquier unidad de vivienda accesorio (ADU) en la porción de restricción de edad del Plan eximirá a los cuidadores que vivan en la unidad de las restricciones de edad. Las villas A, B, P, Q y R están planificadas para desarrollos unifamiliares tradicionales. Las villas D y E están diseñadas para ser tradicionales o con restricción de edad, o una combinación de ambas.

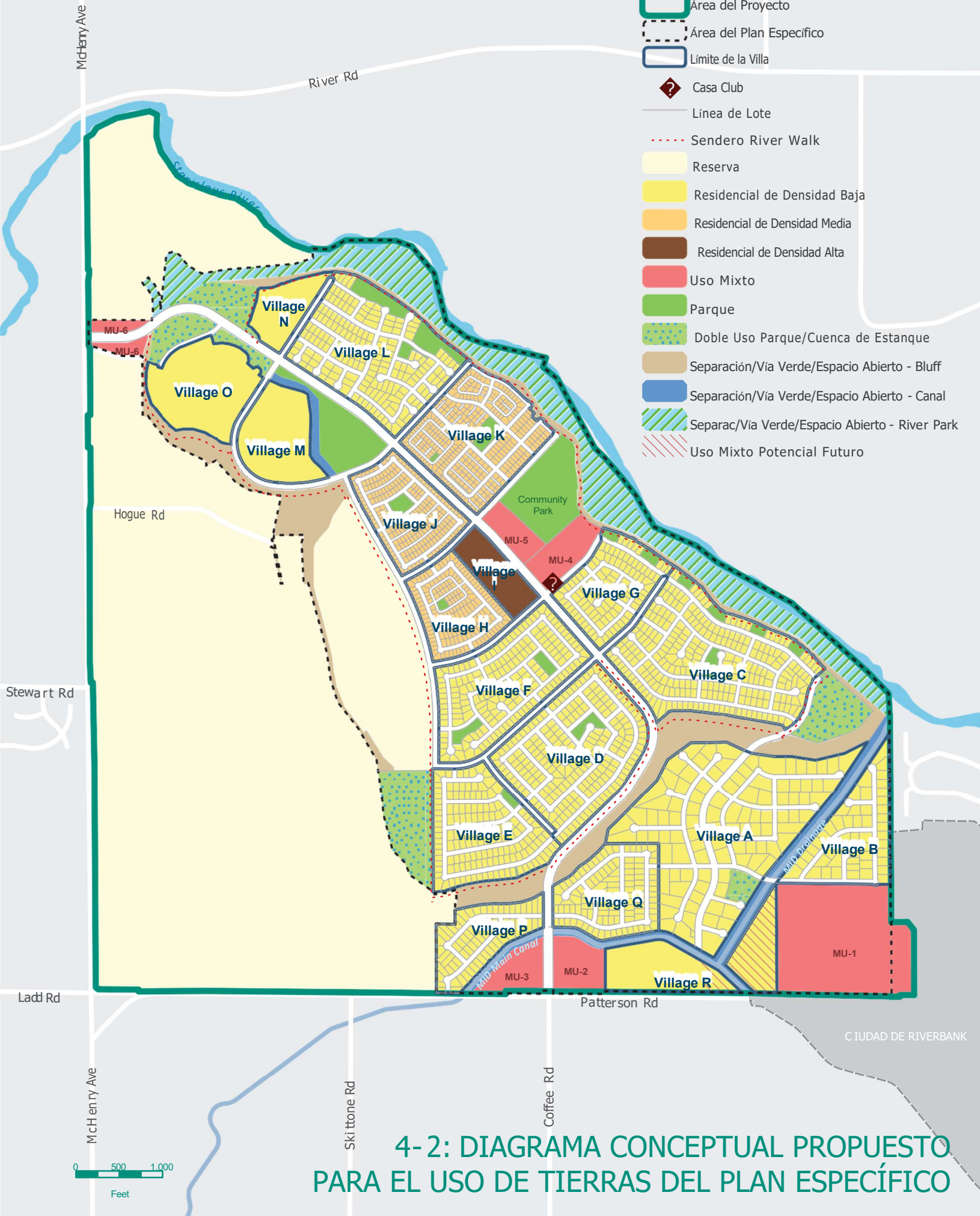
Los estándares de uso de tierras para las especificaciones de los lotes y los estándares de desarrollo se incluyen en la tabla 4.3.1.

Densidad

La densidad neta dentro de esta categoría es de 8 unidades de vivienda por acre. El rango de densidad se proporciona para permitir una mezcla de tamaños de lote en diferentes parcelas en toda el Área del Plan Específico.

LEYENDA

-  Área del Proyecto
-  Área del Plan Específico
-  Límite de la Villa
-  Casa Club
-  Línea de Lote
-  Sendero River Walk
-  Reserva
-  Residencial de Densidad Baja
-  Residencial de Densidad Media
-  Residencial de Densidad Alta
-  Uso Mixto
-  Parque
-  Doble Uso Parque/Cuenca de Estanque
-  Separación/Vía Verde/Espacio Abierto - Bluff
-  Separación/Vía Verde/Espacio Abierto - Canal
-  Separac/Vía Verde/Espacio Abierto - River Park
-  Uso Mixto Potencial Futuro



4-2: DIAGRAMA CONCEPTUAL PROPUESTO PARA EL USO DE TIERRAS DEL PLAN ESPECÍFICO

Disposición de Diseño Flexible

El Plan Específico prevé el desarrollo de unas 1.550 Unidades Residenciales de Densidad Baja en 365,5 acres, lo que equivale a una densidad promedio de 4,24 unidades de vivienda por acre. Sin embargo, el Plan Específico incluye una disposición de diseño flexible para permitir que cada villa se diseñe con una variedad de productos de vivienda que varíen en tamaño de lote y producto. Bajo esta disposición de diseño flexible, el diseño final de las villas designadas para LDR, puede incluir hasta un 25% de los lotes diseñados con una densidad consistente con productos de mayor densidad (es decir, productos de vivienda MDR), siempre y cuando la densidad media no exceda de 8 unidades por acre. A modo de ejemplo:

- Densidad Promedio Anticipada
 - 1,550 DU/365.5 acres LDR = 4.24 DU/Ac
- Posible Escenario de Desarrollo
 - 898 DU/89.88 acres MDR = 10 DU/Ac
 - 652 DU/275.62 acres LDR = 2.36 DU/Ac

Para las áreas de las villas B y R identificadas con la posible superposición de uso mixto futuro, se ha previsto una designación de uso mixto en el Plan General. Esta área está prevista para el desarrollo como residencial de densidad baja, pero debido a su proximidad a las carreteras adyacentes, el uso mixto designado de la tierra, y Patterson Road (SR 108), la presión para el desarrollo comercial puede surgir.

La revisión medioambiental del proyecto evaluó estas áreas como residenciales de densidad baja. Si se propone un desarrollo de uso mixto, se aplicarán los estándares de desarrollo de uso mixto (véase la Sección 4.7). Además, será necesario preparar un estudio de acceso del tráfico al sitio y un estudio inicial con la solicitud de uso comercial para determinar si se requiere una revisión medioambiental adicional antes de aprobar el uso del área(s) como uso mixto.

Usos Permitidos

Los usos de tierras permitidos dentro de la LDR se ajustan al Código de Uso de Tierras de la Ciudad de Riverbank, Título XV, Capítulo 153: Zonificación, Sección 153.031, Distrito Residencial Unifamiliar R-1 Usos Permitidos.

La disposición de diseño flexible permite que MDR, Residencial de Densidad Media se incorpore a este uso de tierras siempre y cuando la densidad promedio cumpla con los requisitos de densidad de LDR, Residencial de Densidad Baja. Bajo la disposición de diseño flexible, Código de Uso de Tierras de la Ciudad de Riverbank, Título XV, Capítulo 153. Zonificación: Zonificación, Sección 153.046, el Distrito Residencial Dúplex Zona R-2 estaría permitido para cualquier área desarrollada bajo los estándares MDR.

Estándares de Desarrollo Generales del Uso de Tierras (LDR)

Los estándares de desarrollo guiarán la interpretación de los proyectos residenciales LDR. Los estándares de uso de tierras para especificaciones de lotes y estándares de desarrollo para proyectos LDR se incluyen en la Tabla 4.3.1. Para más información sobre estilos y estándares arquitectónicos y de diseño, véase el Capítulo 7 (Directrices de Diseño).

Tabla 4.3.1: Estándares de Desarrollo Residencial (LDR)

USO	LDR
Tamaño de Lote e Intensidad de Construcción	
Área del Lote (mínimo)	5,000 sf
Cobertura del Sitio (máximo)	65%
Anchura, Lote Interior (mínimo)	45'
Anchura, Lote de Esquina (mínimo)	50'
Retranqueos Frontales	
Al área habitable	12'
Al porche	10'
A la puerta del garaje (frente a la calle principal)	18'
Al lado de la pared del garaje con puerta abatible	10'
Retranqueo Lateral	
Al área habitable (Lado interior)	4'
Al área habitable (Lote de esquina)	10'
Al porche	7'
A estructura accesoria	5'
Distancia entre estructuras	6'
Retranqueo Trasero	
Al área habitable	8'
A estructura accesoria	5'
Distancia entre estructuras	6'
Altura de la Construcción	
Vivienda Principal	35' (2 plantas)
Garaje	15' (1 planta)
Estructura accesoria	25' (2 plantas)
Salientes de la Construcción (invasión permitida en los patios requeridos)	
Chimeneas y ventanas mirador	2'
Otros elementos arquitectónicos no habitables	2'

4.4: ESTÁNDARES DE DESARROLLO DEL USO DE TIERRAS – RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (MDR)

Propósito

La designación MDR tiene la intención de proporcionar áreas con lotes de menor tamaño tanto para viviendas pareadas como aisladas, incluyendo, pero no limitado a, casas agrupadas, casas con patio central, casas con garaje compartido y casas adosadas. Las densidades netas dentro de esta categoría oscilan entre 8 y 16 unidades de vivienda por acre. La gama de densidades está pensada para permitir una mezcla de tamaños de parcelas y tipos de viviendas en diferentes parcelas del Área del Plan. Los usos de tierras permitidos dentro de la MDR, áreas Residenciales de Densidad Media del Área del Plan se ajustan al Código de Uso de Tierras de la Ciudad de Riverbank, Título XV, Capítulo 153: Zonificación, Sección 153.031, Distrito Residencial Unifamiliar Zona R-1, Usos Permitidos; y Sección 153.046, Distrito Residencial Dúplex Zona R-2, Usos Permitidos. Este uso de tierras incluiría las villas H, J y K, todas las cuales están proyectadas para ser

de restricción de edad. Cualquier unidad de vivienda accesoria (ADU) en el Plan eximirá a los cuidadores que viven en la unidad de las restricciones de edad.

Densidad

Las densidades netas dentro de esta categoría oscilan entre 8 y 16 unidades de vivienda por acre. Las parcelas tendrían un tamaño mínimo de 2.500 pies cuadrados. El rango de densidad se proporciona para permitir una mezcla de tamaños de lote y tipos de productos de vivienda en diferentes parcelas en toda el Área del Plan Específico.

Disposición de Diseño Flexible

El Plan Específico prevé el desarrollo de unas 702 Unidades Residenciales de Densidad Media en 54,4 acres, lo que equivale a una densidad promedio de 12,9 unidades de vivienda por acre. Sin embargo, el Plan Específico incluye una disposición de diseño flexible para permitir que cada villa se diseñe con una variedad de productos de vivienda que varíen en tamaño de lote y producto. Por ejemplo, el diseño final de las villas designadas para MDR, puede incluir hasta un 25% de los lotes diseñados con una densidad consistente con un producto de mayor o menor densidad, como la designación HDR o LDR, siempre y cuando la densidad promedio no exceda de 16 unidades por acre, y no caiga por debajo de 8 unidades por acre. A modo de ejemplo:

- Densidad Promedio Anticipada
 - 702 DU/54.4 acres MDR = 12.9 DU/Ac
- Posible Escenario de Desarrollo
 - 144 DU/8.00 acres HDR = 18 DU/Ac
 - 536 DU/40.87 acres MDR = 13.11 DU/Ac
 - 22 DU/5.53 acres LDR = 3.98 DU/Ac

Usos Permitidos

Los usos de tierras permitidos dentro de las áreas MDR, Residencial de Densidad Media del Área del Plan Específico se ajustan al Código de Uso de Tierras de la Ciudad de Riverbank, Título XV, Capítulo 153: Zonificación, Sección 153.031, Distrito Residencial Unifamiliar Zona R-1, Usos Permitidos; y Sección 153.046, Distrito Residencial Dúplex Zona R-2, Usos Permitidos.

La disposición de diseño flexible permite incorporar LDR, Residencial de Densidad Baja y/o HDR, Residencial de Densidad Alta a este uso de tierras siempre que la densidad promedio cumpla con los requisitos de densidad de MDR, Residencial de Densidad Media. Bajo la disposición de diseño flexible, Código de Uso de Tierras de la Ciudad de Riverbank, Título XV, Capítulo 153. Zonificación, Sección 153.03. Zonificación: Zonificación, Sección 153.031, Distrito Residencial Unifamiliar R-1 Usos Permitidos se aplicaría a cualquier uso LDR, y la Sección 153.061, Distrito Residencial de Familias Múltiples Zona R-3 se aplicaría para cualquier uso HDR.

Estándares de Desarrollo Generales del Uso de Tierras (MDR)

Los estándares de desarrollo guiarán la interpretación de los proyectos MDR. Los estándares de uso de tierras para especificaciones de lotes y estándares de desarrollo para proyectos MDR están incluidos en la Tabla 4.4.1. Para información relacionada con estilos y estándares arquitectónicos y de diseño, véase el Capítulo 7 (Directrices de Diseño).

Tabla 4.4.1: Estándares de Desarrollo Residencial (MDR)

USO	MDR
Tamaño de Lote e Intensidad de Construcción	
Área del Lote (mínimo)	2,500 sf
Cobertura del Sitio (máximo)	65%
Anchura, Lote Interior (mínimo)	35'
Anchura, Lote de Esquina (mínimo)	40'
Retranqueos Frontales	
Al área habitable	10'
Al porche	5'
A la puerta del garaje (frente a la calle principal)	8'
Al lado de la pared del garaje con puerta abatible	n/a
Retranqueo Lateral	
Lado Interior	3' un lado (o 6' con cero línea de lote)
Lado de la calle a área habitable en lote de esquina	10'
Al porche	5'
A estructura accesoria	5'
Distancia entre estructuras	6'
Retranqueo Trasero	
Al área habitable	8'
Al garaje con acceso trasero	4'
A estructura accesoria	4'
Distancia entre estructuras	6'
Altura de la Construcción	
Vivienda Principal	45' (3 plantas)
Garaje	15' (1 planta)
Estructura Accesorio	25' (2 planta)
Salientes de la Construcción (invasión permitida en los patios requeridos)	
Chimeneas y ventanas mirador	2'
Otros elementos arquitectónicos no habitables	2'
Estándares de Estacionamiento	
Estacionamiento Fuera de la Vía Pública Mínimo	2 puestos/vivienda
Estacionamiento para Invitados	0,25 plazas/vivienda

4.5: ESTÁNDARES DE DESARROLLO DEL USO DE TIERRAS – RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (HDR)

Propósito

El propósito de la designación del uso de tierras HDR es proporcionar viviendas unifamiliares y multifamiliares adosadas, incluyendo condominios, edificios de apartamentos, casas adosadas y otras estructuras residenciales similares desarrolladas como una opción residencial de mayor densidad para los residentes del Área del Plan Específico. La densidad neta "mínima" permitida dentro de la designación HDR es de 16 unidades de vivienda o más por acre. La densidad media en el Plan Específico se proyecta en 18 unidades por acre dentro de la categoría HDR. Esta categoría permite la construcción de edificios de varios pisos que contengan condominios, casas adosadas, casas de apartamentos y otras estructuras residenciales similares, o viviendas unifamiliares adosadas. Los usos de tierras permitidos dentro de las áreas HDR del plan se ajustan al Código de Uso de Tierras de la Ciudad de Riverbank, Título XV, Capítulo 153: Zonificación, Sección 153.061, Distrito Residencial de Familias Múltiples Zona R-3, Usos Permitidos. Este uso de tierras incluiría la villa I, que tiene restricción de edad. Cabe señalar que el HDR está previsto en el área MU-5, que también tiene restricción de edad.

Densidad/FAR

La densidad neta "mínima" permitida dentro de la designación HDR es de 16 unidades de vivienda o más por acre. Esta categoría permite la construcción de edificios de varios pisos que contengan condominios, casas adosadas, casas de apartamentos y otras estructuras residenciales similares, o viviendas unifamiliares adosadas.

Usos Permitidos

Los usos de tierras permitidos dentro de las áreas HDR del plan se ajustan al Código de Uso de Tierras de la Ciudad de Riverbank, Título XV, Capítulo 153: Zonificación, Sección 153.061, Distrito Residencial de Familias Múltiples Zona R-3, Usos Permitidos.

Estándares de Desarrollo Generales del Uso de Tierras (HDR)

Los estándares de desarrollo guiarán la interpretación de los proyectos residenciales HDR. Los estándares de uso de tierras para especificaciones de lotes y estándares de desarrollo para proyectos HDR están incluidos en la Tabla 4.5.1. Para información relacionada con estilos y estándares arquitectónicos y de diseño, véase el Capítulo 7 (Directrices de Diseño).

Tabla 4.5.1: Estándares de Desarrollo Residencial (HDR)

Estándares FAR e Intensidad de Construcción	
Dos Plantas	FAR 1.0
Tres Plantas	FAR 1.5
Cobertura del Sitio	n/a
Retranqueos Frontales	
Al área habitable	10'
Al porche	10'
A la puerta del garaje	n/a
Retranqueo Lateral	
Lado interior	5'
Lado de la calle a área habitable en lote de esquina	10'
Altura de la Construcción	
Altura (máxima)	75'
Salientes de la Construcción (invasión permitida en los patios requeridos)	
Chimeneas y ventanas mirador	2'
Otros elementos arquitectónicos no habitables	2'
Estándares de Estacionamiento	
Estudio/Unidad de 1 hab.	1 puesto/vivienda
Unidad de 2-3 hab.	1,5 puestos/vivienda
Unidad de 4 hab.	2,5 puestos/vivienda
Estacionamiento para Invitados	0,25 puesto/vivienda

4.6 : RESUMEN DE LAS VILLAS RESIDENCIALES DEL PLAN ESPECÍFICO DE RIVER WALK

La parte residencial del Plan Específico incluye 18 villas, cada una diseñada con distintos tipos de viviendas y densidades previstas para ofrecer flexibilidad y variación dentro de la comunidad. El Plan Específico incluye planes de hasta 2.432 unidades de vivienda en 18 villas residenciales. Una parte del Plan Específico está diseñada para permitir una comunidad de adultos activos con restricción de edad, mientras que otra parte del Plan no tiene restricción de edad. El Plan Específico daría lugar al desarrollo de hasta 1.550 unidades Residenciales de Densidad Baja (LDR), hasta 702 unidades Residenciales de Densidad Media (MDR) y hasta 180 unidades Residenciales de Densidad Alta (HDR) dentro de estas 18 villas residenciales. Los productos de vivienda irían desde viviendas unifamiliares, unidades de vivienda accesorias (ADU), dúplex, casas agrupadas, casas con patio central, casas con garaje trasero, casas con garaje compartido, casas adosadas, condominios, apartamentos, apartamentos para mayores, vivienda asistida o cuidados para la memoria. Las densidades oscilarían entre 0 y 8 unidades por acre bajo la designación de Densidad Baja Residencial, entre 8 y 16 unidades por acre bajo la designación de Densidad Media Residencial y entre 16 y más unidades por acre bajo la designación de Densidad Alta Residencial. La zonificación de estas villas se ajustaría a las actuales designaciones R-1, R-2 y R-3 de la Ciudad. La tabla 4.6-1 muestra un desglose de cada villa.

Adultos Activos con Restricción de Edad: La parte residencial del Plan Específico incluye hasta 13 villas que proporcionan una ubicación para el desarrollo de adultos activos con restricción de edad, cada una diseñada con diferentes tipos de productos de vivienda anticipados y densidades para ofrecer flexibilidad y

variación dentro de una comunidad de adultos activos. El potencial total de desarrollo se estima en 2.432 unidades de vivienda dentro de estas 13 villas de la siguiente manera:

- 1.550 - Unidades Residenciales de Densidad Baja (nueve villas)
- 702 - Unidades Residenciales de Densidad Media (tres villas)
- 180 - Unidades Residenciales de Densidad Alta (una villa)

Cualquier ADU en una porción con restricción de edad del Plan eximirá a los cuidadores que vivan en la unidad con restricción de edad.

Sin Restricción de Edad: La parte residencial del Plan Específico incluye 7 villas planificadas para un desarrollo unifamiliar más tradicional, cada una diseñada con diferentes tipos de productos de vivienda anticipados y densidades para ofrecer flexibilidad y variación dentro de la comunidad.

Tabla 4.6.1: Resumen de Villas Residenciales

VILLA	USO DE TIERRAS	RESTRICCIÓN DE EDAD	NÚMERO DE LOTES
A	Residencial de Densidad Baja	No	101
B	Residencial de Densidad Baja	No	42
C	Residencial de Densidad Baja	Sí	254
D	Residencial de Densidad Baja	Sí	207
E	Residencial de Densidad Baja	Sí	148
F	Residencial de Densidad Baja	Sí	173
G	Residencial de Densidad Baja	Sí	97
H	Residencial de Densidad Media	Sí	157
I	Residencial de Densidad Alta	Sí	180
J	Residencial de Densidad Media	Sí	227
K	Residencial de Densidad Media	Sí	318
L	Residencial de Densidad Baja	Sí	176
M	Residencial de Densidad Baja	Sí	48
N	Residencial de Densidad Baja	Sí	29
O	Residencial de Densidad Baja	Sí	70
P	Residencial de Densidad Baja	No	67
Q	Residencial de Densidad Baja	No	108
R	Residencial de Densidad Baja	No	30
Total	—	—	2,432

NOTAS: DU/AC = UNIDADES DE VIVIENDA POR ACRE; EL RECUENTO FINAL DE UNIDADES PARA CADA VILLA PUEDE VARIAR DURANTE EL DISEÑO DE INGENIERÍA Y EL PROCESO DEL MAPA FINAL, PERO SE ANTICIPA QUE EL NÚMERO TOTAL ACUMULATIVO DE UNIDADES QUE SE DESARROLLARÁN EN EL PLAN ESPECÍFICO ESTARÁ DENTRO DEL RANGO DE UNIDADES DOCUMENTADAS EN EL EIR Y EL PLAN ESPECÍFICO.

4.7 : ESTÁNDARES DE DESARROLLO DEL USO DE TIERRAS - USO MIXTO (MU)

Propósito

Esta designación acomodaría usos minoristas a escala de vecindario, oficinas, servicios personales y comerciales y usos de tierras similares. Se anticipa que esta clasificación de uso de tierras será principalmente no residencial; sin embargo, la designación de Uso Mixto también permite explícitamente el desarrollo residencial de mayor densidad en un entorno de uso mixto vertical u horizontal. Esto podría incluir el desarrollo residencial por encima (en los pisos superiores de un edificio) o adyacente a las operaciones comerciales en la misma propiedad. Las áreas de uso mixto se diseñarán de forma que sean accesibles, seguras y cómodas para ciclistas, peatones, usuarios del transporte público y conductores.

Hay seis áreas de uso mixto diferentes, cada una con un tipo de usuario final previsto. Se prevé que la superficie total sea de hasta 880.000 pies cuadrados, o una variación de no menos de 385.000 pies cuadrados con hasta 450 unidades Residenciales de Densidad Alta. A efectos del análisis medioambiental, las hipótesis de modelización se basarán en 644.000 pies cuadrados de superficie comercial y 275 unidades residenciales en esta categoría de uso mixto. A continuación, se describe cada área de uso mixto:

MU-1 - Dado el mayor tamaño de esta área de uso mixto (aproximadamente 39 acres), combinado con la accesibilidad/exposición a un mayor volumen de tráfico a lo largo de Patterson Road, se prevé que sea un uso general minorista, posiblemente un centro comercial con usos de servicio al visitante. Este uso de tierras no tiene una restricción específica FAR, pero se anticipa que este sitio podría desarrollar hasta 420.000 pies cuadrados de espacio bajo un FAR 0,25 si se desarrollara estrictamente para el comercio/venta al por menor. Esta área de uso mixto también podría proporcionar usos residenciales de densidad alta para hasta la mitad del área, entre 300 y 350 unidades, asumiendo una densidad de desarrollo de unas 18 unidades por acre. Si se produce un desarrollo residencial de densidad alta, se producirá una reducción proporcional de los metros cuadrados destinados a usos comerciales. A efectos de este análisis, se asume que el 75% del potencial de desarrollo será comercial/minorista y el 25% residencial de densidad alta. Esta suposición equivale a aproximadamente 315.000 pies cuadrados de comercio minorista y aproximadamente 175 unidades residenciales. Cabe señalar que los usos existentes están autorizados a continuar bajo el Estándar No Conforme Existente indicado al final de este capítulo.

MU-2 y MU-3 - Dado el tamaño más pequeño de estas parcelas (aproximadamente 15,35 acres), combinado con la accesibilidad / exposición a un mayor volumen de tráfico a lo largo de Patterson Road, se anticipa que estas parcelas sean un uso minorista que pueda servir a un transeúnte, así como a los residentes locales. Ejemplos de usos incluirían una gasolinera, un pequeño restaurante u otro uso que sirva a los visitantes. Esta área también podría funcionar como un uso de oficina para los proveedores de servicios. Ejemplos de servicios prestados podrían incluir las ventas de bienes raíces, bufete de abogados, empresa de impuestos, médico / dental, etc. Con un FAR de 0,25, estas parcelas podrían desarrollar hasta 175.000 pies cuadrados de espacio. En esta área de Uso Mixto se permitiría, pero no se anticipa, el uso residencial de densidad alta.

MU-4 - Esta parcela está específicamente ubicada para servir como casa club para la comunidad de adultos activos. Se prevé que la sede del club incluya un edificio de aproximadamente 20.000 pies cuadrados con gimnasio, restaurante, salón, espacio para eventos/reuniones, además de una variedad de servicios al aire libre como piscina/spa, área de barbacoa y asientos al aire libre, estructuras de sombra, canchas de tenis/pickle ball, canchas de bochas, área de jardín comunitario y otros servicios. Esta casa club servirá de punto focal para el núcleo de la comunidad de

adultos activos. La carretera que da a este lugar implicará una modificación del colector principal para ralentizar el tráfico y crear una sensación de núcleo comunitario con estacionamiento diagonal en la calle, dos carriles de circulación, área ajardinada y una gran pasarela peatonal. Esta área de uso mixto no usaría viviendas de alta densidad.

MU-5 - Este terreno de aproximadamente 5,35 acres está ubicado específicamente para usos de adultos activos con restricción de edad y, para complementar otras atracciones planificadas en esta área focal del Plan Específico, incluyendo la casa club, el parque comunitario y viviendas residenciales de densidad alta/vivienda asistida. Se anticipa que los edificios serán de varias plantas, con usos comerciales de vecindario en la primera planta y viviendas de alta densidad u oficinas en la segunda. En la primera planta se usarían pequeños restaurantes (cafetería, charcutería, etc.) y pequeños servicios de oficina. Se anticipa que la primera planta tendrá hasta 110.000 pies cuadrados de espacio de construcción. Se anticipa que la segunda planta tendrá hasta 110.000 pies cuadrados de espacio de construcción, que podría ser de hasta 100 unidades de densidad alta con restricción de edad, o usos comerciales/minoristas, o una combinación de ambos. La carretera que da a este sitio implicará una modificación del colector principal para ralentizar el tráfico y crear una sensación de núcleo comunitario con estacionamiento diagonal en la calle, dos carriles de circulación, área ajardinada y una gran pasarela peatonal.

MU-6 - Dado el menor tamaño de estas parcelas (aproximadamente 4,04 acres), combinado con la accesibilidad/exposición a un mayor volumen de tráfico a lo largo de McHenry Avenue, se anticipa que estas parcelas sean para un uso minorista que pueda servir a los transeúntes, así como a los residentes locales. Algunos ejemplos de uso podrían ser una gasolinera, un pequeño restaurante u otro uso que sirva a los visitantes. Esta área también podría funcionar como un uso de oficina para los proveedores de servicios. Ejemplos de proveedor de servicios podrían incluir las ventas de bienes raíces, bufete de abogados, empresa de impuestos, médico / dental, etc. Con un FAR de 0,25, estas parcelas podrían desarrollar hasta 44.000 pies cuadrados de espacio. En esta área de Uso Mixto se permitiría, pero no se anticipa, el uso residencial de densidad alta.

Densidad/FAR

Mínimo de 16 unidades de vivienda por acre y FAR de 0,25 a 0,50 como se muestra en la Tabla 4.7.1.

Usos Permitidos

La designación de Uso Mixto ocurre como un centro de vecindario identificable. El centro del vecindario está ubicado dentro del Área del Plan Específico y ofrece oportunidades para una casa club, comercio minorista a pequeña escala, consultorios médicos/dentales, ventas de bienes raíces, servicios fiscales/legales, recreativos, residenciales de mayor densidad y otros usos de tierras de mayor actividad que apoyan un centro de vecindario. Este uso permite específicamente el uso cívico, institucional, de casa club y recreativo privado. Los usos de tierras permitidos dentro de las áreas MU del plan se ajustan al Código de Uso de Tierras de la Ciudad de Riverbank, Título XV, Capítulo 153: Zonificación, Sección 153.067, Distrito de Uso Mixto CX-1, Usos Permitidos.

Estándares de Desarrollo Generales para el Uso Mixto

Los estándares de desarrollo guiarán la interpretación de proyectos dentro de las áreas MU en términos de densidad e intensidad y determinarán el máximo de pies cuadrados de usos no residenciales, y unidades residenciales. En las tablas 4.7.1 se muestra la designación del uso de tierras del Plan Específico y los estándares de desarrollo correspondientes para cada una de las categorías MU. Para las directrices de diseño MU véase el capítulo 7 (Directrices de Diseño).

Tabla 4.7.1: Estándares de Desarrollo de Uso Mixto

USO	MU 1, MU 2, MU 3, MU 6 ¹	MU 4 / MU 5 ¹
Estándares Generales		
Rango de Densidad du/ac	0 / 16+	0 / 16+
FAR	0.25 FAR	0.50 FAR
Tamaño del Lote		
	No se exigirá un tamaño mínimo o máximo de lote.	
Retranqueo Mínimo ²		
Frontal	10'	0'
Lateral/Trasero	0'	0'
Desde la Residencia	20'	10'
Altura de la Construcción		
A 30 pies de la residencia	40'	70'
A 50 pies de la residencia	50'	70'
A 100 pies de la residencia	70'	70'
Paisajismo ³		
Cobertura Mínima	10%	0%
Estacionamiento ⁴		
Minoristas	1 por 300 sf	1 por 300 sf
Restaurantes/Bar	1 por 250 sf	1 por 250 sf
Residencial	Ver requisitos HDR	Ver requisitos HDR
Todos los Demás	1 por 300 sf	1 por 300 sf
Cercado (Cercado Decorativo de Mampostería, Hormigón o Metal)		
Adyacente a Residencial	6' de altura	6' de altura
	5' de franja ajardinada	5' de franja ajardinada
Adyacente a M D Lateral	6' de altura	N/A
	5' de franja ajardinada	

NOTA:

1. EL DESARROLLO RESIDENCIAL EN UN ÁREA DE USO MIXTO ESTARÁ SUJETO A LOS ESTÁNDARES DE DESARROLLO PARA EL DESARROLLO HDR EN ESTE PLAN ESPECÍFICO, EN FUNCIÓN DE LA DENSIDAD PROPUESTA.

2. HABRÁ CERO PATIO LATERAL, Y RETRANQUEOS DE PATIO TRASERO DONDE DOS PROPIEDADES USADAS PARA FINES COMERCIALES SON ADYACENTES ENTRE SÍ.

3. CINCUENTA POR CIENTO DE COBERTURA DE SOMBRA EN DIEZ AÑOS PARA LOS ÁRBOLES DEL ESTACIONAMIENTO. UN ÁRBOL POR CADA CUATRO PUESTOS. LAS ESPECIES ARBÓREAS SE DEFINIRÁN MEDIANTE UN PLAN PAISAJÍSTICO ESPECÍFICO DEL SITIO.

4. EL DESARROLLO PUEDE PROPORCIONAR MÁS ESTACIONAMIENTO QUE EL ANTERIOR SI ASÍ LO DESEA EL DESARROLLADOR. EL ESTACIONAMIENTO PARA NEV ESTÁ PENSADO PARA SER PROPORCIONADO POR PUESTOS DE ESTACIONAMIENTO TRADICIONALES, PERO PUEDE PROPORCIONARSE POR SEPARADO SI ASÍ LO DESEA EL DESARROLLADOR.

4.8: ESTÁNDARES DE USO DE TIERRAS - PARQUES (P)

Propósito

Esta categoría incluye parques activos y pasivos de todo tipo. Los vecindarios deberán tener acceso cercano y conveniente a parques comunitarios, parques de vecindario y "parques de bolsillo" más pequeños. Esta categoría puede incluir plazas públicas, plazas municipales, parques infantiles, vías verdes, parques lineales y otras configuraciones de espacios verdes. El uso de tierras de Parques proporciona interés visual a los residentes y visitantes; proporciona conectividad entre las residencias y los usos de tierras; crea lugares de reunión para la recreación activa y pasiva; promueve vecindarios transitables y amigables para los peatones; y preserva áreas con recursos naturales existentes (por ejemplo, el Río Stanislaus) y dificultades topográficas naturales. El Plan Específico incluye una amplia red de parques al servicio de la comunidad. También cabe señalar que varias cuencas de aguas pluviales se han incorporado en el Plan Específico para la función de drenaje de aguas pluviales, pero también tiene la intención de proporcionar una oportunidad de doble uso de parque.

4.3.5.2 Usos de Tierras Permitidos

Los usos permitidos en la designación P incluirán parques comunitarios, jardines comunitarios, parques de vecindario, parques lineales, carriles para bicicletas y senderos, así como doble uso de parque/estanques. También se permiten en la designación P edificios o estructuras accesorias construidas conjuntamente con un parque, tales como baños, miradores, etc.

4.9: ESTÁNDARES DE USO DE TIERRAS SEPARACION/VÍA VERDE/ESPACIO ABIERTO (B/G/OS)

Propósito

Esta designación ofrece la oportunidad de preservar importantes espacios abiertos que contienen recursos naturales, como hábitats biológicos sensibles. Esta categoría también incluye áreas donde es necesario separar los diferentes usos de tierras. Las vías para bicicletas y peatones pueden ser acomodadas por esta designación de uso de tierras. Dentro de la categoría B/G/OS se incluyen varias subcategorías, como B/G/OS-Bluff, B/G/OS-Ditch y B/G/OS-River Park.

Aunque el Plan de Uso de Tierras proporciona una ilustración de dónde se ubican las áreas de Separación/Vía Verde/Espacio Abierto, existe cierta flexibilidad en cuanto a la ubicación exacta de estas áreas y a su extensión exacta. Por ejemplo, las zonas B/G/OS se muestran a lo largo de los canales MID y a lo largo de los acantilados más pronunciados que separan las partes altas y bajas del Área del Plan Específico.

Usos de Tierras Permitidos

Edificios accesorios o estructuras construidas en conjunción con un uso de parque/sendero, tales como baños, etc., también están permitidos en la designación B/G/OS.

4.10: ESTÁNDARES DE USO DE TIERRAS - RESERVA (R)

Propósito

La categoría de Reserva está destinada a terrenos que la Ciudad aún no ha planificado para un uso de tierras urbano o de recursos específico. Esta área ofrece una oportunidad para planificar futuros usos de tierras identificando criterios específicos antes de que el desarrollo tenga lugar en estas áreas. La designación de Reserva no denota ningún uso de tierras específico, sino que es una designación superpuesta que especifica requisitos adicionales relacionados con el calendario de desarrollo, el análisis requerido por la Ciudad, los estándares

de infraestructuras y servicios, y temas relacionados. Antes de que las áreas de Reserva puedan ser consideradas para el desarrollo urbano, el área tendría que tener un plan de suelo desarrollado y procesado a través del proceso de solicitud estándar, incluyendo un análisis medioambiental detallado. Dentro del Área del Plan Específico, la designación de Reserva se refiere a un área con un uso de huerto existente y destinada a seguir usándose como tal en un futuro previsible. Esto podría incluir la replantación del área del huerto si los árboles dejan de producir. Como alternativa, el área de huerto existente puede utilizarse como almacenamiento poco profundo para contener e infiltrar la escorrentía de las aguas pluviales.

- Antes de considerar las áreas de reserva como urbanizables, la Ciudad llevará a cabo una audiencia pública y hará los hallazgos requeridos, incluyendo los siguientes:
- El desarrollo del área de Reserva es adyacente a las áreas desarrolladas de la Ciudad y la infraestructura y los servicios pueden extenderse eficientemente para servir al área de Reserva;
- La Ciudad ha preparado la planificación y financiación de infraestructuras para atender las necesidades del área de desarrollo propuesta, incluida la financiación de cualquier instalación necesaria en toda la ciudad para acomodar el nivel de crecimiento previsto;
- O bien el resto del Área de Planificación de Riverbank está lo suficientemente urbanizada como para que el área de Reserva sea ahora necesaria para satisfacer la demanda de desarrollo urbano, o bien la propuesta incluye un uso de tierras deseado exclusivo del Área de Planificación que no puede ser acomodado en tierras dentro de los límites de la Ciudad o en porciones del Área de Planificación sin la designación de superposición de Reserva;
- La Ciudad ha elaborado un análisis medioambiental de conformidad con la Ley de Calidad Medioambiental de California (CEQA), que incluye un programa de seguimiento de la mitigación, de conformidad con la Ley de Calidad Medioambiental de California;
- La Ciudad ha preparado una evaluación del impacto fiscal que demuestra que, a corto y largo plazo, el proyecto no afectará negativamente a la Ciudad desde una perspectiva fiscal; y,
- Se ha preparado o actualizado un Plan Específico, de conformidad con la Sección 65450 del Código de Gobierno, para mostrar los usos de tierras específicos, los estándares de desarrollo, el cumplimiento con el Plan General, la planificación y financiación de infraestructura y servicios públicos, y las fases, además de cualquier otro requisito de la ley estatal y de la Ciudad de Riverbank.

Usos No Conformes Existentes

El uso legal de la tierra, incluyendo el uso de edificios, existente en el momento de la adopción del Plan Específico, puede continuarse aún cuando el uso de la tierra y/o edificios no se ajuste a los estándares proporcionados en el Plan Específico. Esta disposición no se extiende a la ampliación o incremento de los edificios o del área de terreno respecto a lo que estaba ocupado en el momento de la adopción del Plan Específico. El terreno y/o edificio existente no conforme está sujeto a la ordenanza de la Ciudad para usos no conformes.





El propósito de este Plan Específico es crear un desarrollo vibrante de uso mixto, con un componente orientado a los adultos activos que está anclado a un núcleo de la comunidad (o centro) para la reunión social y comercial y servicios de apoyo.

CAPÍTULO 5: Circulación y Movilidad

Este capítulo describe la Circulación y Movilidad dentro del área del Plan Específico, incluyendo la red vial existente y el sistema de circulación propuesto que proporcionará acceso vehicular en y alrededor del área del Plan Específico. Además de la circulación de automóviles, se discutirán alternativas de transporte para fomentar el uso de bicicletas, transporte público y otros métodos para moverse por el área del Plan Específico.

La implementación del Plan Específico proporcionará carreteras, carriles para bicicletas, senderos multiusos y servicios peatonales adicionales que unirán las villas del Área del Plan Específico y mejorarán la conectividad general de la Ciudad. El Plan de Circulación muestra la relación entre las carreteras existentes y las futuras carreteras planificadas tal y como se identifican en el Plan Específico de River Walk.

Este capítulo está organizado en las siguientes secciones:

- 5.1 Red de Transporte Existente
- 5.2 Red de Circulación Propuesta
- 5.3 Plan de Vehículos Eléctricos Vecinales
- 5.4 Circulación de Peatones, Bicicletas y Tránsito

5.1: RED DE TRANSPORTE EXISTENTE

La red de transporte existente incluye calles arteriales y colectoras que sirven predominantemente a los viajes motorizados, servicios de tránsito, servicios de taxi y bicicletas compartidas, y una limitada infraestructura peatonal y para bicicletas. A continuación se ofrece una visión general de la red de transporte existente en el Área del Plan.

Red de Calles

El Área del Plan está servida principalmente por las siguientes carreteras:

- **Patterson Road** es una arteria principal este-oeste que se extiende hacia el este desde una intersección en McHenry Avenue hasta Riverbank a través del condado rural de Stanislaus en el área al sur de Oakdale hasta su extremo oriental en la intersección de Albers Road / Oakdale Road / Waterford Highway. El segmento a través de Riverbank occidental a Callander Avenue es la Ruta Estatal (SR) 108.
 - o **Patterson Road** es una carretera rural de dos carriles desde McHenry Avenue hasta la intersección de Hot Springs Lane en el oeste de Riverbank. La ruta es una instalación de cuatro carriles desde ese punto hacia el este hasta Jackson Avenue y es una carretera de dos carriles desde Jackson Avenue hasta la intersección de Callander Avenue. Patterson Road continúa hacia el este como una carretera de dos carriles a través de Riverbank. Patterson Road constituye el límite sur del Área del Plan.
- **McHenry Avenue** es una importante arteria norte-sur que se extiende desde la Ciudad de Modesto a través del Río Stanislaus hasta Escalon. La parte de McHenry Avenue al sur de Patterson Road es SR 108.
 - o **McHenry Avenue** varía en anchura, ya que la carretera tiene seis carriles al sur de Coralwood Road, cuatro carriles desde Coralwood Road hasta la intersección de Kiernan Avenue / Claribel Road, y dos carriles al norte hasta el condado de San Joaquín. El condado de Stanislaus está llevando a cabo un proyecto para ampliar a cuatro carriles la parte norte de McHenry Avenue. McHenry Avenue constituye el límite occidental del área del Plan.
- **Coffee Road** es una arteria norte-sur que se extiende hacia el sur desde Patterson Road a través de Claribel Road en Modesto y su extremo sur en Scenic Drive a lo largo del Río Tuolumne. Coffee Road es una instalación de dos carriles desde Patterson Road hasta Mable Avenue y es una instalación de cuatro carriles desde ese punto hacia el sur.

Estas rutas proporcionan generalmente acceso directo al límite del Área del Plan desde los vecindarios residenciales y centros comerciales circundantes dentro de la Ciudad, y las comunidades vecinas.

Red Peatonal y de Bicicletas

El movimiento de peatones y bicicletas a lo largo del límite del Área del Plan está generalmente acomodado por las calles y banquetas existentes a lo largo de Patterson Road y McHenry Avenue. La movilidad se ve considerablemente limitada por la falta de instalaciones continuas y adecuadas para peatones y bicicletas en la red de calles existente y por la ausencia de carreteras que se extiendan hacia el interior del Área del Plan.



Servicio de Tránsito

El Área del Plan cuenta con el servicio de Tránsito Regional de Stanislaus (StaRT). StaRT ofrece servicios de ruta fija dentro de la región. La Ruta 60 de StaRT opera de Lunes a Viernes entre las 5:00 AM y las 9:43 PM. Este autobús opera trece viajes de ida y vuelta entre Modesto y Oakdale y pasa por Riverbank. Los Sábados entre las 6:15 AM y las 8:34 PM, se proporcionan siete viajes de ida y vuelta. El servicio de los Sábados se combina con la ruta Modesto/Turlock. Esta ruta sigue Claribel Road y Oakdale Road y tiene una parada designada en Oakdale Road al norte de la intersección de Freddi Lane.

El servicio Riverbank Dial-A-Ride está disponible de 6:30 AM a 5:30 PM, de Lunes a Viernes. El servicio ADA Paratransit se proporciona como un complemento al servicio de ruta fija y está disponible para las personas con discapacidad el Lunes de 5:00 AM a 10:00 PM y el Sábado de 6:15 AM a 9:00 PM. La ADA exige a los operadores de paratransit que presten servicio en áreas situadas a menos de tres cuartos de milla de su respectivo servicio público de ruta fija.

En la fase del plan de mejora y del mapa final de cada villa, el Desarrollador se coordinará con el Distrito Escolar para incorporar cualquier ubicación deseada de paradas de autobús escolar identificada por el Distrito Escolar.

Servicio de Taxi y Transporte Compartido

El servicio de taxis en el Área del Plan está a cargo de operadores privados que prestan servicios en el área metropolitana del Condado de Stanislaus y más allá. Otros servicios de transporte compartido, como Uber y Lyft, también están disponibles en el Área del Plan.

Estacionamiento

El estacionamiento en el Área del Plan se encuentra en las residencias y negocios. La mayor parte de la oferta de estacionamiento se limita a las empresas comerciales a lo largo de Patterson Road en la parte sureste del Área del Plan. El resto del Área del Plan, ocupada por usos agrícolas y/o residenciales, ofrece instalaciones limitadas de estacionamiento fuera de la vía pública. No hay instalaciones de estacionamiento en la calle a lo largo de Patterson Road o McHenry Avenue.

No se proporciona estacionamiento para vehículos recreativos dentro de lotes residenciales, y está estrictamente prohibido el estacionamiento a largo plazo dentro de entradas de autos y calles residenciales. El estacionamiento de larga duración se define como más de 48 horas.

5.2 : RED DE CIRCULACIÓN PROPUESTA

Trabajando en conjunto, la red de carreteras, carriles NEV, carriles para bicicletas, senderos y banquetas del Plan Específico proporcionará un acceso cómodo y seguro al área del Plan Específico y a todos los vecindarios dentro del Área del Plan.

La figura 5.1 ilustra la red de circulación del Plan específico River Walk.

Red de Carreteras

El Plan Específico incluye una extensión de Coffee Road como vía colectora principal hacia el norte en el Área del Plan antes de dirigirse hacia el noroeste hasta que la carretera se encuentra con McHenry Avenue. Además, también se han planificado varias calles colectoras menores nuevas para conectar los vecindarios, los parques, los servicios, la casa club y el área comercial.

Acceso

El acceso principal al Área del Plan Específico se realizaría en dos puntos: a lo largo del límite sur del Área del Plan, a través de la extensión de Coffee Road, y a lo largo de McHenry Avenue, en la esquina noroeste del Área del Plan. El acceso secundario también se proporcionaría a través de una extensión de la calle colectora principal desde Patterson Road, situada al este de la extensión de Coffee Road.

Las alineaciones finales, las huellas y las ubicaciones exactas de las calles están sujetas a cambios y mejoras a medida que avanza el desarrollo dentro y fuera del Área del Plan. Las alineaciones y configuraciones definitivas se determinarán en el plan de mejora para garantizar la seguridad operativa y la integración con la red de tráfico existente y planificada.

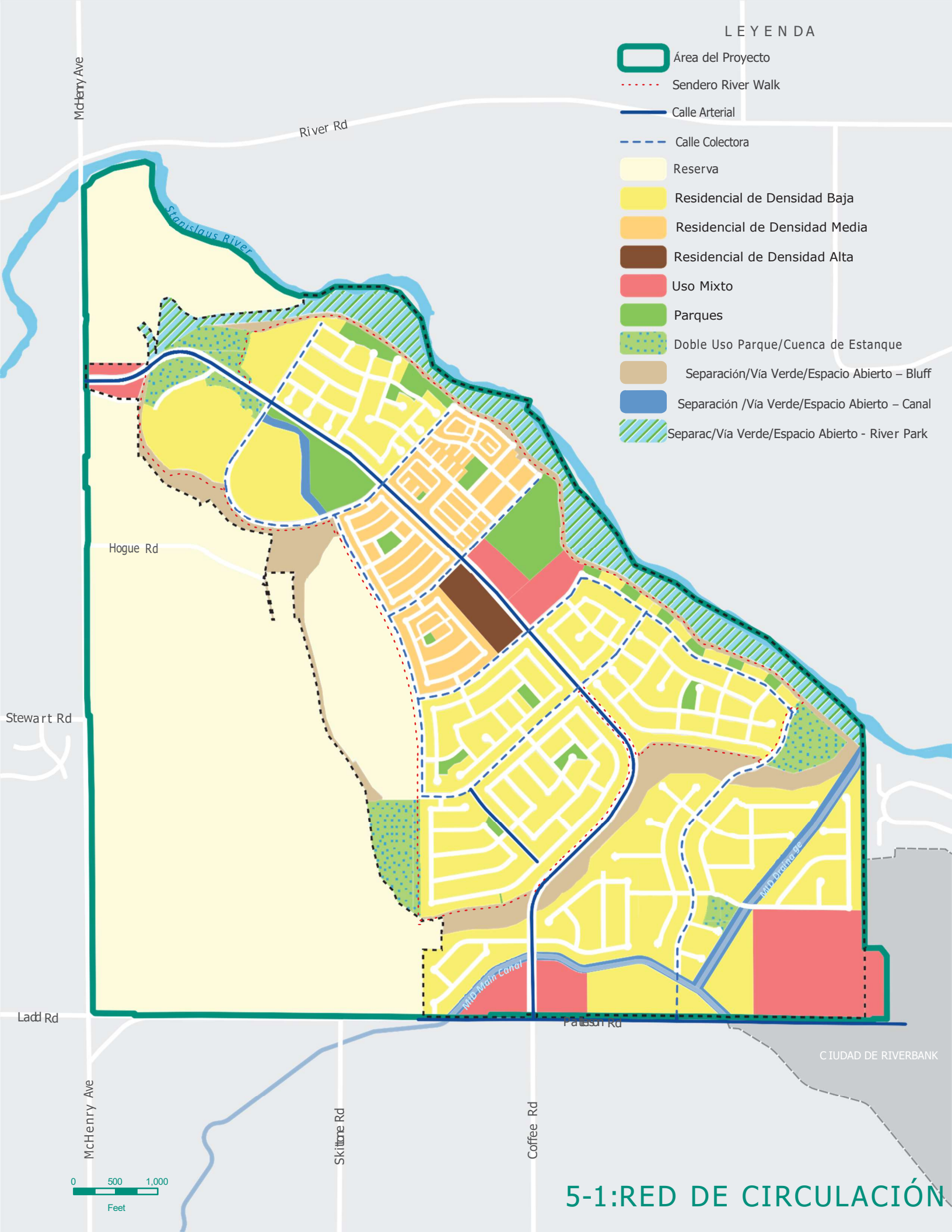
Clasificaciones de Calles Incluidas en el Área del Plan

A continuación se describen las distintas clasificaciones de calles y los detalles específicos asociados a determinados segmentos de carretera en toda el Área del Plan Específico. Las figuras 5.2 y 5.3 ilustran la ubicación de cada tramo de carretera, junto con una vista en sección de la carretera.

- Calles arteriales: Las calles arteriales completamente construidas cuentan con cuatro carriles de circulación, banquetas a ambos lados de la calle, carriles para bicicletas y franjas ajardinadas. Las arterias están pensadas para funcionar como bulevares o vías rápidas y, por lo tanto, no permiten el estacionamiento en la calle. Las calles arteriales se ilustran en la Figura 5.1. (Red de Circulación).
 - o Arterial de 110' - Patterson Road (Entre Cruces del Canal): Esta vía arterial es una carretera existente a lo largo del límite sur del Área del Plan Específico al oeste del Canal MID. La carretera tiene actualmente dos carriles de 12' y dos arcenes de 8'. Esta carretera es una carretera regional y se anticipa que la construcción total se produzca a medida que se necesite más capacidad. La sección prevista de la carretera oscila entre 100' y 110'. Se espera que una mitad tenga dos carriles de circulación de 12', una mediana de 14', un carril para bicicletas/arcén de 8' con bordillo/cuneta, y una sección de 16' con una acera/sendero para bicicletas separado. La otra mitad puede reflejar la mitad de la sección descrita anteriormente, pero no está definida en este momento. El derecho de paso para la construcción final de esta carretera ya ha sido asignado.
 - o Arterial de 110' - Patterson Road (Este del Cruce del Canal): Esta arteria es una carretera existente a lo largo del límite sur del Área del Plan Específico al este del Canal MID. La carretera está actualmente construida en el lado sur adyacente al vecindario de South Bend Estates. El lado sur de la carretera tiene dos carriles de 12', un arcén de 8' con bordillo y cuneta, y una sección de 10' con acera y jardinería. El lado norte tiene un carril de 14' para girar a la izquierda en ambos sentidos, un carril de 12' y un arcén de 8'. Esta carretera es una carretera regional y se anticipa que la construcción completa incluya la conversión del carril de giro a la izquierda de 14' en una mediana de 14', la adición de un segundo carril de 12', una mediana de 7', la adición de un carril para bicicletas/arcén de 8' con bordillo/cuneta, y la adición de hasta 22' para jardinería con una acera/sendero para bicicletas separado. Cabe señalar que el derecho de paso es actualmente de 90 pies y

LEYENDA

-  Área del Proyecto
-  Sendero River Walk
-  Calle Arterial
-  Calle Colectora
-  Reserva
-  Residencial de Densidad Baja
-  Residencial de Densidad Media
-  Residencial de Densidad Alta
-  Uso Mixto
-  Parques
-  Doble Uso Parque/Cuenca de Estanque
-  Separación/Vía Verde/Espacio Abierto – Bluff
-  Separación /Vía Verde/Espacio Abierto – Canal
-  Separac/Vía Verde/Espacio Abierto - River Park



5-1:RED DE CIRCULACIÓN

dado el desarrollo existente en el lado norte de Patterson Road en esta área, puede ser necesario modificar la sección de la carretera en función de la disponibilidad de derecho de paso. Se anticipa que cualquier reducción en el derecho de paso estará asociada con los 22' de área de jardinería/acera. El derecho de paso para la construcción final de esta carretera ya ha sido asignado.

- Carreteras colectoras: Las carreteras colectoras son más pequeñas que las arterias y suelen tener de dos a cuatro carriles de circulación, banquetas a ambos lados de la calle, carriles para bicicletas y franjas ajardinadas. Las carreteras colectoras pueden clasificarse en principales o secundarias dependiendo de su función. Un colector principal funciona más como una arteria, moviendo mayores volúmenes de tráfico a través de un área. Un colector menor distribuye el tráfico de los colectores principales en las villas residenciales. La extensión de Coffee Road es el colector más prominente dentro del Área del Plan Específico, proporcionando acceso desde Patterson Road a través de toda el Área del Plan Específico y saliendo por McHenry Avenue. Un segundo colector principal proporciona acceso a las villas ubicadas en el área alta del Plan Específico, y se anticipa que tendrá menores volúmenes de tráfico.
 - o Colector Principal de 110' (Coffee Road): Esta carretera colectora es una extensión de Coffee Road a través del Área del Plan Específico. La carretera entra desde Patterson Road, y sale en McHenry Avenue. Hay dos modificaciones a lo largo de esta ruta que se describen por separado a continuación. Esta carretera incluye un derecho de paso de 110' con cuatro carriles de circulación de 12', una mediana ajardinada de 14', dos arcenes de 4' con bordillo/cuneta, dos senderos separados de 10' para bicicletas/peatones de clase 1, dos áreas ajardinadas de 5' que separan las áreas de circulación y las peatonales, y dos franjas ajardinadas adicionales de 5' en la parte exterior de la sección de la carretera.
 - o Modificación de Colector Principal de 82' (Coffee Road - Cuesta Abajo): Esta carretera colectora incluye una modificación de Coffee Road en un segmento que va pendiente abajo desde el área alta hasta el área baja del Plan Específico. Esta modificación es necesaria para minimizar el corte y relleno del área del acantilado/pendiente mientras se mantienen las funciones de circulación de vehículos y ciclistas/peatones de la carretera. Esta carretera pasaría de tener un derecho de paso de 110' a un derecho de paso de 82', pero seguiría manteniendo cuatro carriles de circulación de 12'. La mediana se reduciría a una mediana ajardinada de 4', y los arcenes se aumentarían a dos carriles para bicicletas de 8' con bordillo y cuneta. Se eliminaría un sendero para bicicletas/peatones separado de 10' clase 1, con 10' de jardinería en el lado ascendente de la carretera. El lado descendente de la carretera incluiría una franja ajardinada separada de 4' y un sendero para bicicletas/peatones de clase 1 de 10'.
 - o Modificación de Colector Principal de 92' (Coffee Road - Núcleo Comunitario): Esta carretera colectora incluye una modificación de Coffee Road en un segmento que atraviesa el área central de la comunidad del Área del Plan Específico. Esta modificación es necesaria para reducir la velocidad de circulación, que a su vez aumenta la seguridad de los peatones, permite el estacionamiento en la calle/frente de tiendas, y crea un ambiente único para que los ciudadanos se reúnan y pasen tiempo comprando y recreándose.

LEYENDA



Área del Proyecto



Área del Plan Específico



Casa Club



Arterial de 100-110' (Oeste del Canal)



Arterial de 90-110' (Este del Canal)



Colector Principal de 110'



Modificación de Colector Principal de 92' (Centro de la Villa)



Modificación de Colector Principal de 82' (Cuesta Abajo)



Colector Principal de 82'



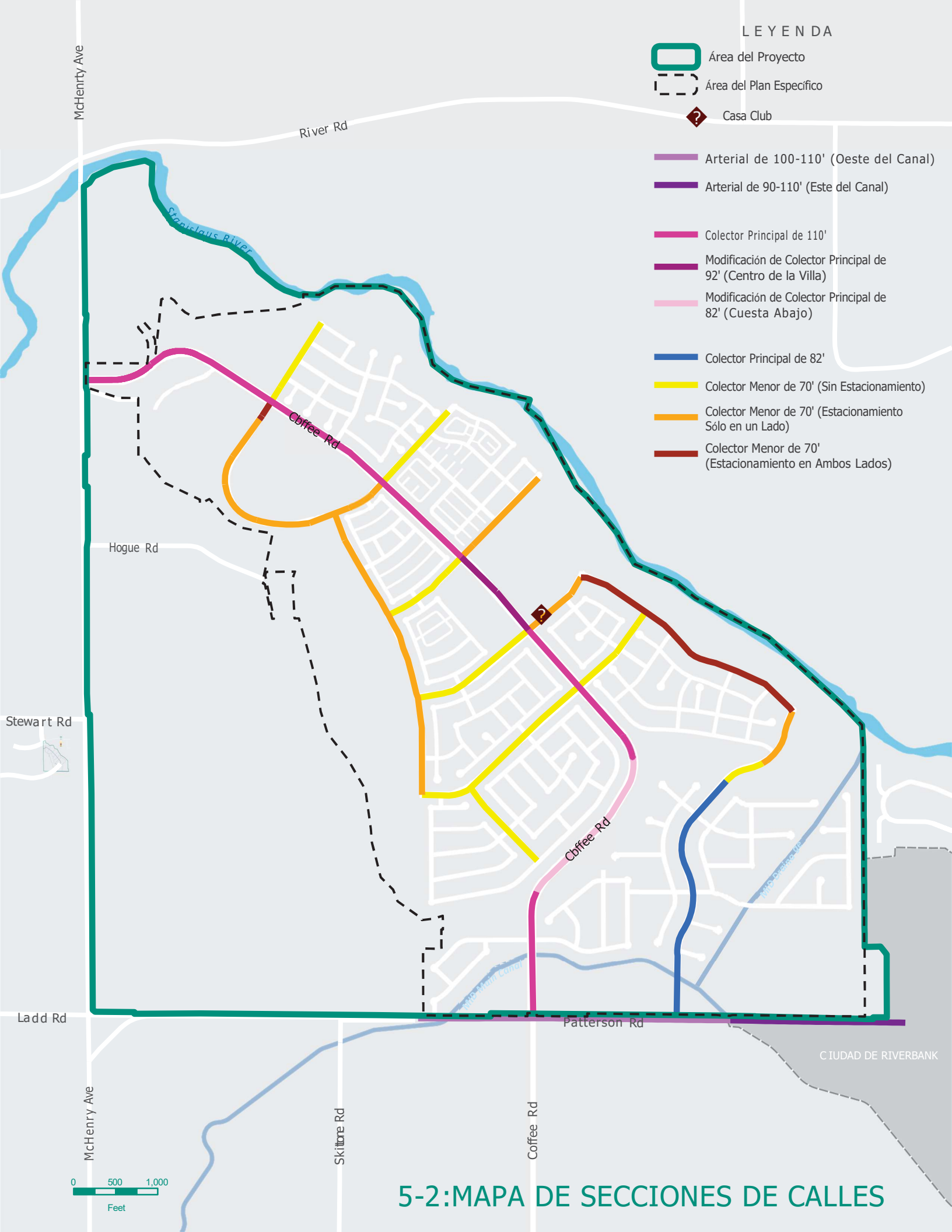
Colector Menor de 70' (Sin Estacionamiento)



Colector Menor de 70' (Estacionamiento Sólo en un Lado)



Colector Menor de 70' (Estacionamiento en Ambos Lados)



5-2:MAPA DE SECCIONES DE CALLES



Esta carretera pasaría de tener un derecho de paso de 110' con cuatro carriles a un derecho de paso de 92' con dos carriles. Se eliminaría la mediana y se crearía un área de estacionamiento de 20' en la calzada para estacionamiento en diagonal con bordillo y cuneta. Se incluye un sendero para bicicletas/peatones de clase 1 de 10' con 4' de jardinería separando a los peatones de los vehículos. Esta modificación está prevista para aproximadamente una manzana, y es accesible para los ciudadanos que viajan desde las partes norte y sur de las villas residenciales para adultos activos.

- o Colector Principal de 82' (acceso a las villas A, B y R): Esta carretera colectora es un segundo acceso al Área del Plan Específico desde Patterson Road. Esta carretera proporcionará acceso principalmente sólo a las villas con lotes más grandes ubicadas en el área alta del Área del Plan Específico (es decir, las villas A, B y R), aunque se extiende hacia el resto del proyecto. No se espera que esta carretera tenga los grandes volúmenes de tráfico que se anticipan en la extensión de Coffee Road; por lo tanto, se justifica una sección de carretera reducida. Esta carretera incluye un derecho de paso de 82' con dos carriles de circulación de 12', una mediana ajardinada de 14', dos carriles para bicicletas/arcenes de 6' con bordillo/cuneta, dos áreas ajardinadas de 6' que separan las dos banquetas de 5' de la carretera, y dos franjas ajardinadas adicionales de 5' en la parte exterior de la sección de la carretera.
- o Colector Menor de 70': Estas carreteras colectoras proporcionan acceso desde los colectores principales a las villas residenciales en toda el Área del Plan Específico. No se espera que estas carreteras tengan los grandes volúmenes de viaje que se anticipan en los colectores principales, ya que funcionan para distribuir los volúmenes de los colectores principales en las villas individuales. Hay dos secciones transversales para esta carretera, ambas con un derecho de paso de 70'.
 - Cuando un colector tenga lotes que den a un lado y al otro, se permitirá el estacionamiento en un lado y no en el otro. Uno de los lados de la carretera incluirá un carril de circulación de 12', un carril para bicicletas/arcenes de 6' con bordillo/cuneta, un área ajardinada de 6' que separará una acera de 5' de la carretera, y una franja ajardinada adicional de 6' en la parte exterior de la sección de la carretera. El otro lado de la carretera incluirá un carril de circulación de 12', un carril para bicicletas de 5', un área de estacionamiento de 8' con bordillo/cuneta y un área ajardinada de 5' que separará la acera de 5' de la carretera.
 - Cuando un colector tenga lotes que den a ambos lados, no se permitirá el estacionamiento. Un lado de la carretera incluirá un carril de circulación de 12', un carril para bicicletas/arcenes de 6' con bordillo/cuneta, un área ajardinada de 6' separando una acera de 5' de la carretera, y una franja ajardinada adicional de 6' en la parte exterior de la sección de la carretera. El otro lado de la carretera incluirá un carril de circulación de 12', un carril para bicicletas de 5', estacionamientos/arcenes de 8' con bordillo/cuneta y un área ajardinada de 5' separando la acera de 5' de la carretera.

FIGURA 5.3 SECCIONES DE CALLES

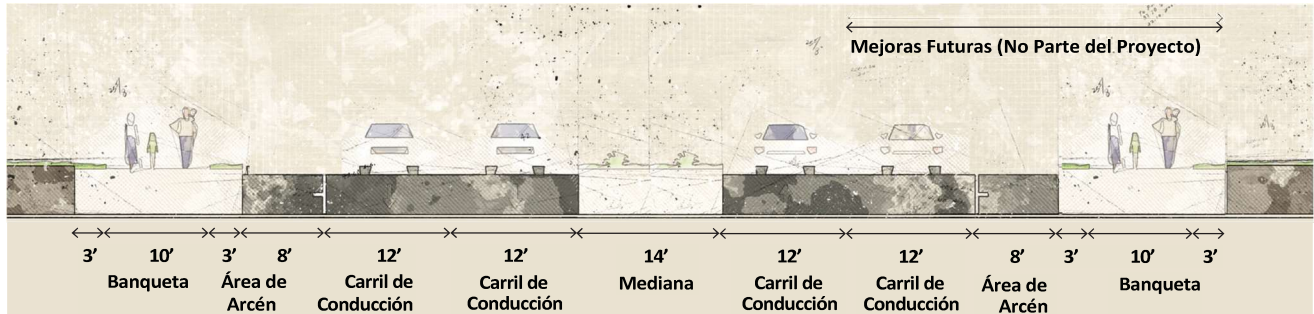
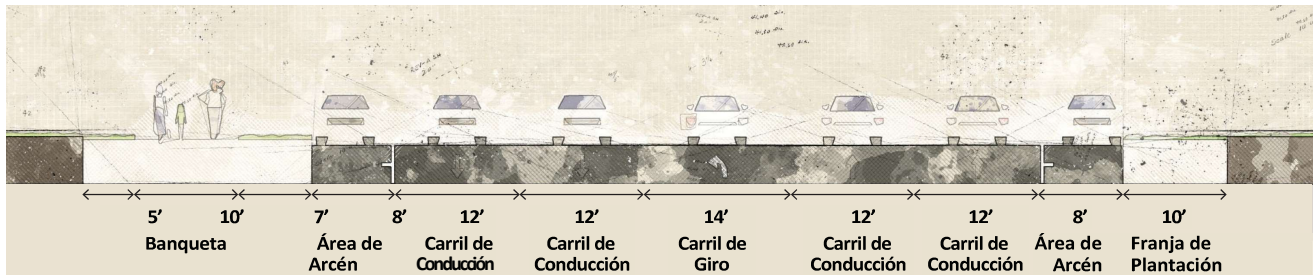
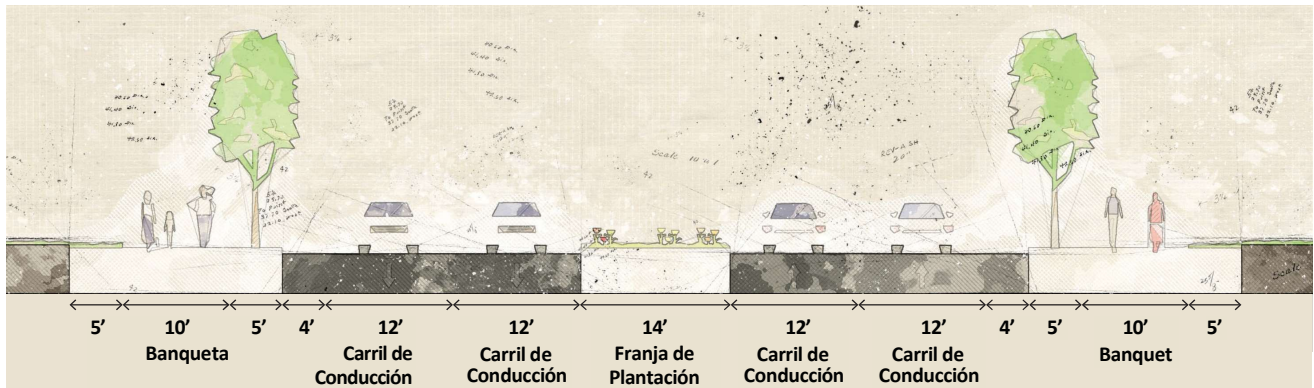
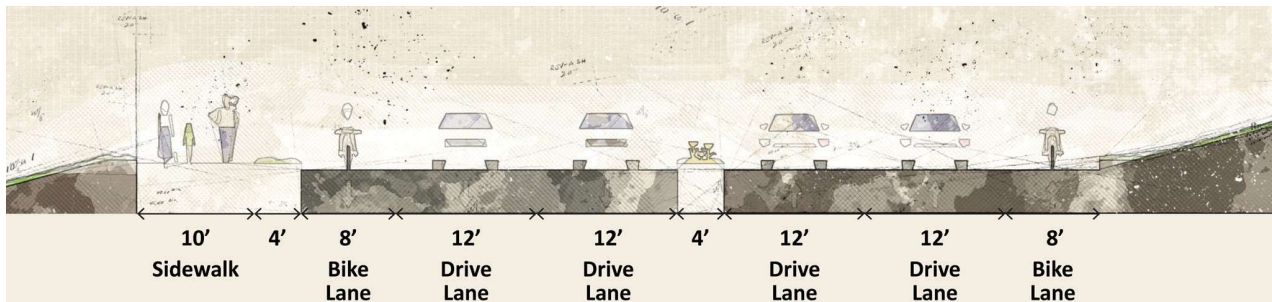
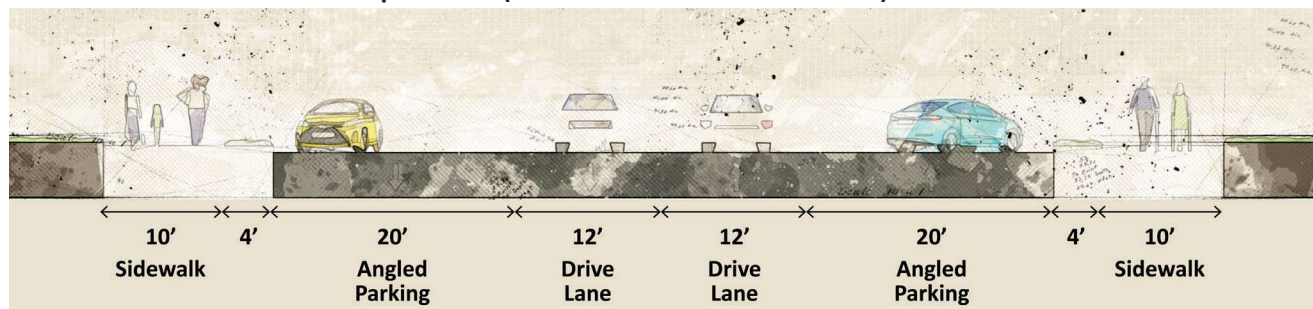
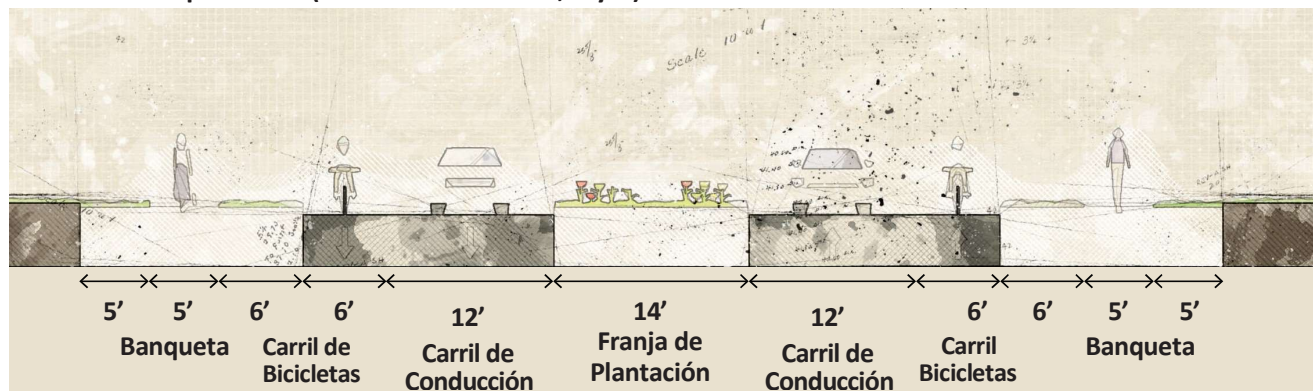
Arterial de 110' - Patterson Road (Entre Cruces del Canal Mirando al Este)**Arterial de 110' - Patterson Road (Al Este del Cruce más Oriental del Canal I Mirando hacia el Este)****Colector Principal de 110' (Coffee Road)****Modificación de Colector Principal de 82' (Coffee Road - Cuesta Abajo I Mirando al Norte/Este)**

FIGURA 5.3 SECCIONES DE CALLES

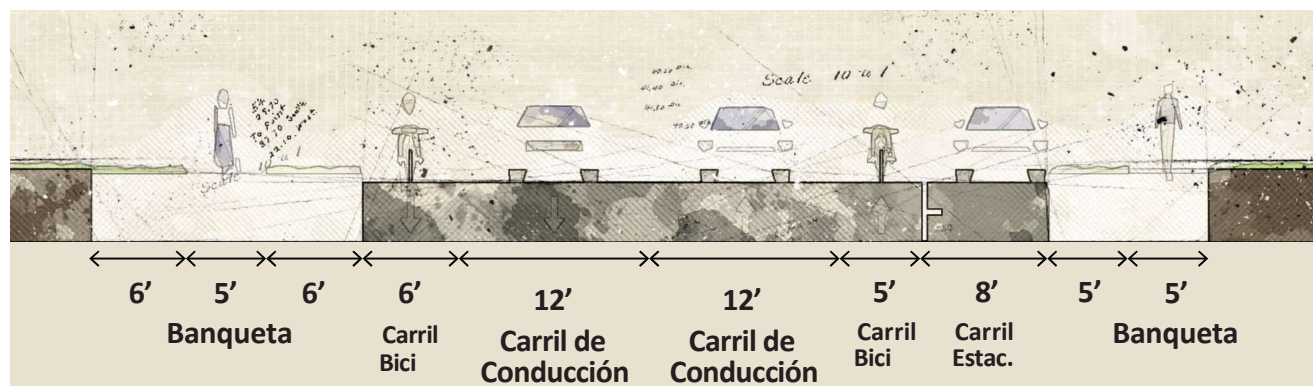
Modificación de Colector Principal de 92' (Coffee Road - Centro de la Villa)



Colector Principal de 82' (acceso a las Villas A, B y R)



Colector Menor de 70'



Calle Residencial Local de 56' (banquetas separadas)

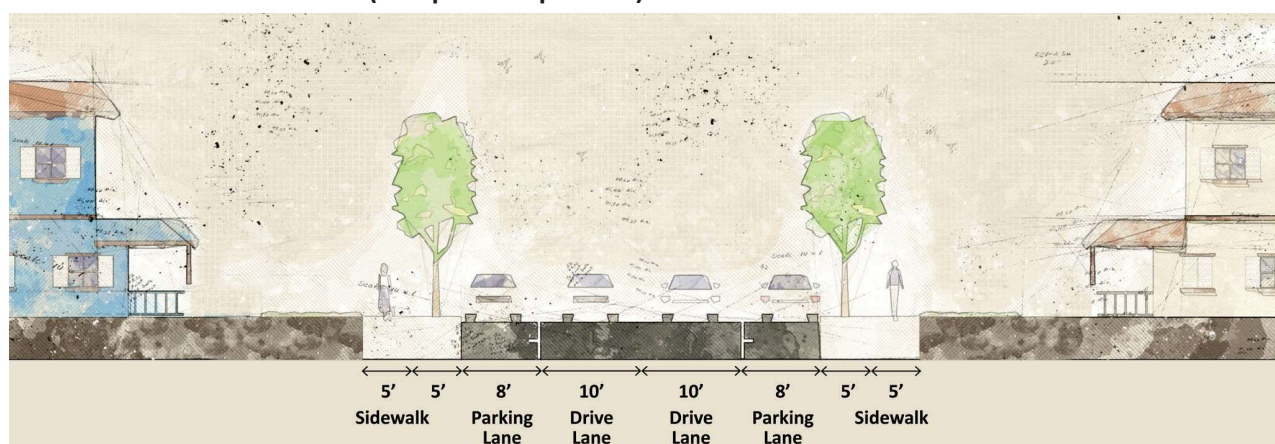
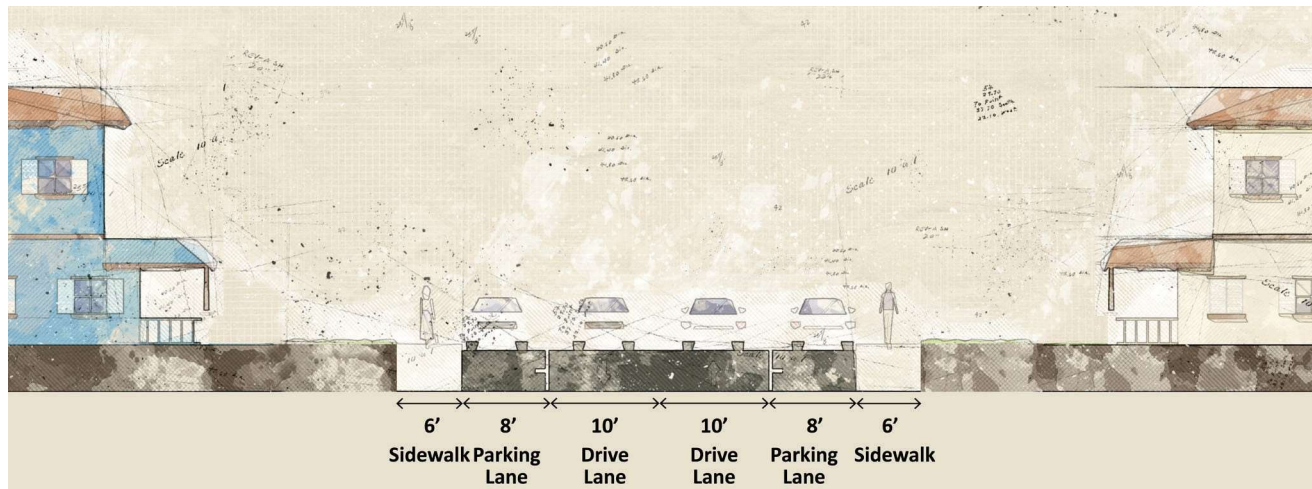


FIGURA 5.3 SECCIONES DE CALLES

Calle Residencial Local de 48' (sin banquetas separadas)



- Cuando un colector tenga lotes con fachada a ambos lados, se permitirá el estacionamiento en ambos lados. Ambos lados de la carretera incluirán un carril de circulación de 12', un carril para bicicletas de 5', estacionamiento/arcones de 8' con bordillo/cuneta y un área ajardinada de 5' separando la acera de 5' de la carretera.
- Calles Residenciales Locales: Estas calles más pequeñas están diseñadas para manejar un volumen pequeño de tráfico del vecindario con velocidades bajas. Las calles residenciales locales propuestas para el proyecto contarán con dos carriles de circulación, acera y franjas ajardinadas a ambos lados. Se permite el estacionamiento en las calles residenciales locales para proporcionar estacionamiento adicional a los residentes de los vecindarios dentro del Área del Plan.
 - o Calle Residencial Local de 56' (banquetas separadas): Esta carretera local es una sección alternativa de la carretera dentro de las villas residenciales. Esta carretera incluye un derecho de paso de 56' con dos carriles de circulación de 10', dos áreas de estacionamiento de 8' con bordillo y cuneta, dos banquetas separadas de 5' y dos áreas ajardinadas de 5' separando la acera de la carretera.
 - o Calle Residencial Local de 48' (sin banquetas separadas): Esta carretera local es una sección alternativa de carreteras dentro de las villas residenciales. Esta carretera incluye un derecho de vía de 48' con dos carriles de circulación de 10', dos estacionamientos en la calle/arcones de 8' con bordillo/cuneta y dos banquetas de 6'.
- Callejones Sin Salida: Los callejones sin salida son un tipo de calle muy popular en los vecindarios residenciales y resultan atractivos para las familias con niños, ya que proporcionan una calle cerrada que no permite el paso del tráfico. Las calles sin salida propuestas en el Área del Plan se diseñarán y construirán de acuerdo con los estándares de la Ciudad de Riverbank y proporcionarán un radio de giro adecuado para los vehículos de emergencia.

Plan de Vehículos Eléctricos Vecinales

El Plan Específico incluye un plan para desarrollar un sistema de Vehículos Eléctricos Vecinales (NEV) para las villas de adultos activos y el núcleo de la comunidad. El sistema NEV requeriría la aprobación de una ordenanza y estaría restringido al Área del Plan Específico. El Plan NEV propuesto se resume a continuación, tras la discusión de las clasificaciones de las calles.

La designación final de los carriles NEV como Clase II o III dentro de la red de carreteras también se determinará en la fase del plan de mejora. Las ubicaciones y alineaciones exactas de la red de circulación se determinarán mediante la colaboración entre los constructores y el personal de la Ciudad durante el proceso de revisión del desarrollo.

Los Vehículos Eléctricos Vecinales (NEVs) son uno de los varios tipos de Vehículos de Baja Velocidad (LSV), también conocidos como Vehículos Eléctricos de Baja Velocidad (LSEV) que pueden ser deseables para usar dentro de la porción de adultos activos del Área del Plan Específico. En general, existen tres tipos principales de LSV:

- Carros de golf (carritos) diseñados de fábrica para circular a una velocidad de hasta 15 mph en campos de golf. Los carros de golf que no han sido modificados para usarse en la calle pueden usarse en carreteras o caminos designados para tal uso por las jurisdicciones locales.
- Los carros de golf que se modifican después de su fabricación para usarlos en la vía pública y pueden circular hasta a 25 mph. Aunque son cada vez más comunes, las directrices del DMV (FFVR37) exigen a los propietarios que los matriculen como vehículos de motor que cumplen los estándares de los vehículos de pasajeros normales o se arriesgan a una citación.
- Los NEV están diseñados y fabricados para ser usados en calles con límites de velocidad de hasta 35 mph y pueden circular a 25 mph.

El Código de Vehículos de California (CVC) permite los NEV en todas las carreteras con límites de velocidad señalizados de 35 mph o inferiores. Los NEV también están permitidos en carreteras con límites de velocidad de hasta 55 mph dentro de los carriles de Clase II para NEV. En las carreteras con límites de velocidad superiores a 55 mph, los NEV sólo pueden circular por carriles separados fuera de la vía pública.

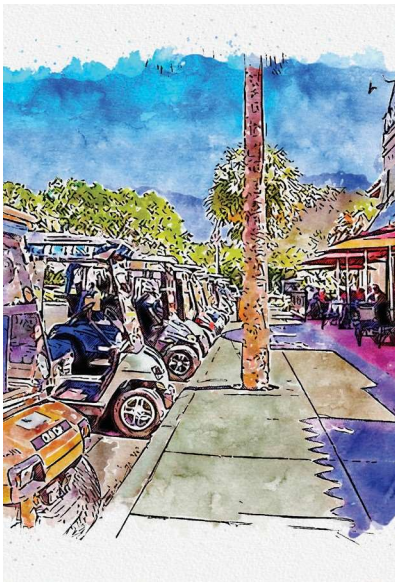
Los cruces de NEV en carreteras con límites de velocidad superiores a 35 mph deben ser ortogonales (ángulos de intersección de 90 grados). El código establece:

- El operador de un vehículo de baja velocidad puede cruzar una carretera con un límite de velocidad superior a 35 millas por hora si el cruce comienza y termina en una carretera con un límite de velocidad de 35 millas por hora o menos y se produce en una intersección de aproximadamente 90 grados.

Sin embargo, el CVC también permite NEVs en las carreteras con una velocidad indicada de 40, 45, o 50 mph donde esa carretera tiene un carril dedicado para NEV/bicicletas. Usar este carril no sería práctico si los movimientos de giro o cruce no fueran continuos. El CVC se interpreta en el sentido de que en una intersección, siempre y cuando el carril NEV/bicicletas se lleve a cabo a lo largo de toda la aproximación hasta la línea de detención, y de nuevo en el lado de salida de cualquier tramo en el que se permitiría el desplazamiento de un NEV, el movimiento estaría permitido. Si el movimiento es un giro a la izquierda, entonces el conductor NEV podría realizar:

- Un giro en dos etapas (con o sin disposiciones especiales), aunque en volúmenes más altos podría haber un problema con el espacio de cola para los NEV.
- Un giro a la izquierda de estilo vehicular, donde un carril NEV/bicicletas está disponible para girar en el lado de salida. El conductor del NEV no estaría en un carril NEV designado en la aproximación; al igual que un ciclista, estaría en el carril de giro a la izquierda del tráfico general. Incluso con el semáforo en verde, no debería haber ningún problema, ya que un NEV tiene capacidades de aceleración y viraje similares a las de un automóvil.

Las carreteras dentro del Área del Plan Específico se diseñarán para permitir la circulación de vehículos eléctricos en los vecindarios. Los NEVs podrán circular por las calles designadas en los carriles de circulación de automóviles y a lo largo de las áreas de senderos designados. En general, los NEV pueden usar con seguridad las mismas calles que los vehículos debido al menor volumen de viajes y a las velocidades reducidas de los automóviles. El acceso de los NEVs a lo largo de las carreteras proporciona conexiones entre áreas residenciales, centros recreativos y parques.



Plan NEV Propuesto

Definiciones: "Vehículo Eléctrico Vecinal", del inglés "Neighborhood Electric Vehicle (NEV)" significa un vehículo de motor eléctrico que tiene no menos de cuatro ruedas en contacto con el suelo y un peso en vacío de menos de tres mil libras que está diseñado para ser y es operado a no más de 35 mph y está diseñado para llevar a no más de seis personas, incluido el conductor.

"Carriles NEV" es sinónimo de "rutas NEV" y significa todas las instalaciones de propiedad pública que permiten viajes NEV incluyendo carreteras designadas por señales o marcas permanentes que se comparten con peatones, ciclistas y otros automovilistas en la porción del Área del Plan Específico River Walk designada para la vida de adultos activos. Habrá tres categorías de carriles NEV:

- Los carriles NEV Clase I proporcionan un derecho de paso completamente separado de cualquier carretera, con tráfico cruzado de otros automovilistas minimizado, y designado para el uso exclusivo de NEVs, o, donde sea factiblemente seguro y cuando no existan mejoras paralelas para peatones y ciclistas, designado para el uso compartido de NEVs, ciclistas y peatones. Los carriles NEV de Clase I pueden incluir partes del Sendero River Walk y senderos para bicicletas de Clase I en toda el Área del Plan Específico.
- Los carriles para NEV de Clase II proporcionan un derecho de paso restringido en una carretera designada con franjas y señalización para el uso exclusivo o semiexclusivo de los NEV, con circulación de vehículos motorizados o peatones prohibida, pero con estacionamiento de vehículos y tráfico transversal de peatones y otros automovilistas permitidos. Los carriles NEV de Clase II pueden incluir porciones de Colectores Principales (por ejemplo, Coffee Road) dentro de la porción de adultos activos del Área del Plan Específico.
- Los carriles NEV Clase III son carriles en calles con límites de velocidad de cuarenta y cinco millas por hora o menos y se comparten con peatones, ciclistas y otros automovilistas. Los carriles NEV Clase III incluirían todas las Calles Residenciales Locales, Colectores Menores y partes de Colectores Principales (es decir, Modificación de Colector Principal de 92' (Coffee Road - **Núcleo de la Comunidad**)).

5.3: CIRCULACIÓN DE PEATONES, BICICLETAS Y TRANSPORTE PÚBLICO

El Plan Específico propone una red integrada de instalaciones para peatones, ciclistas y transporte público, que incluye banquetas continuas, cruces en las intersecciones, nuevas rutas para peatones y ciclistas e instalaciones de transporte público.

Se proporcionan nuevas instalaciones para bicicletas y peatones a lo largo de las calles, así como a lo largo de senderos multiusos fuera de las calles, como el Sendero River Walk. La figura 5.4 ilustra las instalaciones propuestas para peatones, bicicletas y transporte público en el Área del Plan.

Las alineaciones finales, las huellas y las ubicaciones exactas de las instalaciones peatonales, para bicicletas y de tránsito están sujetas a cambios y perfeccionamientos a medida que avanza el desarrollo dentro y fuera del área del Plan y se desarrollan los detalles específicos del sitio. Las alineaciones y configuraciones definitivas se determinarán con el fin de garantizar la seguridad operativa y la integración con cualquier red peatonal, de bicicletas y de tránsito existente y planificada fuera del sitio. Las ubicaciones y alineaciones exactas de la red de circulación se determinarán mediante la colaboración entre los desarrolladores y el personal de la Ciudad durante el proceso de revisión del desarrollo.

Sendero River Walk

El Plan Específico incluye el Sendero River Walk, que daría la vuelta a toda el Área del Plan, proporcionando conexiones desde las áreas residenciales hasta los diversos parques y espacios abiertos situados en toda el Área del Plan. El Sendero River Walk pretende proporcionar una conectividad completa, a través de una red de carriles para bicicletas de clase I pavimentados y carriles NEV, así como senderos naturales (sin pavimentar) que permitan el uso ecuestre.

El Sendero River Walk serpenteará a través de áreas de espacios abiertos y, en general, seguirá los bordes exteriores de los vecindarios residenciales. Cuando el Sendero River Walk esté situado junto a recursos acuáticos y/o naturales, como áreas ribereñas, zanjas agrícolas, el Canal MID y el Río Stanislaus, el diseño del sendero evitará el recurso en la medida de lo posible mediante separaciones y retranqueos.

A lo largo del sendero habrá paradas de descanso, señalización, bancos, mesas de picnic y otros accesorios. En el centro del Área del Plan, al noreste de la casa club y del Parque Comunitario, se anticipa un punto de inicio del sendero. Otros puntos de acceso al sendero estarán situados en vecindarios residenciales y en lugares adyacentes a áreas de espacios abiertos.

Senderos para Bicicletas de Clase I y Carriles para Bicicletas de Clase II

La red de bicicletas consiste en aproximadamente 5,4 millas de senderos para bicicletas Clase I y 10,2 millas de carriles para bicicletas Clase II, como se muestra en la Figura 5.3. El sistema de ciclovías fomenta el movimiento de peatones y bicicletas dentro del Área del Plan y proporciona conexiones entre los usos de tierras, las banquetas de los vecindarios y el Sendero River Walk.

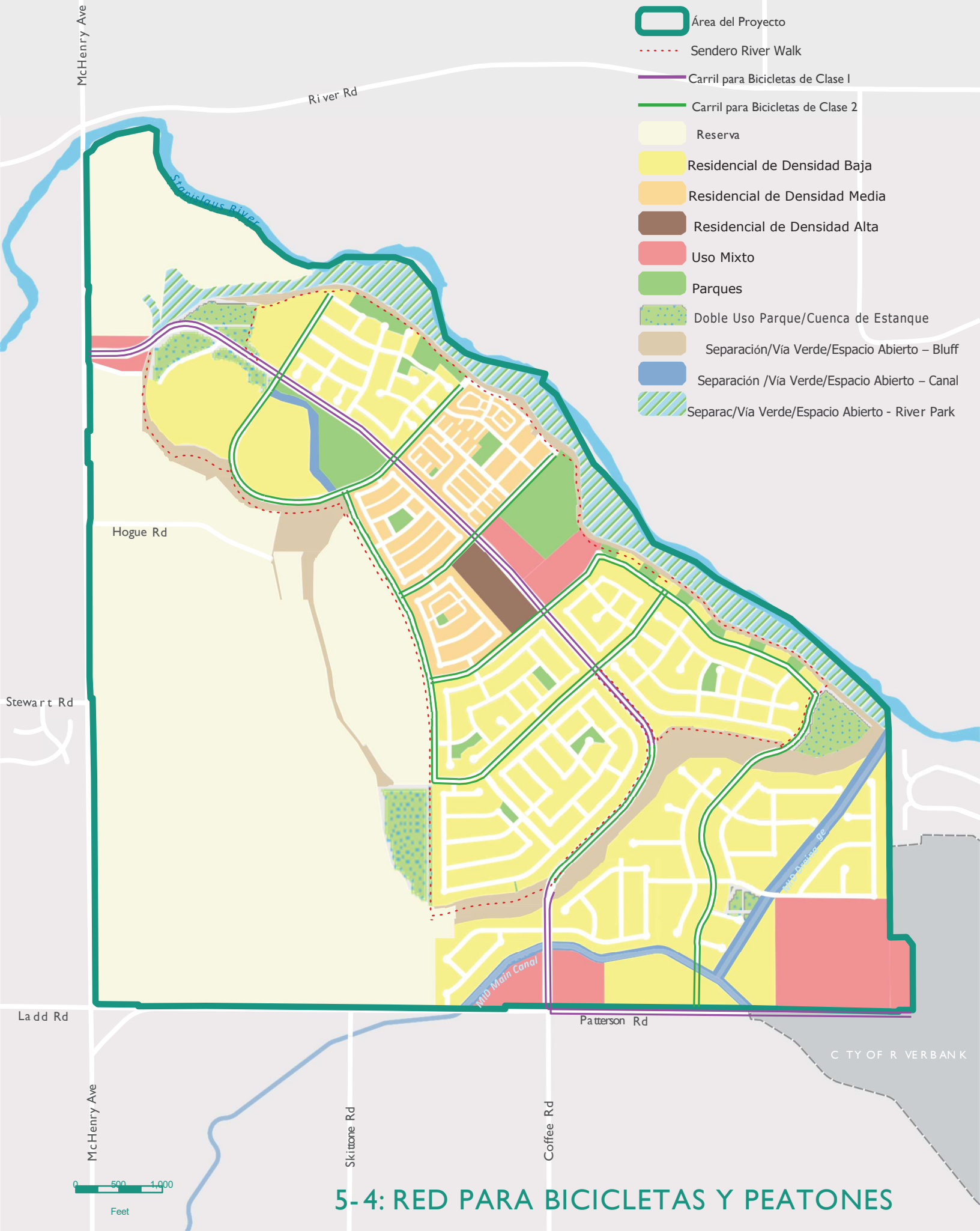
La red de bicicletas planificada consta de dos componentes: Senderos para bicicletas de clase I situados a lo largo del Sendero River Walk, y carriles para bicicletas de clase II a lo largo de las principales arterias y carreteras colectoras. Juntos, estos componentes proporcionan un sistema de ciclovías dentro y fuera de la calle.

Los senderos de Clase I consisten normalmente en un camino pavimentado de 10 pies de ancho con rayas en el carril y dos pies de granito descompuesto o arcenes de grava a cada lado.



LEYENDA

-  Área del Proyecto
-  Sendero River Walk
-  Carril para Bicicletas de Clase I
-  Carril para Bicicletas de Clase 2
-  Reserva
-  Residencial de Densidad Baja
-  Residencial de Densidad Media
-  Residencial de Densidad Alta
-  Uso Mixto
-  Parques
-  Doble Uso Parque/Cuenca de Estanque
-  Separación/Vía Verde/Espacio Abierto – Bluff
-  Separación /Vía Verde/Espacio Abierto – Canal
-  Separación/Vía Verde/Espacio Abierto - River Park



5-4: RED PARA BICICLETAS Y PEATONES



Las ciclovías de clase II son carriles designados para bicicletas ubicados en carreteras, separados de la circulación de automóviles mediante señalización y rayado. La anchura de estos carriles varía en función del tipo de carretera: las calles colectoras tienen carriles para bicicletas de entre 1,5 y 2,5 metros de ancho y las arterias tienen banquetas/carriles para bicicletas de entre 2,5 y 3 metros de ancho.

Banquetas y Servicios para Peatones

Las banquetas son necesarias a lo largo de las carreteras públicas del Área del Plan para garantizar la seguridad de los desplazamientos no motorizados. A lo largo de la mayoría de las carreteras, las banquetas se situarán a ambos lados de la carretera y tendrán una anchura de entre 1,5 y 3 metros. Algunas estarán separadas de la carretera por una franja ajardinada, mientras que en otros lugares la banqueta lindará con el bordillo.

Las instalaciones de clase 1 se compartirán con peatones, ciclistas y usuarios de NEV, mientras que los paseos de 1,5 m serán para uso exclusivo de los peatones. El HDR y las áreas de uso mixto en el área central de la comunidad están diseñadas con banquetas más grandes lindando con el bordillo, con estacionamiento diagonal en la calle para vehículos y NEVs.

Transporte Público

Stanislaus Regional Transit opera el circuito de la Ruta 60 a través de Riverbank y en Oakdale. Riverbank Dial-a-Ride opera rutas en toda la Ciudad. Estos proveedores de transporte público serán socios integrales en el establecimiento de rutas, el desarrollo de lugares adecuados de desvío, y las instalaciones de refugio dentro del Área del Plan. Para apoyar el uso del transporte público, es probable que estas instalaciones se coloquen cerca de los usos de mayor intensidad en el Área del Plan, incluyendo la casa club, las unidades Residenciales de Densidad Alta y el núcleo de la comunidad. Las instalaciones de transporte público, como marquesinas, desvíos de autobuses, bancos e instalaciones de venta de billetes, se incorporarán a los planes de mejora junto con el Departamento de Servicios de Desarrollo de la Ciudad y Stanislaus Regional Transit. En la fase del plan de mejora y del mapa final de cada villa, el Desarrollador se coordinará con el Distrito Escolar para incorporar cualquier ubicación deseada de paradas de autobús escolar identificada por el Distrito Escolar.

Cruces

Las intersecciones que dan servicio al Área del Plan Específico deben equilibrar eficazmente las necesidades de flujo de tráfico con las necesidades de peatones y ciclistas. Técnicas como usar extensiones de bordillo o "salientes" para reducir las distancias de cruce pueden ayudar a equilibrar las necesidades, a veces contrapuestas, de conductores y peatones. El uso de marcas mejoradas en los pasos peatonales proporciona señales visuales a los conductores de que están entrando en un área de mayor actividad peatonal. Las marcas en los pasos peatonales pueden incluir franjas de alta visibilidad y otros tratamientos distintivos similares. Se recomienda usar marcas de paso peatonal mejoradas en las intersecciones públicas y privadas del área de la casa club y en las principales rutas peatonales que conducen a los centros comerciales de uso mixto.

El Plan Específico generalmente alinea los cruces de senderos y caminos de las calles para que se sitúen en las intersecciones. Dada la configuración arterial de la calle y el sendero y los volúmenes previstos en Coffee Road, la necesidad de cruces a mitad de cuadra tendría que ser controlada por una luz híbrida peatonal (a veces denominada señal "HAWK") o un semáforo.

Los cruces del sendero River Walk también pueden justificar la instalación de una luz híbrida o semáforo peatonal; sin embargo, dependiendo de los volúmenes de tráfico, el cruce también puede funcionar bien con marcas de paso peatonal de alta visibilidad junto con luces de advertencia activadas por peatones. Aunque los senderos y caminos también deberían cruzar las calles residenciales de menor volumen en las intersecciones siempre que sea posible, también se podrían permitir los cruces a mitad de cuadra de estas calles siempre que se usen mejoras (como señales y marcas de alta visibilidad o islas de refugio en la mediana) para que los conductores sean más conscientes del cruce. Todas las áreas de cruce deberían estar bien iluminadas.



Disponer de un sistema de infraestructuras de alta calidad incluye agua, aguas residuales, aguas pluviales, gas, electricidad y telecomunicaciones. Las instalaciones y servicios públicos incluyen recreación y parques, fuerzas del orden público y protección contra incendios.

CAPÍTULO 6: Infraestructuras, Parques y Servicios Públicos

En este capítulo se describen los sistemas de infraestructura y las instalaciones públicas que apoyarán el nuevo desarrollo, así como los sistemas y servicios que se proporcionarán para el Área del Plan. Los sistemas de infraestructuras incluyen agua, aguas residuales, aguas pluviales, gas, electricidad y telecomunicaciones. Las instalaciones y servicios públicos incluyen recreación y parques, fuerzas del orden público y protección contra incendios.

Es importante señalar que la información facilitada en este capítulo se presenta a nivel conceptual. Este capítulo pretende ofrecer una visión general del tamaño, tipo y ubicación de las infraestructuras. A medida que se otorguen los derechos sobre el terreno a través de mapas de subdivisión provisionales o permisos de revisión del plan del sitio, se requerirá que el ingeniero registrado certifique las ubicaciones exactas y el tamaño de todas las nuevas mejoras de infraestructura.

Este capítulo está organizado en las siguientes secciones:

- 6.1 Infraestructura y Servicios Existentes - Suministro de Agua, Aguas Residuales y Drenaje Pluvial
- 6.2 Infraestructuras y Servicios Existentes - Residuos Sólidos
- 6.3 Infraestructuras y Servicios Existentes - Electricidad y Gas Natural
- 6.4 Infraestructuras y Servicios Existentes - Riego Agrícola
- 6.5 Infraestructura Propuesta - Sistemas de Agua, Aguas Residuales y Drenaje Pluvial
- 6.6 Servicios de Electricidad y Gas Propuestos
- 6.7 Infraestructura Propuesta - Riego Agrícola
- 6.8 Servicios Públicos Propuestos - Policía y Bomberos
- 6.9 Instalaciones de Parques y Recreación Propuestas

6.1: INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES - SUMINISTRO DE AGUA, AGUAS RESIDUALES Y DRENAJE PLUVIAL

Servicios de Agua

La Ciudad de Riverbank no proporciona actualmente suministro y distribución de agua potable o no potable dentro del Área del Plan Específico. Como tal, el suministro de agua y la infraestructura de transporte de aguas residuales tendrá que ser ampliado a lo largo de las partes actualmente sin servicio del Área del Plan.

La demanda de agua del Plan Específico se cubrirá usando la cartera de suministro de agua existente y futura de la Ciudad. El análisis de la demanda de agua generada por el Plan Específico figura en la Evaluación del Suministro de Agua preparada para este proyecto.

El Área del Plan está principalmente sin desarrollar y requerirá pozos adicionales y la infraestructura de transporte para satisfacer las demandas de desarrollo futuro. En el límite sur del Área del Plan existe una tubería principal de agua de 12" a lo largo de Patterson. Como se describe en el Plan Maestro de Agua de Riverbank, nuevos pozos de agua y tanques de almacenamiento pueden ser necesarios en condiciones de construcción para West Riverbank para satisfacer la demanda máxima del día y proporcionar la capacidad de reserva recomendada. El servicio de agua propuesto y la infraestructura se aborda en la Sección 6.5, Infraestructura Propuesta - Agua, Aguas Residuales y Sistemas de Drenaje Pluvial.

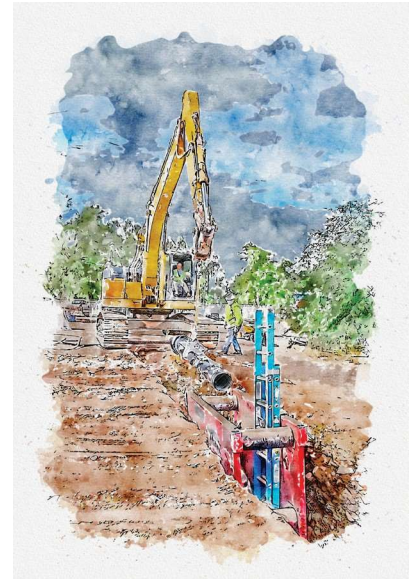
Servicios de Aguas Residuales

La Estrategia del Sistema de Recolección de Alcantarillado de West Riverbank para mejoras de alcantarillado en West Riverbank (incluyendo el Área del Plan Específico) incluye una estación de bombeo del lado oeste. La topografía de Riverbank generalmente se inclina de este a oeste; por lo tanto, el Área del Plan generalmente no puede fluir por gravedad hacia el sistema de recolección existente. La mayor parte del área de West Riverbank requerirá un sistema de recogida independiente, incluyendo una estación de bombeo y transporte a la WWTP. El servicio y la infraestructura de aguas residuales propuestos se tratan en la Sección 6.5, Infraestructura Propuesta - Sistemas de Servicios Públicos de Agua, Aguas Residuales y Drenaje Pluvial.

Drenaje de Aguas Pluviales

En general, la Ciudad de Riverbank drena de este a oeste. La Ciudad transporta la escorrentía a múltiples puntos a lo largo del Río Stanislaus y los canales del Distrito de Irrigación de Modesto (Modesto Irrigation District o MID).

La Ley de Agua Limpia, enmendada en 1987, estableció el programa de aguas pluviales NPDES en un esfuerzo por mejorar la calidad del agua. La Ley, implementada en dos fases, abordó las fuentes más significativas de contaminación en la escorrentía de aguas pluviales en la Fase 1 y fuentes adicionales para proteger la calidad del agua en la Fase 2. El proceso de concesión de permisos también se establece en dos fases. Los Permisos MS4 de la Fase 1 son necesarios para todos los municipios medianos y grandes y los Permisos MS4 de la Fase 2 son necesarios para los pequeños municipios de las áreas urbanizadas. La Ciudad de Riverbank se encuentra en la Fase 2 del Permiso MS4. El Plan Específico se incluirá en las obligaciones del Permiso MS4 de la Ciudad. A todo nuevo desarrollo se le requerirá cumplir con las obligaciones del permiso MS4 en el desarrollo. La infraestructura y los servicios pluviales propuestos se abordan en la Sección 6.5, Infraestructura Propuesta - Sistemas de Servicios Públicos de Agua, Aguas Residuales y Drenaje Pluvial.



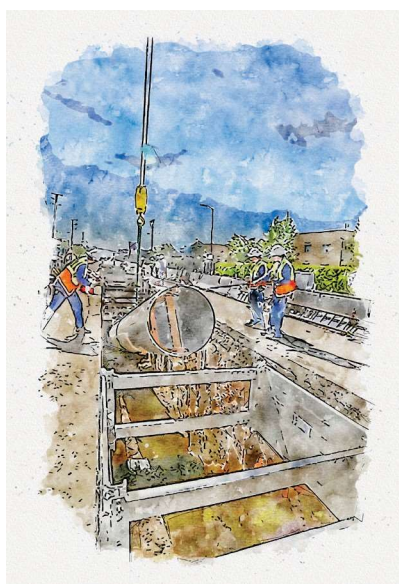
6.2: INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES – RESIDUOS SÓLIDOS

La Ciudad de Riverbank tiene un contrato con Gilton Solid Waste Management para la prestación de servicios municipales de recolección y eliminación de residuos, incluyendo basura, desechos de jardín y reciclaje. Todos los residuos sólidos se transportan a las instalaciones de Gilton Resource Recovery, ubicadas en 800 S McClure Rd, Modesto, CA 95357, aproximadamente a 8 millas al sureste del Área del Plan. En la estación de transferencia, se comprueba que los residuos sólidos no contengan materiales potencialmente peligrosos y se transfieren a camiones más grandes para su eliminación final en un vertedero sanitario o se procesan en otro lugar.

Los residuos sólidos transportados por Gilton Solid Waste desde Riverbank se depositan en dos vertederos y en una instalación de conversión de residuos en energía. Estos son el vertedero de Forward, Inc. en el Condado de San Joaquín, el vertedero de Fink Road en el Condado de Stanislaus (administrado por el Departamento de Obras Públicas del Condado) y la Planta de Conversión de Residuos en Energía de Covanta en el Condado de Stanislaus (administrada por el Departamento de Recursos Medioambientales del Condado). La Planta de Covanta se construyó con una capacidad oficial de fabricación de 243.000 toneladas, y el área de servicio está obligada por contrato a enviar al menos esta cantidad a la planta al año. Recientemente, la planta ha manejado entre 250.000 y 260.000 toneladas al año.

La División de Recursos Medioambientales del Condado de Stanislaus se encarga de la recolección y eliminación de residuos domésticos peligrosos para la Ciudad de Riverbank. Los desechos domésticos peligrosos pueden llevarse a la Planta de Recolección de Desechos Domésticos Peligrosos de Delta, ubicada en County Center IV, 1710 Morgan Road, en Modesto, o dejarse en uno de los varios eventos de recolección comunitaria que se realizan en varios lugares de la Ciudad y en todo el Condado de Stanislaus.

El Plan Específico anticipa que los servicios de recolección, eliminación y procesamiento de desechos sólidos en Riverbank pueden acomodar el aumento de desechos asociado con la urbanización del Área del Plan.



6.3 : INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS EXISTENTES - ELECTRICIDAD Y GAS NATURAL

El servicio de electricidad está disponible a partir de dos proveedores de servicios para el Área del Plan Específico. Pacific Gas & Electric (PG&E) y Modesto Irrigation District (MID) incluyen el Área del Plan dentro de sus límites de servicio. La infraestructura eléctrica se encuentra sobre el suelo en postes de servicios públicos, así como bajo tierra a lo largo de las carreteras del área. Las nuevas líneas de transmisión eléctrica se instalarán bajo tierra, de conformidad con los estándares de desarrollo de la Ciudad. Cada inquilino y unidad residencial usará un contador individual de electricidad.

PG&E no proporciona actualmente servicio de gas natural al Área del Plan, sin embargo PG&E opera tuberías principales de gas natural existentes bajo tierra a lo largo de Oakdale Road al sur del Área del Plan, y también a lo largo de Patterson Road al este del Área del Plan.

Las mejoras se determinarán en función de cada proyecto y deberán ser realizadas por el solicitante o el proveedor de servicios públicos.

6.4 : INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES - RIEGO AGRÍCOLA

Gran parte del Área del Plan se usa actualmente para la producción agrícola y cuenta con infraestructuras para el suministro de agua de riego. Algunas de estas infraestructuras son de propiedad y mantenimiento privados, mientras que otras son propiedad y/o están sujetas a los requisitos del Modesto Irrigation District (MID).

El Modesto Irrigation District (MID) suministra actualmente agua de riego a algunas de las propiedades del Área del Plan. Los registros de MID indican que las siguientes propiedades dentro del Área del Plan tienen actualmente cuentas de riego activas con MID:

- 074-001-016
- 074-002-001 (porción de 42,3 acres)
- 074-003-010, -011, -014, -015, -016, -018, and -019

El agua de riego para uso agrícola se entrega actualmente desde el Canal Principal a través de tuberías privadas, así como tuberías que operan bajo un Distrito de Mejoramiento (ID). A continuación se resumen las instalaciones conocidas dentro del Área del Plan que suministran agua de riego de la MID:

- Instalaciones de Propiedad y Operación de MID
- Canal Principal de MID: Un canal de transporte de 100 pies de ancho con derecho de paso cerca del extremo sur del Área del Plan.
- Vertedero Spenker: Un canal de drenaje de 150 pies de ancho con derecho de paso que transporta agua de exceso del MID Principal a un desagüe en el Río Stanislaus.
- Tuberías del Distrito de Mejoramiento (ID)
- ID No. 358 - tubería de 30 pulgadas que cruza APN: 074-001-016
- ID No. 125 - tubería de 30 pulgadas que cruza APN: 0074-003-016
- Tuberías Privadas
- Tubería de 24 pulgadas entre APN: 074-003-010 y -011
- Tubería de 30 pulgadas entre APN: 074-003-014 y -015

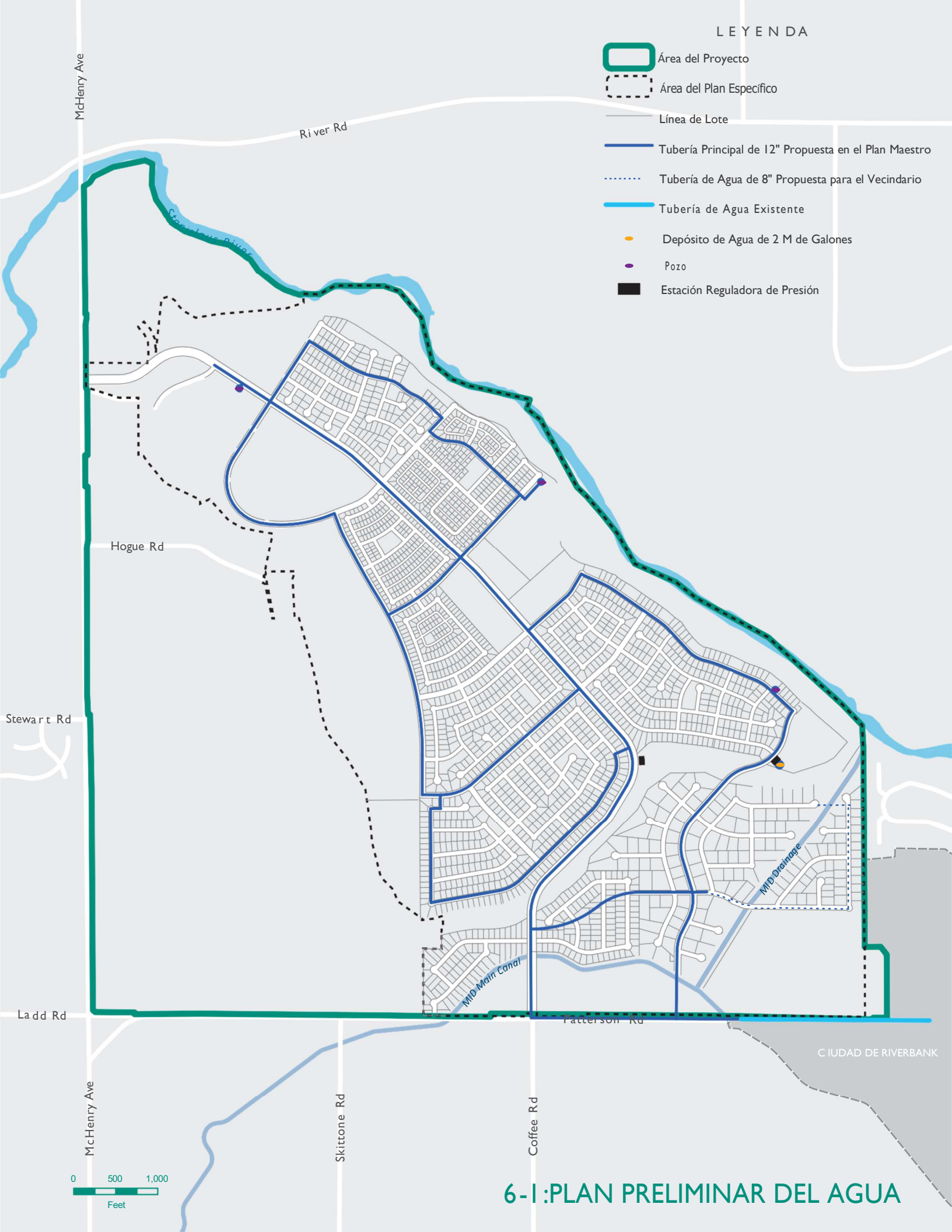
Otras propiedades dentro del Área del Plan no usan agua suministrada por MID, sino que usan pozos, tuberías y sistemas de riego por aspersión de propiedad y operación privadas para irrigar las áreas agrícolas.

El desarrollo del Área del Plan deberá incluir disposiciones para mantener el servicio de riego a los usuarios aguas abajo que deseen seguir recibiendo agua de riego. Los canales laterales de la MID existentes en el Área del Plan se mantendrán como canales abiertos de riego agrícola y se conservarán las tuberías subterráneas existentes en el Área del Plan.



LEYENDA

-  Área del Proyecto
-  Área del Plan Específico
-  Línea de Lote
-  Tubería Principal de 12" Propuesta en el Plan Maestro
-  Tubería de Agua de 8" Propuesta para el Vecindario
-  Tubería de Agua Existente
-  Depósito de Agua de 2 M de Galones
-  Pozo
-  Estación Reguladora de Presión



6-1: PLAN PRELIMINAR DEL AGUA

6.5 : INFRAESTRUCTURA PROPUESTA - SISTEMAS DE SERVICIOS PÚBLICOS DE AGUA, AGUAS RESIDUALES Y DRENAJE PLUVIAL

Sistema de Agua Propuesto

El servicio doméstico de agua se proporcionará al Área del Plan mediante la instalación de un sistema de agua a presión compuesto por pozos, depósitos de agua, tuberías principales y una estación reguladora de presión. La figura 6.1 ilustra el plan preliminar de agua. Cabe señalar que la ubicación final de las tuberías principales, depósitos, pozos y estaciones reguladoras de presión está sujeta a cambios.

Debido a las diferencias de altitud existentes en el Área del Plan, el sistema de agua presenta dos zonas de presión (PZ-1 y PZ-2), que requieren la incorporación al proyecto de estaciones reguladoras de presión. La red de agua está formada por tuberías de 12" situadas principalmente en las carreteras arteriales y colectoras. Las líneas de 12" alimentarán un sistema de líneas de 8" y, en última instancia, las conexiones de servicio individuales. En última instancia, el sistema de agua requiere hasta tres pozos, que los planes preliminares requieren en las partes este, central y norte del Área del Plan Específico.

El sistema de agua requiere un depósito de 2 millones de galones. Para encontrar la mejor ubicación para el depósito se tuvieron en cuenta diversas consideraciones de ingeniería. Una consideración importante era la visibilidad. Se determinó que el depósito podría situarse en la parte oriental del Área del Plan, en un área próxima a una cuenca de drenaje de aguas pluviales, fuera de una villa residencial y parcialmente oculto por la topografía.

Se propone la conexión al sistema de agua de la Ciudad mediante una tubería de 12 pulgadas en Patterson Road. Esta tubería principal se extendería desde el proyecto y conectaría con una línea de agua de 12 pulgadas existente a aproximadamente 400 pies al oeste de la intersección de Hot Springs Lane. Como alternativa, se puede realizar una conexión secundaria al sistema de agua existente de la Ciudad en Cipponeri Road, aproximadamente a 450 pies al sur de la intersección de Candlewood Place.

Aunque se necesita un depósito y hasta tres pozos para dar servicio a la urbanización final del área del plan, no se necesitarán todos estos ítems para dar servicio a las fases iniciales del desarrollo. Se realizará un estudio detallado con la preparación de planes de mejora que indicarán el momento en que el tanque y los pozos propuestos serán necesarios para dar servicio al desarrollo.

El Departamento de Obras Públicas de la Ciudad de Riverbank será responsable del funcionamiento y mantenimiento del suministro de agua propuesto, las líneas principales de transmisión, el depósito de almacenamiento de agua y la ubicación de los pozos tras la instalación de las mejoras.

Los pozos propuestos que se construirán con el Área del Plan Específico serán suficientes para abastecer las necesidades del Proyecto propuesto. La conexión al sistema de la Ciudad tiene por objeto proporcionar un cierto desarrollo inicial antes de construir un pozo, así como proporcionar cierta redundancia/fiabilidad del sistema en caso de que uno o más componentes de la infraestructura del Plan Específico tengan que ser retirados (por ejemplo, rotura de la tubería principal de agua, pozo retirado debido a un fallo de la bomba). Al conectarse al sistema de toda la ciudad, habrá algún flujo de agua de los pozos del Proyecto que sirva al sistema de toda la ciudad.

LEYENDA



Área del Proyecto



Área del Plan Especifico



Línea de Lote



Red de Alcantarillas Propuesta en el Plan Maestro



Red de Alcantarillas de 8" Propuesta para el Vecindario



Tubería de Impulsión del Alcantarillado Sanitario



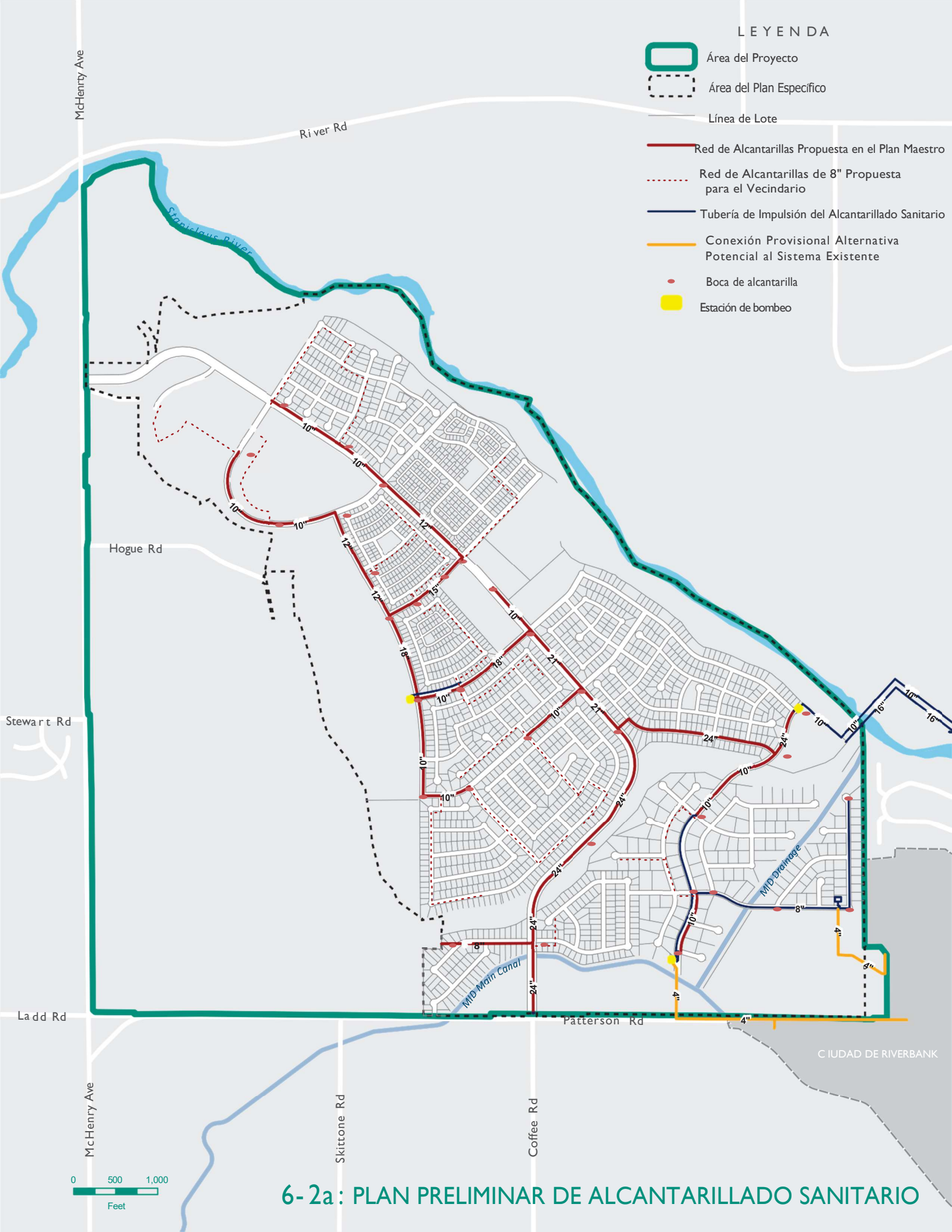
Conexión Provisional Alternativa Potencial al Sistema Existente



Boca de alcantarilla



Estación de bombeo



6-2a: PLAN PRELIMINAR DE ALCANTARILLADO SANITARIO



Sistema de Alcantarillado Sanitario

El Área del Plan contará con un sistema de alcantarillado sanitario mediante la instalación de tuberías de impulsión, estaciones de bombeo y una red de alcantarillado por gravedad. La figura 6.2a ilustra el plan preliminar de alcantarillado sanitario, y la figura 6.2b ilustra las mejoras propuestas en el alcantarillado fuera del sitio. Cabe señalar que la ubicación final de las tuberías de impulsión, estaciones de bombeo y redes de alcantarillado está sujeta a cambios.

El sistema de alcantarillado sanitario requiere tres estaciones de bombeo (Estación de Bombeo Noreste, Estación de Bombeo Sur y Estación de Bombeo Oeste). Además, existe una ubicación alternativa para la Estación de Bombeo Sur.

El sistema de flujo por gravedad se compone de redes de alcantarillado de 24", 18", 15", 12", 10" y 8" ubicadas predominantemente en las carreteras arteriales y colectoras. El sistema también contará con una red de alcantarillado de 8" dentro de las villas residenciales que, en última instancia, conectará con cada vivienda.

Existen varias tuberías de impulsión de tamaños comprendidos entre 4" y 16". La estrategia final para el Plan Específico requiere que las tuberías de impulsión crucen por debajo del Río Stanislaus desde la Estación de Bombeo Noreste y recorran 1,4 millas dentro de un camino agrícola hasta la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales. El cruce del río implica la instalación de una tubería de impulsión de 10" para dar servicio al Plan Específico, y una tubería de impulsión de 16" que puede usarse para futuros desarrollos en los depósitos de alcantarillado 2 y 3 de la Ciudad de Riverbank, que se encuentran al sur de

Patterson Road.¹ Cualquier extensión de la línea de alcantarillado de 16" sería construida en el futuro por terceros. La extensión de 1,4 millas de la línea de alcantarillado es una mejora fuera del sitio que se incluye en el análisis del EIR para el Plan Específico. La línea cruzaría APN 247-25-21 (Roberson Ranch Development LLC), APN 247-25-22, 247-25-4 y 247-26-2 (Ciudad de Riverbank). Se evaluó la ubicación de la línea de alcantarillado para asegurar que estuviera alejada del Río Stanislaus y de cualquier hábitat ribereño asociado con el río.

El alcantarillado sanitario de una parte del área del plan también puede transportarse al sistema de recolección de alcantarillado sanitario existente de la Ciudad. Esto se llevaría a cabo como medida provisional hasta que se construya la tubería de impulsión propuesta bajo el Río Stanislaus y se extienda hasta la planta de tratamiento de aguas residuales. La conexión provisional al sistema de alcantarillado de la Ciudad consistiría en una estación de bombeo construida cerca del extremo sur del Área del Plan, con una tubería de impulsión para transportar las aguas residuales al sistema colector de alcantarillado existente de la Ciudad. Entre los posibles puntos de conexión provisionales al sistema de alcantarillado de la Ciudad se incluyen:

- Tubería existente cerca de la intersección de Hot Springs Lane y Patterson Road.

¹ NOTA: LOS COBERTIZOS DE ALCANTARILLADO 2 Y 3 SON COMO SE MUESTRAN EN EL PLAN MAESTRO DEL SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE ALCANTARILLADO DE LA CIUDAD DE RIVERBANK DE 2007.



- Terminación de la tubería existente en Patterson Road, aproximadamente 450 pies al oeste de la intersección con Oakdale Road.
- Terminación de Cipponeri Road, aproximadamente 450 pies al sur de la intersección con Candlewood Place.

La cantidad de unidades de desarrollo que utilizarán esta conexión provisional con el sistema existente de la Ciudad se determinará en función de la capacidad disponible en el sistema existente, el ritmo de desarrollo previsto y los costos de construcción. Estas conexiones provisionales fluirían a través del área de Topeka (de Jackson a la SR 108), que actualmente se encuentra cerca/al límite de su capacidad, ya que se trata sólo de una tubería principal de 12". Se propuso su sustitución en el Plan Maestro de 2001, pero no se ha completado. La Ciudad y los desarrolladores tendrán que determinar si existe la capacidad de aceptar caudales adicionales en esta línea antes de autorizar cualquier uso. Se llevarán a cabo estudios detallados para verificar que existe capacidad suficiente en el sistema existente aguas abajo, así como para identificar cualquier mejora para acomodar caudales adicionales, si fuera necesario.

El Departamento de Obras Públicas de la Ciudad de Riverbank será responsable del funcionamiento y mantenimiento del sistema de alcantarillado sanitario propuesto una vez instaladas las mejoras.

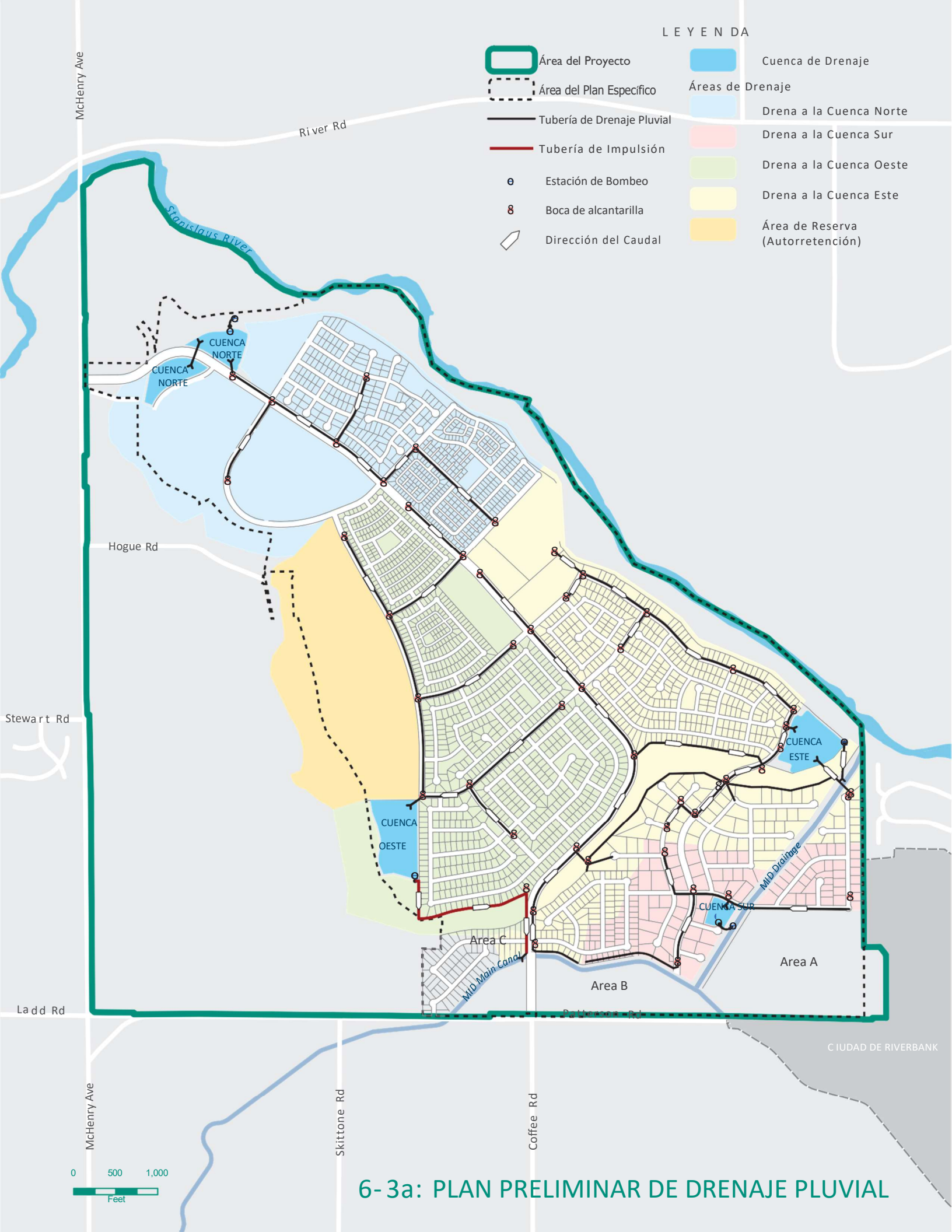
Sistema de Drenaje Pluvial

La Ciudad de Riverbank adoptó un Manual de Especificaciones y Diseño de Desarrollo de Bajo Impacto (LID) para ayudar a los desarrolladores a cumplir con los mandatos estatales y locales para el drenaje de aguas pluviales. El Área del Plan está identificada como una propiedad residencial rural en el Manual de Especificaciones y Diseño de Desarrollo de Bajo Impacto y no tiene ningún otro dato disponible debido a que se encuentra fuera de los límites actuales de la Ciudad.

El sistema de drenaje pluvial se diseñará de acuerdo con los requisitos de LID de la Ciudad de Riverbank. El Área del Plan dispondrá de un sistema de drenaje de aguas pluviales mediante la instalación de una red de drenaje de aguas pluviales, cuencas y estaciones de bombeo, y se anticipa la utilización de varias instalaciones propiedad de la MID para la descarga del drenaje de aguas pluviales sujeta a un acuerdo pendiente con la MID. La figura 6.3a ilustra el plan preliminar de evacuación de aguas pluviales. Cabe señalar que la ubicación final de las tuberías principales de drenaje pluvial, cuencas y estaciones de bombeo está sujeta a cambios. La figura 6.3b muestra el plan preliminar de inundación poco profunda del área de reserva, que es un plan alternativo para acomodar las aguas pluviales del proyecto.

Las aguas pluviales se recogerán a través de una red de canaletas, sumideros y desagües pluviales que las dirigirán a depósitos de almacenamiento por encima del suelo dentro del Área del Plan. Todas las aguas pluviales se pretratarán de acuerdo con los requisitos NPDES vigentes y se retendrán antes de verterlas a los canales de la MID o al Río Stanislaus. El volumen almacenado también podría infiltrarse en los suelos subsuperficiales mediante drenajes horizontales en caso de que no fuera viable obtener permiso para verter en los canales y/o el río adyacente. A continuación, se describe cada cuenca hidrográfica:

- La Cuenca Norte está diseñada para dar servicio a una cuenca de 214 acres con dos cuencas conectadas que suman 6.9 acres combinados que tienen una capacidad de 24.8 ac-ft. La cuenca tiene dos alternativas para la evacuación de la escorrentía almacenada: 1) zanja de infiltración (desagües franceses aprox. 4.850 LF, 6'Wx8'D), o 2) estación de bombeo que descargaría al Río Stanislaus a un caudal de 2.365 GPM.

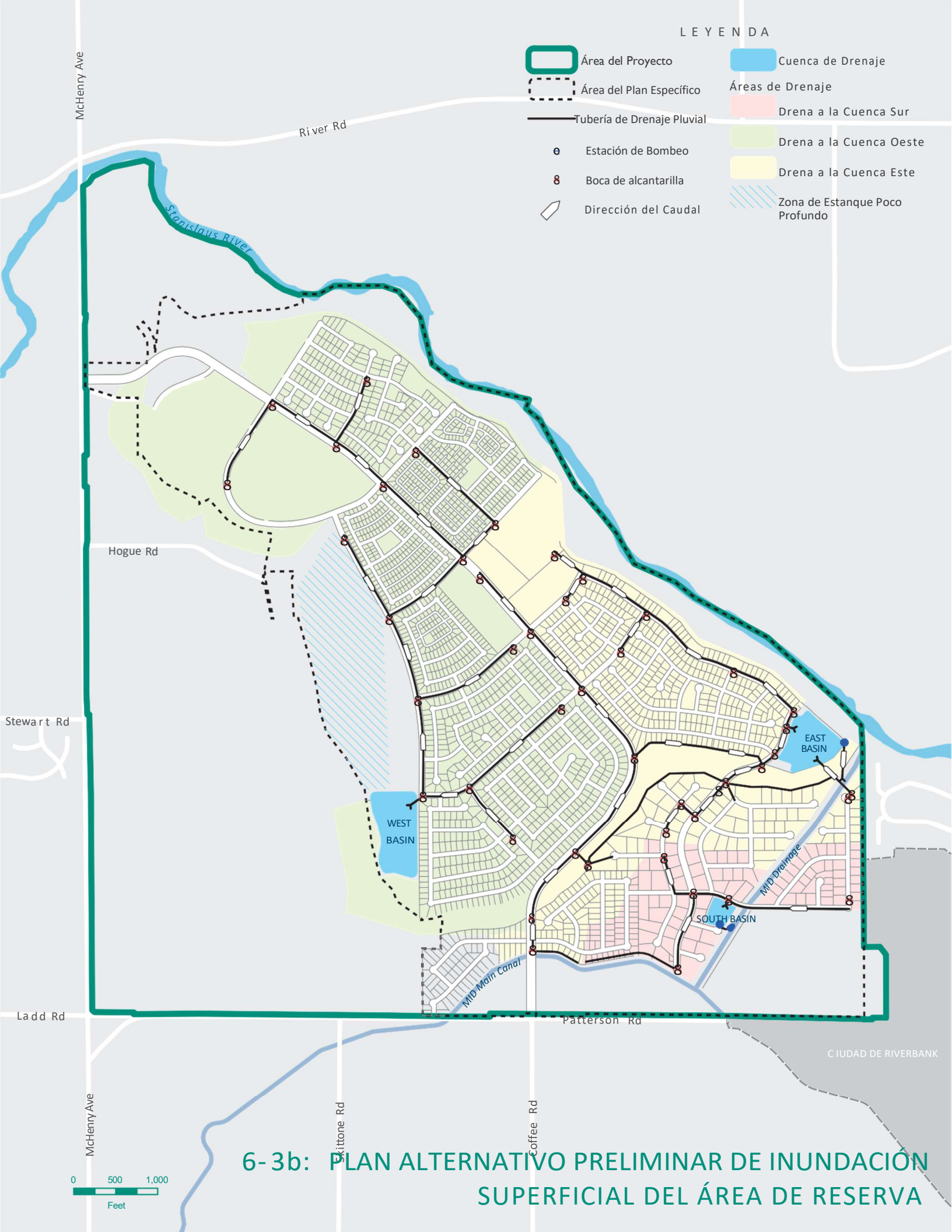


6-3a: PLAN PRELIMINAR DE DRENAJE PLUVIAL

- La Cuenca Oeste está diseñada para dar servicio a una cuenca de 226 acres con una cuenca de 8,5 acres que tiene una capacidad de 28,5 ac-ft. La cuenca incluye una estación de bombeo que descargaría en el canal principal MID con un caudal de 2.583 GPM.
- La Cuenca Este está diseñada para dar servicio a una cuenca de 231 acres con una cuenca de 5.8 acres que tiene una capacidad de 25.8 ac-ft. La cuenca incluye una estación de bombeo que descargaría en el desagüe MID Spenker con un caudal de 2.335 GPM.
- La Cuenca Sur está diseñada para dar servicio a una cuenca de 68 acres con una cuenca de 1.3 acres que tiene una capacidad de 6.2 ac-ft. La cuenca incluye una estación de bombeo que descargaría en el drenaje MID Spenker con un caudal de 573 GPM.
- El Área A es una cuenca de 48 acres cuya ubicación exacta y diseño de infraestructura de drenaje pluvial están por determinar. Esta área cuenta actualmente con varias viviendas, un vivero y terrenos agrícolas. El diseño del drenaje pluvial se determinaría a medida que los dueños de la propiedad contemplen el desarrollo de esta tierra.
- El Área B es una cuenca de 34 acres cuya ubicación exacta y diseño de infraestructura de drenaje pluvial están por determinar. Esta área cuenta actualmente con cuatro grandes casas y diversos terrenos agrícolas. El diseño del drenaje pluvial se determinará cuando los propietarios contemplen el desarrollo de este terreno.
- El Área C es una cuenca de 15,5 acres cuya ubicación exacta y diseño de infraestructura de drenaje pluvial están por determinar. Esta área es actualmente terreno agrícola. El diseño del drenaje pluvial se determinará cuando los propietarios contemplen el desarrollo de este terreno.
- Obsérvese que las áreas A, B y C pueden proporcionar drenaje pluvial en parcelas individuales a medida que estas parcelas se desarrollen. Alternativamente, pueden acomodar el drenaje pluvial a través de una cuenca compartida (o cuencas) si así lo acuerdan los propietarios dentro de esas cuencas. La decisión de utilizar cuencas compartidas o cuencas individuales dentro de cada parcela se tomará en el momento del desarrollo dentro de esas cuencas.

Los tamaños de las cuencas hidrográficas, los límites, los volúmenes de diseño, los tamaños de las zanjas de infiltración y los caudales de descarga que se muestran en el presente documento son preliminares y están sujetos a cambios a medida que el diseño del proyecto avanza en los planes de mejora.

Los volúmenes de cuenca mencionados se basan en la escorrentía de un evento de 24 horas de tormenta durante 50 años, que debe mantenerse a no menos de seis pulgadas por debajo de la elevación más baja del borde del afluente, de acuerdo con los Estándares de la Ciudad de Riverbank. Los caudales de bombeo propuestos son tales que evacuarían el volumen de una tormenta de diseño de 10 años en un período de 48 horas. Esta tasa de descarga se basa en los requisitos de la Ciudad para la evacuación de la cuenca a través de instalaciones de percolación, aunque la Ciudad no ha adoptado ningún estándar formal para el tiempo máximo para vaciar una cuenca a través de la descarga de bombeo. También pueden utilizarse zanjas de infiltración u otras instalaciones de percolación como alternativa a la descarga por bombeo en las instalaciones de MID.



La descarga de aguas pluviales en las instalaciones propiedad de MID estará sujeta a los términos de un Acuerdo de Descarga entre la Ciudad de Riverbank y MID. Este acuerdo describirá disposiciones tales como limitaciones del caudal de descarga, obligaciones de mantenimiento, tasas y otras disposiciones.

Es probable que el acuerdo también permita a la MID restringir temporalmente los vertidos de aguas pluviales a los canales, lo que puede dar lugar a periodos más largos de almacenamiento del volumen dentro de las cuencas. Como se ha mencionado anteriormente, la Ciudad no ha adoptado ningún estándar para el tiempo máximo de vaciado de una cuenca mediante estación de bombeo. Sin embargo, las cuencas se diseñarán para almacenar el volumen de una tormenta de diseño de 50 años a una elevación por debajo de la entrada del afluente más bajo. Este requisito también debería dar lugar a un volumen de almacenamiento suficiente para proteger las plataformas de los edificios de las inundaciones debidas a tormentas de mayor escorrentía, como la tormenta de diseño de 100 años. Teniendo en cuenta estas consideraciones, las cuencas seguirán proporcionando suficiente protección contra inundaciones en caso de que se restrinja temporalmente la descarga bombeada a la MID.

El Departamento de Obras Públicas de la Ciudad de Riverbank será responsable de la operación y mantenimiento de la infraestructura de aguas pluviales propuesta, incluyendo cuencas, estaciones de bombeo, entradas, tuberías y estructuras anexas tras la instalación de las mejoras.



Sistema de Drenaje Pluvial - Alternativa: Como alternativa, el proyecto puede utilizar el área de reserva de 63 acres +/- como almacenamiento de inundaciones poco profundas para contener e infiltrar el escurrimiento de aguas pluviales del proyecto. En esta alternativa, las aguas pluviales del desarrollo entrarían en la Cuenca Oeste propuesta a través de una estructura de entrada de hormigón. La Cuenca Oeste se dimensionaría para acomodar el "Volumen de Calidad del Agua" de la cuenca afluyente. Este volumen se define como la escorrentía resultante de una tormenta de 24 horas con un percentil 85, que equivale a una profundidad de precipitación de aproximadamente 0,50 pulgadas. Este criterio se utiliza en todo el Estado para el diseño de infraestructuras de calidad de las aguas pluviales.

El volumen de escorrentía que supere la capacidad de la Cuenca Oeste se desbordaría hacia el Área de Reserva adyacente, que funcionaría como un área de almacenamiento de inundaciones poco profundas. Esta área de aproximadamente 63 acres almacenaría volúmenes a profundidades relativamente bajas y permitiría que el volumen almacenado se infiltrara en los suelos subsuperficiales. Se construiría una serie de bermas de contención relativamente cortas a través del área de reserva para distribuir el almacenamiento de inundaciones de manera más equitativa en toda el área, así como para limitar la profundidad del almacenamiento.

La profundidad de almacenamiento de inundaciones dentro del área de reserva se limitaría a aproximadamente 12 a 18 pulgadas. La intención de limitar la profundidad de almacenamiento es permitir usar el huerto dentro del área de reserva. Usar toda el Área de Reserva como área de almacenamiento de inundaciones como se describe aquí proporcionaría suficiente capacidad para acomodar aproximadamente 440 acres de área de afluentes. Esto equivaldría a las áreas combinadas de las cuencas hidrográficas de la Cuenca Oeste y de la Cuenca Norte, lo que podría eliminar la necesidad de una Cuenca Norte separada. También pueden utilizarse otras combinaciones equivalentes de cuencas hidrográficas y reducción de la infraestructura de la cuenca. Usar el área de reserva para el almacenamiento de inundaciones de esta manera también puede permitir la eliminación o reducción de la descarga propuesta de la estación de bombeo de la Cuenca Oeste al Canal Principal de la MID.

Consulte las Figuras 6.3a y 6.3b para ver los anexos que muestran el Plan Preliminar de Drenaje Pluvial Alternativo y el Plan Preliminar de Inundación Poco Profunda del Área de Reserva propuestos.

6.6 : SERVICIOS DE ELECTRICIDAD, GAS Y TELECOMUNICACIONES PROPUESTOS

Los servicios públicos del Área del Plan, incluyendo electricidad, gas natural y telecomunicaciones, no suelen ser suministrados por la Ciudad y, por lo tanto, dependen de proveedores externos. A continuación, se enumeran los proveedores de servicios públicos que prestarán sus servicios en el Área del Plan:

- El Área del Plan dispone de dos proveedores de electricidad. Pacific Gas & Electric (PG&E) y Modesto Irrigation District (MID) incluyen el Área del Plan dentro de sus límites de servicio. Las nuevas líneas de transmisión eléctrica se instalarán bajo tierra, lo que se ajusta a los Estándares de Desarrollo de la Ciudad. Cada inquilino y unidad residencial usará un contador individual de electricidad.
- PG&E suministrará el gas natural. El Área del Plan se encuentra dentro de los límites de servicio de PG&E. Se instalarán nuevas líneas de transmisión subterráneas para el proyecto y, de acuerdo con los requisitos de la Ciudad, se establecerán conexiones individuales para los inquilinos del comercio minorista y las unidades residenciales a efectos de uso y facturación.



- Los servicios de telecomunicaciones incluyen telefonía, fibra óptica y televisión por cable. Se espera que la División Residencial de AT&T sea el principal proveedor de telefonía y fibra óptica del Área del Plan. Charter Communications será el principal proveedor de televisión por cable. La División de Empresas de AT&T será el principal proveedor de los servicios no residenciales (es decir, de uso mixto). Al igual que con los demás servicios públicos, todas las nuevas líneas de transmisión se construirán bajo tierra para cumplir con los requisitos de la Ciudad.

6.7: INFRAESTRUCTURA DE RIEGO AGRÍCOLA PROPUESTA

El desarrollo del Área del Plan deberá incluir disposiciones para mantener el servicio de riego a los usuarios aguas abajo que deseen seguir recibiendo agua de riego. Para ello será necesario reubicar, reconstruir y/o modificar las infraestructuras de riego existentes.

Todas las obras que se realicen dentro de los derechos de paso o servidumbres de la MID estarán sujetas a la revisión y aprobación de la MID. Además, se requerirán Acuerdos de Licencia para cualquier invasión de las servidumbres/derechos de paso de la MID, y se requerirá un Acuerdo de Modificación de las Instalaciones antes de realizar cualquier trabajo en la infraestructura de riego de la MID.

Las propiedades que ya no deseen recibir agua de riego de MID pueden renunciar formalmente a su derecho a hacerlo firmando un documento de renuncia de "Cierre de las Instalaciones de Riego" de MID. La ejecución de esta renuncia para los usuarios aguas abajo puede evitar la necesidad de reubicar o reconstruir determinadas instalaciones de riego.

A continuación, se describen las principales mejoras conocidas de las infraestructuras de riego necesarias para la construcción final del Área del Plan:

- Canal Principal MID y Cruces del Vertedero Spenker: Se han previsto cruces de carreteras y servicios públicos del Canal Principal y el Vertedero Spenker para dar servicio al desarrollo propuesto. Estos cruces requerirán alcantarillas para permitir la conducción continua de los flujos del canal bajo las carreteras propuestas.



- Tubería Privada de 30 pulg. / Extensión de Carretera de Entrada: Existe una tubería de 30 pulgadas entre APN: 074-003-015 y -014 que distribuye agua de riego suministrada por MID. Es probable que esta tubería deba reubicarse o reconstruirse debido a la carretera de entrada arterial propuesta.
- Tubería Privada de 24 in.: Existe una tubería de 24 pulgadas entre APN: 074-003-010 y -011 que distribuye agua de riego suministrada por MID. Esta tubería existente no debería verse afectada por la construcción de la infraestructura del plan maestro dentro del Área del Plan Específico. Sin embargo, el desarrollo futuro de estas propiedades puede requerir la modificación de la tubería.

Alternativamente, estas propiedades y otros usuarios aguas abajo pueden solicitar un Cierre de Instalaciones de Riego en el momento del desarrollo, lo que puede evitar la necesidad de modificar la tubería existente.

- Tubería del Distrito de Mejoras No. 125: Existe una tubería de 30 pulgadas que cruza el APN: 074-003-016 y que suministra agua de riego a varias propiedades situadas aguas abajo fuera del Área del Plan. Esta tubería existente no debería verse afectada por la construcción de la infraestructura del plan maestro dentro del Área del Plan Específico. Sin embargo, el desarrollo futuro de esta propiedad puede requerir la modificación o reconstrucción de la tubería.
- Tubería del Distrito de Mejoras No. 358: Existe una tubería de 30 pulgadas que cruza el APN: 074-001-016 y que suministra agua de riego a esta propiedad. Es probable que esta tubería deba modificarse o reconstruirse debido a la carretera colectora de entrada propuesta. Alternativamente, la modificación de la tubería puede evitarse si APN: 074-001-016 y otros usuarios aguas abajo están de acuerdo con un Cierre de Instalaciones de Riego.
- Instalaciones Privadas de Riego de Aguas Subterráneas: Aunque parte del Área del Plan recibe agua de riego de la MID, gran parte de ella depende del agua de pozos privados de aguas subterráneas. El desarrollo de la mayoría de estas propiedades en el uso de tierras propuesto puede evitar la necesidad de seguir usando estas instalaciones.

Sin embargo, el calendario de desarrollo de determinadas propiedades puede requerir que se sigan usando estas instalaciones o que se trasladen o reconstruyan. Además, el área de reserva agrícola propuesta seguirá necesitando un sistema de riego una vez que el Área del Plan se haya urbanizado.

Los detalles de diseño de las mejoras de infraestructura mencionadas no se incluyen en este Plan Específico, y en su lugar se determinarán a través de futuros Mapas Indicativos y/o el diseño de Planes de Mejora a medida que se desarrollen las propiedades. Se exigirá a los desarrolladores que se coordinen con el MID, la Ciudad de Riverbank y los propietarios de tierras afectados para asegurar que el servicio de riego agrícola continúe para los usuarios aguas abajo que deseen seguir usando el agua de riego.

6.8: SERVICIOS PÚBLICOS PROPUESTOS - POLICÍA Y BOMBEROS

Fuerzas del Orden Público

Las fuerzas del orden público serán proporcionadas al Área del Plan por la oficina del Sheriff del Condado de Stanislaus, que proporciona servicios



policiales por contrato al Departamento de Policía de la Ciudad de Riverbank. El Departamento del Sheriff del Condado de Stanislaus está ubicado en 6727 Third Street, aproximadamente a 2 millas al este del Área del Plan.

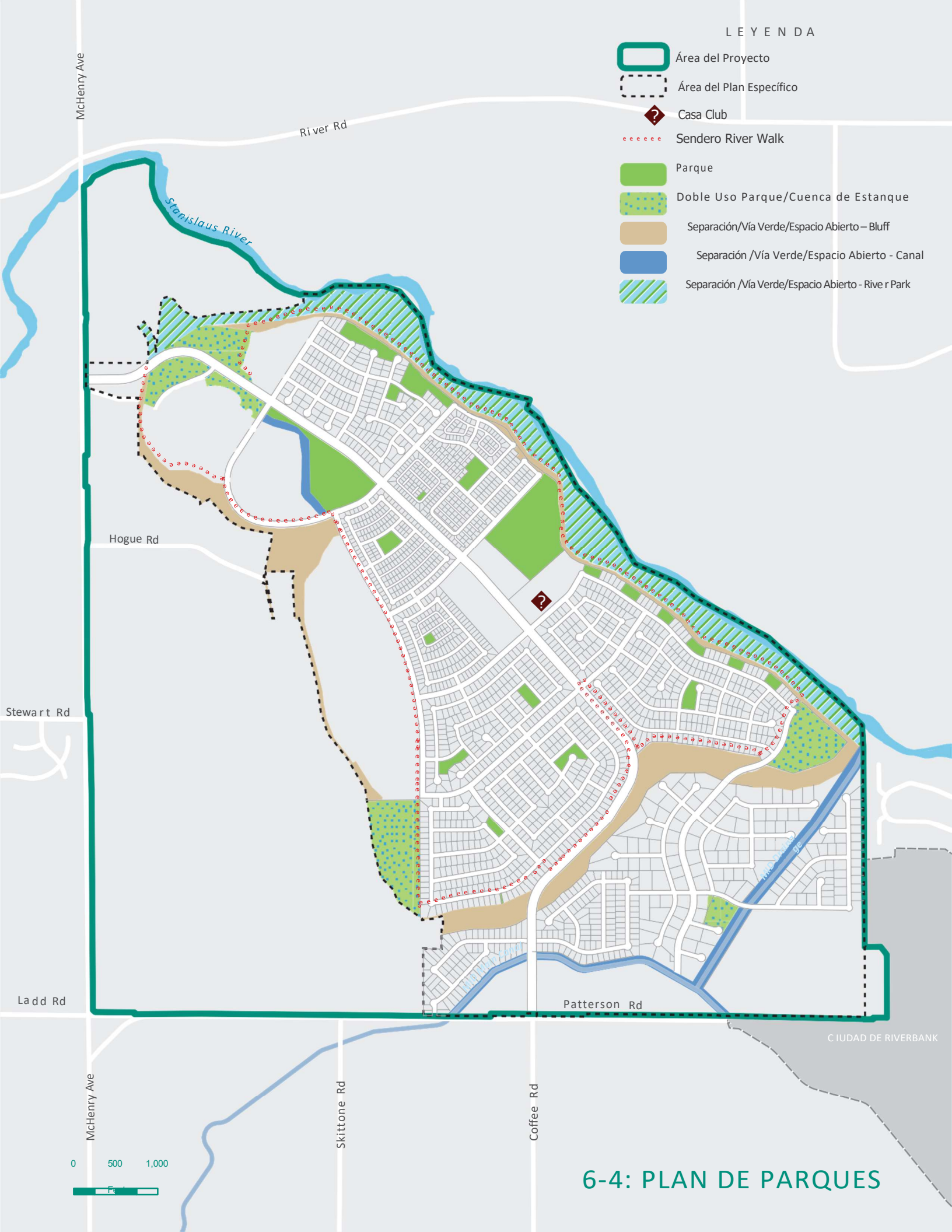
Protección contra Incendios

Los servicios de protección contra incendios son proporcionados por el Distrito Consolidado de Protección contra Incendios de Stanislaus. Este departamento es el primero en responder a todas las llamadas de emergencia médica y llamadas al 911 donde se solicitan servicios de bomberos. Actualmente, el departamento de bomberos opera desde la Estación #36, que está ubicada en el centro de Riverbank en 3318 Topeka Street, aproximadamente a 2 millas al este del Área del Plan. Esta estación cuenta con personal las 24 horas del día. El distrito de bomberos tiene interés en un terreno en Morrill Road, aproximadamente a media milla al sur del Área del Plan, para una futura estación de bomberos.

El nuevo desarrollo asociado con la implementación de otros desarrollos en toda la Ciudad, incluyendo el Plan Específico de Crossroads West (justo al sur del Área del Plan) y el Plan Específico de River Walk, resultará en el aumento de la demanda de personal de policía, protección contra incendios y servicios de emergencia. La necesidad real de personal adicional será evaluada por los proveedores de servicios a medida que se produzca el desarrollo.

LEYENDA

- Área del Proyecto
- Área del Plan Específico
- Casa Club
- Sendero River Walk
- Parque
- Doble Uso Parque/Cuenca de Estanque
- Separación/Vía Verde/Espacio Abierto – Bluff
- Separación /Vía Verde/Espacio Abierto - Canal
- Separación /Vía Verde/Espacio Abierto - River Park



6-4: PLAN DE PARQUES



6.9: INSTALACIONES DE PARQUES Y RECREACIÓN PROPUESTAS

La Ciudad de Riverbank ofrece parques y espacios abiertos para el disfrute de sus residentes. En la actualidad, la ciudad cuenta con 15 parques, desde pequeños parques de bolsillo hasta grandes parques deportivos regionales. Además, 42 acres de áreas de parques y espacios abiertos también estarían ubicados en el Plan Específico de Crossroads West aprobado, que se encuentra al sur del Canal Principal MID y al oeste de Oakdale Road. Los parques, espacios abiertos y áreas recreativas son esenciales para crear un entorno de vecindario dentro de la comunidad de River Walk. El Plan de Uso de Tierras incluye una red interconectada de senderos para bicicletas, senderos para caminar y parques lineales/áreas de separación que facilitan el acceso a los componentes residenciales y comerciales del Plan. El Sendero River Walk rodeará la mayor parte del Área del Plan. El Parque Comunitario River Walk proporciona un punto central a la comunidad que está conectado con el núcleo de la comunidad, la casa club, el Sendero River Walk y el Río Stanislaus.

El Plan Específico también propone varios usos dobles de cuencas parques que están diseñados para manejar las aguas pluviales pico y proporcionar oportunidades para la recreación y la reunión.

Es importante tener en cuenta que las áreas de parques y espacios abiertos que se muestran en el Plan de Uso de Tierras son aproximados y la determinación final sobre el tamaño, la ubicación y los servicios se producirá con la presentación de una propuesta de desarrollo. El Plan General de la Ciudad de Riverbank exige que los nuevos desarrollos proporcionen un mínimo de cinco acres de zonas verdes mejoradas por cada 1.000 nuevos residentes. El Plan Específico incluye el desarrollo de aproximadamente 204 acres de áreas de parques y espacios abiertos con una variedad de oportunidades recreativas pasivas y activas. Sobre la base de la población prevista en el Área del Plan, la superficie de parques del Plan Específico supera con creces el estándar exigido por la Ciudad. La figura 6.4 muestra el plan de parques de River Walk. El parque y el espacio abierto caerá en dos diferentes designaciones de uso de tierras: Parques (P), y Separación/Vía Verde/Espacio Abierto (B/G/OS). A continuación, se describen cada uno de estos usos:

Parques (P): Esta categoría incluye parques activos y pasivos de todo tipo. Los vecindarios deberán tener acceso cercano y conveniente a parques comunitarios, parques de vecindario y "parques de bolsillo" más pequeños." Esta categoría puede incluir plazas públicas, plazas de la ciudad, parques infantiles, parques lineales y otras configuraciones de espacios verdes. El uso de tierras de Parque proporciona interés visual a los residentes y visitantes; proporciona conectividad entre las residencias y los usos de tierras; crea lugares de reunión para la recreación activa y pasiva; promueve vecindarios caminables y amigables con los peatones; y preserva áreas con recursos naturales existentes (por ejemplo, el Río Stanislaus) y dificultades topográficas naturales. El Plan Específico incluye una amplia red de Parques para dar servicio a la comunidad. También hay que señalar que se han incorporado al Plan Específico varias cuencas de aguas pluviales para la función de drenaje pluvial, pero también están destinadas a proporcionar una oportunidad de doble uso como parques. Esta categoría incluye 39,3 acres de parques y 37,6 acres de terrenos de parques-cuencas pluviales.

Separación/Vías Verdes/Espacios Abiertos (B/G/OS): Esta designación ofrece la oportunidad de preservar importantes espacios abiertos que contienen recursos naturales, como hábitats biológicos sensibles. Esta categoría también incluye áreas donde es necesario separar los diferentes usos de tierras. Las vías para bicicletas y peatones pueden ser acomodadas por esta designación de uso de tierras. Dentro de la categoría B/G/OS se incluyen varias subcategorías, como B/G/OS-Bluff (71,6 acres), B/G/OS-Drainage Ditch (22,8 acres) y B/G/OS-River Park (67,0 acres).

Sendero River Walk

Como se ha indicado anteriormente, el Área del Plan Específico incluye un sendero circular de 6,4 km que rodea el Área del Plan y que se conoce como el Sendero River Walk. El sendero sigue el curso del Río Stanislaus y otras características topográficas, rodeando la parte del Área del Plan destinada a los adultos activos. El Sendero River Walk está diseñado para uso dual por NEVs, peatones y ciclistas fuera de carretera. El diseño del sendero consiste en una superficie de 3 metros de ancho construida con materiales autóctonos como granito descompuesto compactado en una alineación libre de maleza y vegetación. Es posible usar pavimento u hormigón para crear una superficie impermeable. A lo largo del sendero habrá áreas de descanso. Se ha planificado una entrada al sendero en el centro del Área del Plan, al noreste de la casa club y del Parque Comunitario. Otros puntos de acceso al sendero estarán situados en vecindarios residenciales y en lugares adyacentes a áreas de espacios abiertos. Para más información sobre senderos y rutas, véase el Capítulo 5 (Circulación y Movilidad).

Parque River Walk

El parque individual más grande del Área del Plan es el Parque River Walk, de 67 acres, situado en el límite este del Área del Plan, adyacente al Sendero River Walk y al Río Stanislaus. El Parque River Walk consiste en reservas naturales pasivas que fomentan el aprecio y la comprensión del hábitat ribereño natural que proporciona el Río Stanislaus. Entre los ejemplos de instalaciones recreativas pasivas se incluyen senderos, mesas de picnic, áreas de bancos, estaciones de ejercicio al aire libre, miradores de fauna y puntos de acceso al río para viajes no motorizados (por ejemplo, natación, kayak o canotaje). Cerca de los miradores y áreas de descanso se colocarán señales de senderos y señales interpretativas de la naturaleza.

Se ha previsto iluminación de seguridad en áreas limitadas para crear un entorno seguro para los residentes. El Sendero River Walk será de propiedad pública y se mantendrá a través de un Distrito de Instalaciones Comunitarias (CFD) 2016-01 o un mecanismo de financiación similar.

Parque Comunitario

El Plan Específico incluye un Parque Comunitario de 15,25 acres adyacente al centro comunitario, la casa club y los usos comerciales, con conexión al Sendero River Walk y al Parque River Walk. Se anticipa que el Parque Comunitario tenga iluminación básica, pero no iluminación de campo. No se anticipa que este parque tenga un sistema de sonido, pero la instalación estará disponible para conciertos en el parque a pequeña escala y otras actividades que puedan requerir sistemas de sonido importados. El parque comunitario incorporará medidas de conservación del agua, como limitaciones de césped, plantaciones de bajo consumo de agua y sistemas de riego inteligente o sistemas de riego controlados centralmente. Se anticipa que habrá un baño a disposición del público.

Casa Club

Se ha planificado una casa club para ofrecer actividades recreativas y sociales a los residentes adultos activos y a los visitantes en una parcela de aproximadamente 8 acres dentro del área del núcleo comunitario. El edificio principal de la casa club tendrá una superficie aproximada de 20.000 pies cuadrados e incluirá instalaciones recreativas activas y pasivas como áreas de reunión e instrucción, equipos de fitness, instalaciones para manualidades y biblioteca, todo ello destinado a proporcionar áreas de reunión social para los residentes. Las instalaciones recreativas al aire libre de la casa club incluirán canchas de tenis, bochas, pickle ball, juegos sobre césped y piscina con área de spa. Se prevé que la casa club esté unida al área comercial de uso mixto dentro del núcleo comunitario, que incluye aproximadamente 5 acres para un edificio de varias plantas para





adultos activos con restricción de edad, con usos de comercio minorista de vecindario en la primera planta y viviendas de densidad alta u oficinas en la segunda. Los usos de la primera planta incluirían pequeños restaurantes (cafetería, charcutería, etc.) y pequeños servicios de oficina. Se anticipa que la primera planta tendrá hasta 110.000 pies cuadrados de espacio construido. Se anticipa que la segunda planta tendrá hasta 110.000 pies cuadrados de espacio construido, que podrían ser hasta 100 unidades de densidad alta, o usos comerciales/minoristas, o una combinación de ambos. Estas oportunidades comerciales complementan las oportunidades de reunión social.

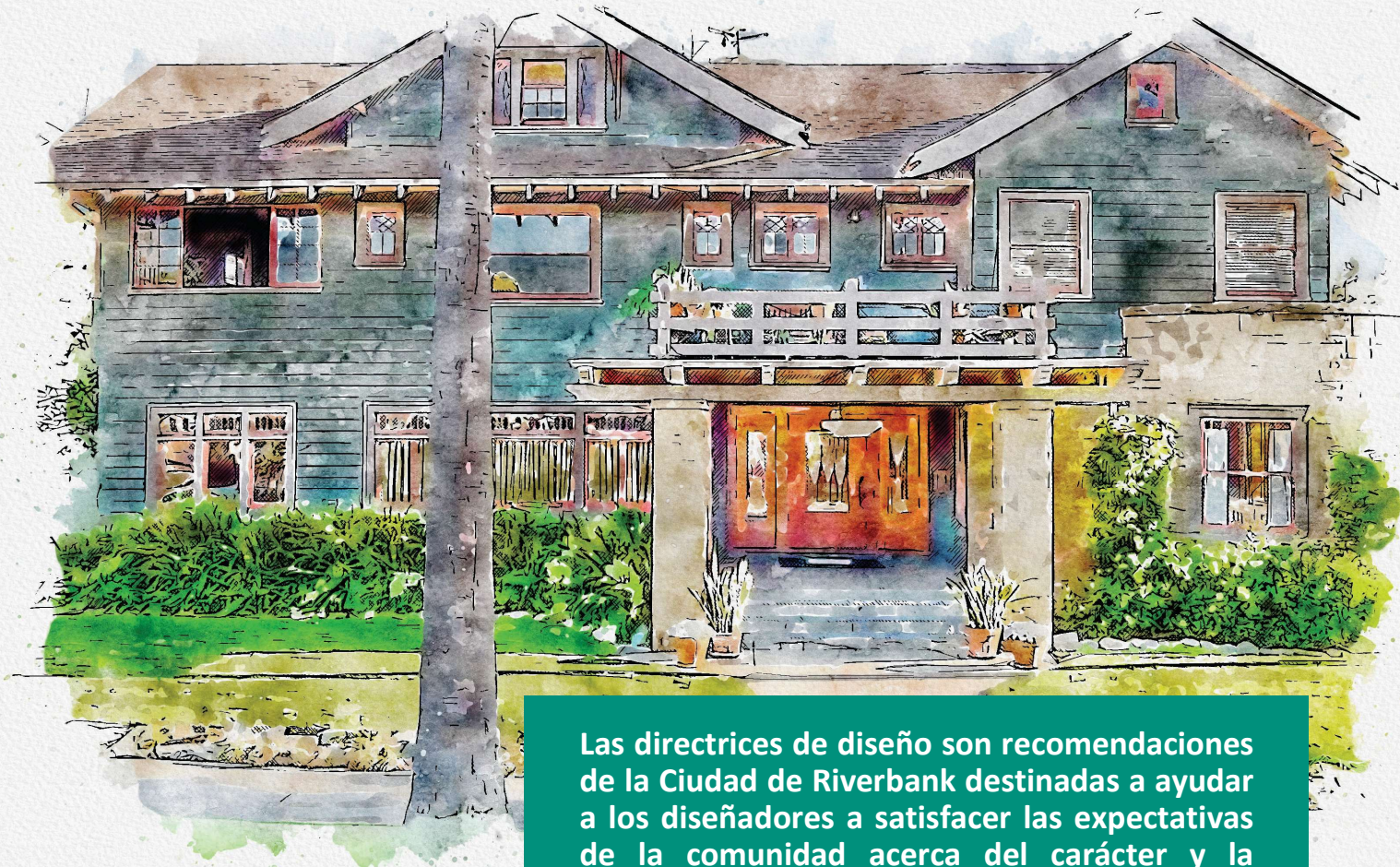
Parques de Vecindario

Además de los parques más grandes descritos anteriormente, el Plan Específico incluye una variedad de parques de vecindario y "parques de bolsillo" dentro de las villas individuales. Estos parques más pequeños están destinados a proporcionar interés visual y un lugar de reunión para la recreación activa y pasiva para los residentes dentro de su villa del vecindario. En los parques de vecindario no se propone iluminación ni sistemas de sonido. Los parques vecindarios incorporarán medidas de conservación del agua, incluyendo limitaciones de césped, plantaciones de bajo uso de agua y sistemas de riego inteligente o sistemas de riego controlados centralmente.

Doble Uso de Parques/Cuencas

El Plan Específico incluye varias cuencas de aguas pluviales que se han incorporado al Plan Específico para la función de drenaje de aguas pluviales, pero también están destinadas a proporcionar una oportunidad de doble uso como parques. El Plan Específico incluye 37,6 acres de terrenos de parque - cuenca de estanque.





Las directrices de diseño son recomendaciones de la Ciudad de Riverbank destinadas a ayudar a los diseñadores a satisfacer las expectativas de la comunidad acerca del carácter y la calidad del desarrollo.

CAPÍTULO 7: Directrices de Diseño

Este capítulo contiene directrices de diseño para el desarrollo en el Área del Plan Específico de River Walk. Las directrices de diseño son recomendaciones flexibles a diferencia de los estándares de diseño que establecen requisitos obligatorios. La Ciudad ha optado por proporcionar directrices de diseño en lugar de estándares de diseño para fomentar la innovación y el diseño creativo al tiempo que proporciona una orientación clara sobre las aspiraciones de la Ciudad para el desarrollo futuro. Estas directrices para el Área del Plan tienen prioridad sobre las directrices de la Ciudad en conflicto, sin embargo, los estándares y directrices contenidas en la Ordenanza de Zonificación de la Ciudad de Riverbank, y el Código Municipal se aplican cuando no se proporcionan directrices en este documento.

Las directrices de diseño son recomendaciones de la Ciudad de Riverbank destinadas a ayudar a los diseñadores a satisfacer las expectativas de la comunidad acerca del carácter y la calidad del desarrollo. Los diseños que son coherentes con estas recomendaciones tienen más probabilidades de recibir la aprobación de diseño en menos tiempo que los diseños que no siguen las recomendaciones. Los objetivos de la Ciudad son fomentar un desarrollo que anime y enriquezca la experiencia del espacio público del desarrollo para residentes, trabajadores y visitantes y garantizar que el desarrollo futuro cree una identidad cohesiva y deseable para una comunidad activa de uso mixto.

Revisión del Diseño

Los solicitantes que propongan un nuevo desarrollo en el Área del Plan tendrán la obligación de presentar un plano del sitio y dibujos arquitectónicos al Director de Desarrollo Comunitario para demostrar cómo el proyecto propuesto cumple y aplica el Plan Específico. La Ciudad podrá proporcionar formularios de tramitación y cobrar las tasas correspondientes por la revisión administrativa de los Permisos de Revisión de Diseño. La Ciudad revisará las solicitudes de desarrollo y determinará la coherencia con el Plan Específico. La Ciudad es responsable de determinar la coherencia de cualquier propuesta de desarrollo dentro del Área del Plan y, a continuación, formular una recomendación al órgano decisorio. La revisión y aprobación del Permiso de Revisión de Diseño estará a cargo del Director de Desarrollo Comunitario, a menos que se apele a la Comisión de Planificación para su aprobación de conformidad con el Código Municipal de Riverbank. Si el solicitante no está de acuerdo con la decisión de la Comisión de Planificación, podrá apelar ante el Concejo Municipal. Para obtener información adicional relacionada con la implementación y administración del Plan Específico, consulte el Capítulo 9 (Implementación y Administración) del Plan Específico.

Este capítulo está organizado en las siguientes secciones:

- 7.1. Directrices de Diseño Residencial - Introducción
- 7.2. Diseño Residencial - Colocación y Orientación
- 7.3. Diseño Residencial - Estacionamiento
- 7.4. Diseño Residencial - Arquitectura
- 7.5. Directrices Generales Residenciales para Exteriores
- 7.6. Directrices de Diseño de Uso Mixto - Introducción
- 7.7. Diseño de Uso Mixto - Colocación y Orientación
- 7.8. Diseño de Uso Mixto - Estacionamiento y Circulación
- 7.9. Diseño de Uso Mixto - Arquitectura
- 7.10. Directrices Generales de Uso Mixto en Exteriores
- 7.11. Visión del Diseño del Centro de la Villa
- 7.12. Entorno Público y Semipúblico - Introducción
- 7.13. Entorno Público y Semipúblico - Señalización
- 7.14. Entorno Público y Semipúblico - Iluminación
- 7.15. Entorno Público y Semipúblico - Servicios del Sitio

7.1 : DIRECTRICES DE DISEÑO RESIDENCIAL – INTRODUCCIÓN

Las directrices de esta sección se aplican al desarrollo residencial dentro del Área del Plan.

El Plan Específico incluye tres designaciones de uso de tierras residenciales:

- Residencial de Densidad Baja (LDR): se caracteriza por viviendas unifamiliares aisladas en lotes de diversos tamaños.
- Residencial de Densidad Media (MDR): se caracteriza por lotes más pequeños y compactos que pueden albergar viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.
- Residencial de Densidad Alta (HDR): se caracteriza por un desarrollo multifamiliar compacto, sobre todo complejos de apartamentos, casas adosadas o condominios.

7.2 : DISEÑO DE ZONAS RESIDENCIALES – COLOCACIÓN Y ORIENTACIÓN

La colocación y orientación de los edificios es importante para crear un paisaje urbano vibrante y facilitar la interacción de los residentes. Las siguientes directrices se aplican a las áreas residenciales de River Walk:

- Las variaciones en los retranqueos frontales pueden incorporarse a los planes maestros de desarrollo para todas las densidades de viviendas residenciales siempre que sea posible teniendo en cuenta el tamaño del lote y de la construcción.
- Debería incorporarse una mezcla de tamaños de lote y tipos de producto en las áreas residenciales del Área del Plan.
- Las fachadas y entradas de las viviendas deberían orientarse hacia la calle para crear un vecindario seguro, agradable y activo.
- Se pueden considerar las casas con patio central o agrupadas.
- Se prefiere que las entradas y ventanas de las casas sean prominentes según se ven desde la calle y que se minimicen las vistas desde la calle de garajes y puertas de garajes. Cuando sean visibles, las puertas de los garajes deben ser claramente secundarias respecto a la entrada principal de la residencia y las ventanas. Una forma de conseguirlo es situar las puertas de los garajes más alejadas de la calle que las entradas de las viviendas.

7.3 : DISEÑO DE ZONAS RESIDENCIALES - ESTACIONAMIENTO

Una organización cuidadosa del sitio puede contribuir a crear un entorno atractivo orientado a los peatones mediante la colocación de estacionamiento fuera de la calle, requerido por los estándares de la Ciudad, en la parte trasera o lateral de los edificios donde es menos visible desde la vía pública.

Se recomienda ajardinar las áreas de estacionamiento con árboles, arbustos y cubiertas vegetales, ya que pueden proporcionar sombra, reducir el efecto isla de calor y ocultar visualmente.



- Todos los puestos de estacionamiento deben estar claramente señalizados, indicando si se trata de estacionamiento para visitantes, para residentes, para minusválidos o para vehículos no contaminantes.
- En los complejos multifamiliares, la mayor parte del estacionamiento debe situarse en la parte trasera o lateral de los edificios o distribuirse uniformemente por toda la propiedad y fuera de la vista del público. Los estacionamientos fuera de la vía pública deben estar ocultos de la vista del público.
- El estacionamiento en la calle debe permitirse como medida de pacificación del tráfico.
- Proporcionar un acceso próximo y directo a los edificios desde las áreas de estacionamiento.

7.4 : DISEÑO RESIDENCIAL – ARQUITECTURA

Un diseño bien pensado de los edificios puede elevar el carácter de la comunidad, aumentar la seguridad personal y añadir valor social y económico para los residentes. El diseño en capas y la diversidad de estilos arquitectónicos añaden interés visual y capacidad de orientación a la comunidad. También puede crear una sensación de "ojos en la calle" que aumente la seguridad pública y la sensación de bienestar.

Temas de Estilo y Diseño

En River Walk se fomenta una amplia gama de estilos arquitectónicos propios de cada vecindario. Una mezcla de varios estilos arquitectónicos podría ayudar a establecer vecindarios visualmente únicos y reconocibles. Los rasgos deseables son:

- Temas variados de diseño arquitectónico que establezcan identidades únicas de proyectos o vecindarios en toda el Área del Plan. Esto ayuda a inspirar orgullo por el lugar y mantener la escala peatonal de la comunidad.
- El diseño de las casas debe reflejar muchos estilos arquitectónicos diferentes, con casas adyacentes que tengan una colocación de ventanas y entradas, masas, colores y materiales diferentes de las casas cercanas.
- Todas las paredes exteriores de los edificios deben estar diseñadas para ser vistas. La fenestración, el tratamiento de los materiales y la articulación contribuyen a que el diseño de los edificios "dé vuelta en la esquina" o muestre atención al diseño en todos los lados visibles. Características similares a las fachadas que dan a la calle empleadas en los lados visibles de los edificios contribuyen a esta cualidad deseable.

Masa, Escala y Forma

La masa, la escala y la forma se usan en el desarrollo para fomentar áreas residenciales que sean visualmente atractivas, proporcionen interés visual al paisaje urbano, establezcan una escala peatonal y puedan proporcionar transiciones arquitectónicas a vecindarios y usos de tierras adyacentes.

- Las herramientas de articulación vertical y horizontal de los edificios incluyen el uso de diferentes planos de muros y compensaciones, voladizos, balcones, porches y patios y formas de techos para establecer una escala residencial orientada al peatón y crear edificios atractivos.
- En el diseño de las viviendas deben integrarse diferentes formas de techos, alturas de cumbrera, pendientes y materiales. Se fomentan los techos a cuatro aguas, los techos a dos aguas, los techos inclinados y las buhardillas.
- Las viviendas Residenciales de Densidad Alta deben ser diseñadas para aparecer como agrupaciones de edificios más pequeños para mantener una escala humana y expresar unidades residenciales individuales.

Elementos Estilísticos de Estilos Arquitectónicos

Las comunidades residenciales dentro del Área del Plan se conciben como villas de vecindario unifamiliares tradicionales con cualidades propias de los vecindarios y áreas residenciales rurales establecidos y más antiguos de Riverbank. Los vecindarios establecidos tienden a evolucionar con el tiempo y presentan un carácter de capas. Características y dispositivos de diseño que ayudan a impartir esta calidad incluyen emplear una diversidad de estilos específicos, el uso de una gama de materiales que son diferentes entre los edificios cercanos, variadas formas de techo y pendientes, y mantener la escala humana o peatonal a través de una cuidadosa fenestración y articulación de los edificios. En estas directrices se presentan ejemplos de estilos arquitectónicos, aunque pueden proponerse a la Ciudad estilos adicionales que se adhieran a la visión de este Plan Específico. Ejemplos de estilos incluyen:



Estilo Artesano

El estilo artesano es un estilo distintivo y fácilmente reconocible que surgió como reacción contra la industrialización y los métodos de producción en masa. Las casas artesanales suelen tener techos poco inclinados con aleros profundos, colas de viga, amplios porches, soportes de techo, vigas expuestas y columnas cónicas.

Las casas artesanales suelen emplear techos de tejas de madera y revestimientos de tejas de madera, piedra de río cerca de la base del edificio, ventanas de luz dividida y amplias puertas de entrada ornamentadas con acabados de madera natural y pequeñas luces cerca de la parte superior. La paleta de colores suele ser de tonos tierra con detalles en colores contrastantes.

Los porches se extienden típicamente por toda la fachada de una casa de estilo artesano y están anclados por grandes y robustas columnas cuadradas sobre pilares de piedra o ladrillo. A continuación, se resumen los elementos de diseño del Estilo Artesano.



ELEMENTOS	ORNAMENTACIÓN MÍNIMA	ORNAMENTACIÓN MEJORADA
Apariencia Exterior	Formas de caja asimétricas de uno y dos pisos; Líneas bajas con aleros simples y amplios, apariencia cálida gracias al amplio uso de materiales exteriores de madera.	Colas de viga, voladizos más anchos, acabados de madera natural.
Elementos del Techo	Techos a dos aguas con tejas de madera de poca inclinación, ocasionalmente a cuatro aguas; buhardillas; amplios aleros salientes, soportes, vigas expuestas; colas de viga, tejas o tejas planas.	Varios estilos de techo de porche; los voladizos oscilan entre 18" y 48"; las colas de las vigas son de tejas de madera.
Elementos de Paredes Exteriores	Revestimiento de madera con detalles de piedra de río o ladrillo.	Revestimiento de tablillas de madera; tejas de madera, acabados lisos de yeso.
Elementos de Ventanas	Ventanas de luz dividida, ventanas de doble hoja; ventanas grandes que dan a la calle.	Grupos de ventanas a menudo unidas con un alféizar común.
Ornamentación Adicional	Elementos estructurales expuestos; soportes de techo, porches frontales prominentes con techos a dos aguas, columnas cónicas y molduras; contraventanas decorativas; vigas decorativas; aleros expansivos.	Columnas cuadradas robustas y cónicas con molduras de piedra o ladrillo; columnas cónicas, molduras de ventanas cónicas; lámparas de estilo artesanal; buhardillas.
Elementos de Paredes Exteriores	Paleta de colores tierra con detalles en colores contrastantes.	Revestimiento, tablilla o teja de madera natural.
Espacios Exteriores	Porches frontales amplios y profundos.	Lo mismo



Estilo Tradicional Americano

La arquitectura Tradicional Americana se inspira en el periodo colonial, así como en la arquitectura clásica de inspiración griega, con la introducción de molduras y bordes decorativos. Normalmente, este estilo de casa presenta una fachada lisa de yeso o ladrillo. También se puede usar revestimiento de tablas de madera. El estilo es sencillo, con porches abiertos con columnas, casas simétricas de una o dos plantas y techos a dos aguas con pendientes pronunciadas.

Colores claros y neutros con algunos rojos ladrillo y azules franceses. Los blancos, beige claros, cremas y marrón claro dominan los colores exteriores y los colores de las molduras suelen ser blancos. Las contraventanas y el revestimiento de ladrillo suelen completar la fachada de un estilo Tradicional Americano clásico. A continuación, se resumen los elementos del estilo.

ELEMENTOS	ORNAMENTACIÓN MÍNIMA	ORNAMENTACIÓN MEJORADA
Apariencia Exterior	Una y dos plantas simétricas, formas y masas sencillas.	Ladrillo común, detalles ornamentales.
Elementos del Techo	Techo a dos aguas con pendiente pronunciada, a menudo con añadidos que introducen una intersección a dos aguas; techo de tejas de madera o compuestas, pequeñas buhardillas.	Forma de techo a dos aguas.
Elementos de Paredes Exteriores	Revestimiento de estuco y/o madera con detalles de piedra o ladrillo.	Revestimiento de tablilla auténtica con detalles de revestimiento de ladrillo y madera; tejas decorativas; acabado de yeso liso.
Elementos de Ventanas	Ventanas simétricas en el alzado frontal; ventanas de luz dividida de proporciones verticales; ventanas estándar de una o dos hojas.	Ventanales de luz dividida en la fachada frontal.
Ornamentación Adicional	Columnas dóricas de madera; pórticos; contraventanas decorativas; rejillas de ventilación de madera en áticos; detalles decorativos en puertas y molduras de inspiración griega.	Remates decorativos en los hastiales; puertas de panel con luces laterales.
Elementos de Paredes Exteriores	Paleta de colores predominantemente claros con tonos blanquecinos, cremas y marrón claro con detalles contrastados y complementarios, puertas y contraventanas pintadas de azul francés.	Contraventanas de color oscuro.
Espacios Exteriores	Patios delanteros cerrados con cercas y portones ornamentales, porches poco profundos.	Lo mismo

Estilo Italianizado

Este estilo se caracteriza por techos de poca inclinación con tejas de barro cocido en forma de barril o de "S", altas ventanas de arco romano, exteriores lisos de yeso y espectaculares entradas flanqueadas por columnas redondas.

Las paredes exteriores de las casas de Estilo Italianizado suelen tener un acabado de yeso liso o texturizado y a veces incorporan ornamentos de mármol o piedra, como las pilastras que flanquean las ventanas. La paleta de colores es de tonos tierra, con tonos marrón claro, amarillo suave y blanquecinos, con detalles de colores contrastados y complementarios. A continuación, se resumen los elementos del Estilo Italianizado.



ELEMENTOS	ORNAMENTACIÓN MÍNIMA	ORNAMENTACIÓN MEJORADA
Apariencia Exterior	Aspecto cálido, ausencia de madera, casas de uno y dos pisos.	Elementos decorativos de piedra.
Elementos del Techo	Techos bajos a cuatro aguas con tejas tipo barril; tablillas; techos planos con parapetos compuestos.	Buhardillas en el techo, ventanas adicionales.
Elementos de Paredes Exteriores	Estuco liso.	Estuco texturizado con adornos de mármol y/o piedra.
Elementos de Ventanas	Ventanas altas de proporciones verticales con detalles decorativos; pueden estar agrupadas, pero como ventanas separadas con espacio de pared entre ellas.	Ventanas de arco romano; ventanas de luz dividida.
Ornamentación Adicional	Molduras de inspiración griega; aleros, cornisas y columnas salientes.	Cúpulas, puertas acristaladas.
Elementos de Paredes Exteriores	Paleta de colores predominantemente claros con tonos blanquecinos, cremas y marrón claro con detalles contrastados y complementarios.	Tonos soleados de amarillo, naranja.
Espacios Exteriores	Pórticos, patios y fuentes.	Lo mismo



Estilo Colonial Español

Las misiones históricas a lo largo de California son la fuente de este estilo distintivo. Las casas construidas en el estilo Colonial Español cuentan con techos de baja inclinación de teja española o teja de barril, puertas arqueadas y tratamientos de ventana, acabado exterior de yeso liso que recuerda a la construcción de adobe, puertas de madera texturizadas y decorativas y detalles de herrería.

Las casas de estilo Colonial Español son sencillas en su forma, con ventanas y puertas profundas y pequeñas aberturas ocasionales cerca del techo en los hastiales. El uso de detalles de hierro forjado, balcones, ventanas empotradas con marcos arqueados y el característico parapeto o buhardilla estilo misión sobre la puerta principal son elementos típicos de la arquitectura vernácula española. A continuación, se resumen los elementos del Estilo Colonial Español.

ELEMENTOS	ORNAMENTACIÓN MÍNIMA	ORNAMENTACIÓN MEJORADA
Apariencia Exterior	Casas asimétricas de dos plantas con diseños de planta cuadrada y rectangular.	Plantas cuadradas o rectangulares con patio interior.
Elementos del Techo	Predominan los techos a dos aguas con algunos a cuatro aguas o planos; poca inclinación con amplios voladizos; tejas en "S" de terracota.	Parapetos en forma de misión.
Elementos de Paredes Exteriores	Acabados exteriores de yeso liso.	Acabados de yeso liso o hecho a la medida.
Elementos de Ventanas	Ventanas con arcos decorativos; ventanas de luz dividida; ventanales acentuados.	Ventanas y puertas profundamente empotradas; agrupaciones de ventanas con detalles decorativos y separación de columnas.
Ornamentación Adicional	Portales y entradas arqueados; uso de hierro forjado decorativo, tejas con aspecto de terracota; contraventanas decorativas; ornamentos de yeso en los acabados exteriores.	Chimeneas esculpidas, tejas de barro.
Elementos de Paredes Exteriores	Paleta de colores predominantemente claros con detalles en colores de mayor contraste; paleta de colores cálidos.	Lo mismo
Espacios Exteriores	Patios internos.	Lo mismo

Estilo Campestre Francés

El estilo Campestre Francés es reconocible por su fuerte énfasis vertical, usar techos a dos aguas con pendientes pronunciadas (12:12 o más), acabados en madera o tejas de pizarra, ventanas de luz dividida y formas simples. Los detalles más comunes de este estilo incluyen grandes entradas rematadas con arcos segmentados y el uso de piedra y yeso liso que añaden sofisticación a los alzados exteriores de las casas.

La paleta de colores de la arquitectura francesa tiende a ser fría, en contraste con las paletas cálidas de la arquitectura española e italianizada, lo que ayuda a enfatizar los detalles y a usar piedra y acabados de yeso liso. A menudo se añaden detalles en azul pálido o gris para variar ligeramente el color y aumentar el atractivo visual. A continuación, se resumen los elementos del Estilo Francés.



ELEMENTOS	ORNAMENTACIÓN MÍNIMA	ORNAMENTACIÓN MEJORADA
Apariencia Exterior	Casas simétricas de dos plantas con fuerte influencia de énfasis vertical.	Contraventanas, detalles ornamentales en las ventanas, techos de color oscuro.
Elementos del Techo	Techos de mansarda; techos de pendiente pronunciada con tejas de madera compuestas o pizarra, techos de color oscuro.	Pequeños voladizos; techos de pizarra.
Elementos de Paredes Exteriores	Estuco liso o mampostería; acentos de piedra de campo o ladrillo, paredes articuladas.	Detalles decorativos de piedra.
Elementos de Ventanas	Ventanas de luz dividida; arcos "planos" (o segmentados), ventanas salientes de escala fina de luces divididas.	Ventana mirador en el alzado frontal.
Ornamentación Adicional	Entrada cubierta; porches completos y/o balcones; pares de puertas de luz dividida; nichos.	Porche extra ancho con detalles decorativos.
Elementos de Paredes Exteriores	Paleta de colores en tonos fríos con detalles en contraste; paleta de colores azul/gris.	Lo mismo
Espacios Exteriores	Patio de piedra; jardines con elemento de agua.	Lo mismo

Directrices Generales de Diseño Residencial

Las siguientes directrices arquitectónicas generales deben tenerse en cuenta para cada diseño residencial:

- Proporciones coherentes de puertas, ventanas y otros elementos de diseño;
- Los metales expuestos en el exterior, como puertas, ventanas, mallas, tejados de aluminio o acero y otros metales, deberán tener un acabado de pintura de un color aprobado; y
- Todos los equipos mecánicos, antenas parabólicas, antenas u otras estructuras similares instaladas en el techo o en el suelo deben ocultarse de la vista con un tipo de cubierta compatible con el tema arquitectónico del edificio.

Colores

La meta de las directrices sobre colores arquitectónicos es asegurar que los colores exteriores de los materiales de construcción den continuidad a los desarrollos por fases. El esquema de color general debe utilizar un esquema de color de tonos tierra, enfocándose en tonos cálidos de marrón, marrón claro, gris y verde. Deben evitarse los colores primarios, brillantes, pastel o fluorescentes.

Los tipos de color que se enumeran a continuación deben usarse como guía para seleccionar la paleta de colores definitiva en todos los edificios:

- Marrón claro, beige o gris (de medio a oscuro y en tonos cálidos);
- Tostado, canela o verde salvia;
- Café, rojizo o terracota;
- Oliva, roble, musgo o verde perenne; y
- Azul acero.

Materiales de Construcción

Se desaconsejan fuertemente los materiales de construcción que puedan crear condiciones de encandilamiento más allá del sitio del proyecto. Los materiales exteriores recomendados son la madera, el emplaste de cemento, el estuco, los azulejos y la mampostería. Se desaconsejan los acabados de emplaste acrílico. Estos materiales, junto con los siguientes ejemplos de otros materiales aceptables, deberían usarse para crear un diseño de calidad y variado:

- Revestimiento con bandas y detalles de madera;
- Tablas y listones;
- Revestimientos de piedra natural/revestimientos de ladrillo;
- Yeso o estuco de textura lisa a media;
- Tejas de arcilla o concreto;
- Pizarra;
- Techos metálicos de color aprobado; y
- Revestimiento de tablas biseladas y machihembradas.

Se desaconsejan los materiales y acabados que la Ciudad determine incompatibles con la lista anterior. Se desaconseja fuertemente usar materiales de revestimiento de vinilo, aluminio y contrachapado T-111.

7.5 : DIRECTRICES GENERALES PARA EXTERIORES RESIDENCIALES

Las siguientes directrices se aplican a todas las áreas de almacenamiento en exteriores, iluminación y cercado de privacidad de los proyectos residenciales.

Almacenamiento en Exteriores

El almacenamiento en exteriores deberá cumplir con las siguientes directrices que deben estar contenidas en los CC&Rs de River Walk:

- En los lotes LDR y MDR, el almacenamiento en exteriores de vehículos de motor, remolques, carpas, botes o sus partes componentes no debe permitirse en ninguna porción del lote que sea visible desde el frente de la calle pública más cercana. Los vehículos de motor, casas rodantes, vehículos recreativos, remolques o botes pueden almacenarse en lugares que estén ocultos de la fachada de la calle pública más cercana mediante cercas, muros o setos. Estos ítems no deben almacenarse dentro del área de retranqueo frontal. Si se proporciona estacionamiento para dichos vehículos, los espacios deben estar claramente designados;
- No debe permitirse el almacenamiento de basura o desperdicios en el exterior de forma que suponga una molestia y debe ocultarse de la vista;
- Los contenedores de basura no deben almacenarse en ninguna parte de un lote residencial que sea visible desde el frente de una calle pública y deben estar ocultos a la vista; y
- Los materiales de construcción no deben almacenarse permanentemente en el exterior, pero pueden almacenarse temporalmente para usarlos en el mismo lote o parcela durante el tiempo en que esté en vigor un permiso de obra válido para la construcción en ese lugar.

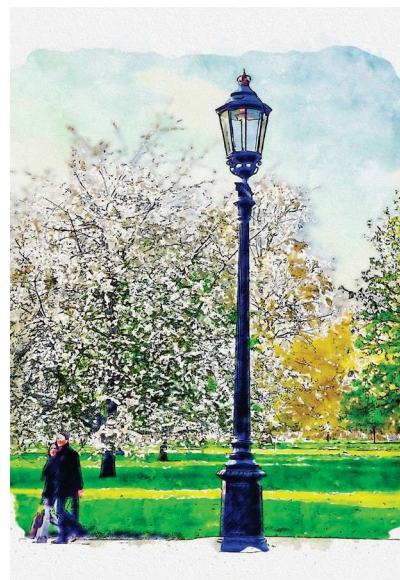
Iluminación Residencial

Las siguientes directrices generales se aplicarán a la iluminación para usos residenciales:

- Toda la iluminación residencial exterior privada debe ser inferior a 14 pies de altura desde el nivel de acabado, y de conformidad con las recomendaciones de la Iniciativa Dark Sky (Cielo Oscuro);
- La iluminación paisajística debe utilizar lámparas de bajo lumen y no debe permitir que se proyecte luz directa sobre las propiedades adyacentes.
- Las lámparas no deben ser directamente visibles, sino estar protegidas de la vista directa;
- La iluminación exterior debe tener una temperatura de color cálida, un alto Índice de Reproducción Cromática y proporcionar un máximo de 8 lúmenes de luz a nivel de acabado; y
- Las unidades residenciales deben tener números de casa iluminados situados cerca de la entrada principal para proporcionar visibilidad al personal de emergencia.

Cercas de Privacidad Residenciales

Las cercas de privacidad en lotes residenciales deben estar ubicadas en las líneas de propiedad comunes y en los frentes de las residencias. Las cercas de privacidad deben incorporar una base y un riel superior, con tablas de cerca encajadas entre los postes, para crear una apariencia idéntica en ambos lados.

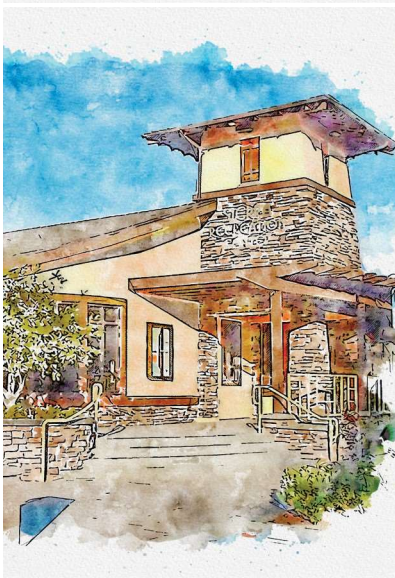


Las cercas visibles desde la vía pública deben ser cercas "abiertas" con huecos entre las tablas que permitan una vista filtrada, con privacidad obtenida con plantaciones paisajísticas.

- Se permite el uso de cercas de privacidad estándar para delimitar los patios laterales y traseros.
- Las cercas no deben colocarse en los patios delanteros por delante de la pared frontal del edificio, excepto en el caso de paredes de patio bajas (42" de altura máxima), que pueden extenderse hasta una distancia de 10 pies de la parte posterior del bordillo o 5 pies de la parte posterior de la banqueta, la que sea mayor.

Muros en Arterias y Colectores

Los muros construidos a lo largo de arterias y colectores deben ser de mampostería maciza resistente a grafitis o de hormigón prefabricado diseñado con pilastras realizadas espaciadas regularmente. Los materiales deberán ser del mismo tipo y diseño en toda la red de carreteras arteriales y colectoras de River Walk. Entre el muro y la banqueta o la carretera deberá haber zonas ajardinadas.



7.6 : DIRECTRICES DE DISEÑO PARA USOS MIXTOS – INTRODUCCIÓN

El Plan Específico incluye seis áreas designadas como de Uso Mixto. Esta sección establece las pautas de diseño aplicables a las áreas de Uso Mixto. Los estándares de desarrollo de uso de tierras aplicables están incluidos en el Capítulo 4 (Uso de Tierras).

La designación de Uso Mixto acomoda usos de comercio minorista a escala de vecindario, oficinas, servicios personales y comerciales, y usos de tierras similares. Se anticipa que esta clasificación de uso será principalmente no residencial; sin embargo, la designación de Uso Mixto también permite explícitamente el desarrollo residencial de densidad más alta en un entorno de uso mixto vertical u horizontal. Dentro del Área del Plan se incluyen las siguientes subcategorías de Uso Mixto:

MU-1 – Dado el mayor tamaño de esta área de uso mixto (aproximadamente 39 acres), combinado con la accesibilidad / exposición a un mayor volumen de tráfico a lo largo de Patterson Road, se anticipa que esto sea un uso general de comercio minorista, posiblemente centro comercial con usos de servicio al visitante. Este uso de tierras podría desarrollarse estrictamente para uso comercial/minorista, aunque permite usos residenciales de densidad alta de hasta la mitad del área.

MU-2 y MU-3 – Dado el tamaño más pequeño de estas parcelas (aproximadamente 8 y 7 acres, respectivamente), combinado con la accesibilidad / exposición a un mayor volumen de tráfico a lo largo de Patterson Road, se anticipa que estas parcelas sean un uso de comercio minorista que puede servir a un transeúnte, así como a los residentes locales. Ejemplos de usos incluirían una gasolinera, un pequeño restaurante u otro uso que sirva a los visitantes. Esta área también podría funcionar como un uso de oficina para los proveedores de servicios. Entre los ejemplos de proveedores de servicios podrían incluirse la venta de bienes raíces, bufete de abogados, empresa de impuestos, médico / dental, etc. No se anticiparía que esta área de Uso Mixto proporcionara usos residenciales de densidad alta.

MU-4 – Este sitio está específicamente ubicado para servir como casa club para la comunidad de adultos activos. Se anticipa que la casa club tenga un gimnasio, restaurante, salón, espacio para eventos/reuniones, además de una variedad de servicios al aire libre, incluyendo una piscina/spa, barbacoa al aire libre y área para sentarse, estructuras de sombra, canchas de tenis/pickle ball, canchas de bochas, área de jardín comunitario y otros servicios. Esta casa club servirá de punto focal para el centro de la villa de adultos activos. La carretera frente a este lugar implicará una modificación del colector principal para ralentizar el tráfico y crear una sensación de centro de villa con estacionamiento diagonal en la calle, dos carriles de circulación, área ajardinada y una gran pasarela peatonal frente al establecimiento. Esta área de Uso Mixto no proporcionaría usos residenciales de densidad alta.

MU-5 – Este sitio está ubicado específicamente en el centro de la villa para adultos activos con restricción de edad, para complementar otras atracciones planificadas en esta área focal del Plan Específico, incluyendo la casa club, el parque comunitario y viviendas residenciales de densidad alta/vivienda asistida. Se anticipa que los edificios serán de varias plantas, con usos de comercio minorista de vecindario en la primera planta y viviendas de densidad alta u oficinas en la segunda. Los usos de la primera planta incluirían pequeños restaurantes (cafetería, charcutería, etc.) y pequeños servicios de oficina. Se anticipa que en la segunda planta habrá unidades de densidad alta con restricción de edad, o usos comerciales/minoristas, o una combinación de ambos. La carretera frente a este sitio implicará una modificación del colector principal para ralentizar el tráfico y crear una sensación de centro de villa con estacionamiento en diagonal en la calle, dos carriles de circulación, área ajardinada y una gran pasarela peatonal frente al establecimiento.

MU-6 – Dado el menor tamaño de estas parcelas (aproximadamente 4 acres), combinado con la accesibilidad/exposición a un mayor volumen de tráfico a lo largo de McHenry Avenue, se anticipa que estas parcelas sean un uso de comercio minorista que pueda servir a los transeúntes, así como a los residentes locales. Algunos ejemplos de uso podrían ser una gasolinera, un pequeño restaurante u otro uso que sirva a los visitantes. Esta área también podría funcionar como un uso de oficina para proveedores de servicios. Ejemplos de servicios prestados podrían incluir las ventas de bienes raíces, bufete de abogados, empresa de impuestos, médico / dental, etc. En esta área de Uso Mixto se permitiría, pero no se anticipa, el uso residencial de densidad alta.

7.7 : DISEÑO DE USOS MIXTOS – COLOCACIÓN Y ORIENTACIÓN

La ubicación cuidadosa de los edificios es fundamental para el flujo general y la continuidad del desarrollo. Las parcelas de uso mixto han sido planificadas para proporcionar usos de tierras de transición compatibles con la facilidad de acceso a las tiendas y a los servicios de la comunidad. Las siguientes directrices deben promover un diseño de alta calidad y la cohesión de los centros de uso mixto.

Las siguientes directrices se aplican a las áreas de uso mixto del Área del Plan:

- Los edificios deben estar orientados de cara a la calle, con entradas a la planta baja y a las plantas superiores desde la banqueta. Las áreas de carga y servicio deben estar ocultas a la vista, de forma que se evite el aspecto de "puerta trasera" a lo largo de las calles colectoras. En las áreas en las que se deseen servicios comerciales, como gasolineras u otros usos de paso de baja intensidad, la ubicación deberá ajustarse a los estándares de zonificación aplicables a dichos usos. Estos usos también deben estar sujetos a las directrices de diseño de este capítulo.
- La ubicación del área de estacionamiento principal para los usos minoristas/comerciales debe proporcionarse a un lado, en la parte trasera o debajo de los edificios en la medida de lo posible. Si fuera necesario, se podrían trasladar a la parte delantera zonas de estacionamiento ajardinadas para acomodar el desarrollo residencial y las necesidades de los inquilinos.
- No se exigirá un tamaño mínimo o máximo de lote. Esta flexibilidad permitirá al proyecto acomodar una variedad de usos.

- Los edificios deben orientarse con las entradas principales hacia las calles principales con banquetas y tratamientos paisajísticos. La fachada de la entrada debe ser paralela a la vía peatonal principal.
- Se recomienda que los diseños de los edificios incluyan un diseño solar pasivo y eficiencia energética.

7.8: DISEÑO DE USO MIXTO – ESTACIONAMIENTO Y CIRCULACIÓN

Todos los nuevos desarrollos no residenciales deben contar con un plan de circulación in situ que incluya la circulación de camiones y las instalaciones de carga y descarga.

Deben utilizarse pavimentos especiales o marcas en el pavimento en las intersecciones y entradas clave. Las vías peatonales que crucen los carriles de circulación deberán tener un tratamiento de pavimentación visible que indique su uso peatonal.

Por seguridad, se deben proporcionar pasos peatonales que conecten las estructuras comerciales con las áreas de estacionamiento; sin embargo, se debe hacer todo lo posible para concentrar el tráfico peatonal frente a las vitrinas de los comercios y las entradas de los edificios. Se desaconseja el acceso trasero a los edificios, salvo para salidas de emergencia.

Siempre que sea posible, el estacionamiento debe situarse a los lados, en la parte trasera o debajo de los edificios. Se desaconsejan los estacionamientos frontales que bloqueen las fachadas principales de los edificios. Se fomentan los estacionamientos de carga laterales o traseros, que ayudarán a minimizar la intrusión de vehículos en el paisaje urbano. Se recomienda fuertemente el uso de estacionamientos compartidos en el desarrollo comercial de la comunidad para minimizar la cantidad de área dedicada al estacionamiento.

La circulación dentro de las áreas de estacionamiento debe incorporar elementos de seguridad para los peatones, como vías peatonales, iluminación, pasos peatonales estrechos y pavimento con bandas o texturas. Estas características ayudarán a resaltar las conexiones peatonales y la visibilidad, así como a proporcionar una separación a los peatones desde la calle. Los carriles de conducción deben estar claramente delimitados con flechas de dirección y proporcionar un espacio adecuado para que los vehículos se adelanten unos a otros mientras maniobran a través del área de estacionamiento. La anchura mínima para la circulación bidireccional con estacionamiento en ángulo recto debe ser de 25 pies.

7.9 : DISEÑO DE USO MIXTO – ARQUITECTURA

El carácter arquitectónico debe ser complementario a los otros Planes Específicos de Riverbank, pero estableciendo su propia identidad. El objetivo es crear un vecindario de alta calidad que sirva a áreas comerciales de uso mixto, así como un centro de villa de uso mixto y una casa club que proporcionen al Área del Plan un punto focal de amenidad. Es deseable un aspecto en capas para que los edificios parezcan haber sido construidos en diferentes momentos por diferentes diseñadores.

Estilo y Diseño

El desarrollo debe incorporar alturas de techo variables, torres, fachadas articuladas, yuxtaposición de materiales, colores y vitrinas que contrasten entre sí. Los toldos, carteles, patios exteriores, apliques de luz, iluminación del lugar y mobiliario urbano deben integrarse en el diseño y orientarse hacia la calle y el área comunitaria.

El carácter general de todos los exteriores de los edificios debe ser coherente con el estilo del tema establecido para el desarrollo. Los proyectos deben ofrecer variaciones intencionadas de color, textura, materiales, articulación y tratamientos arquitectónicos que sean coherentes con el estilo arquitectónico asociado.

Los proyectos deben incorporar espacios públicos de reunión, como plazas, en los nuevos desarrollos comerciales, multifamiliares y de uso mixto para favorecer la interacción social. Los espacios deben ser de escala humana, con buen acceso a la luz solar durante todo el día, protegidos del ruido del tráfico y de los vientos fuertes. Deben estar programados para usarse en horarios amplios mediante una planificación cuidadosa de los usos adyacentes que tengan horarios diurnos y nocturnos.

Masa, Escala y Forma

Los edificios que incluyan usos mixtos residenciales y las áreas dentro de las áreas de desarrollo MU 4 y MU 5 no deben superar los cuatro pisos o los 50 pies de altura. Las áreas de Uso Mixto que están planificadas sin usos residenciales no deben exceder los dos pisos o 35 pies con una excepción para elementos de torres y protección de equipos en azoteas. Las áreas de Uso Mixto fuera del núcleo de la comunidad que incluyan un desarrollo residencial de uso mixto no deben exceder de 4 plantas o 50 pies, lo que sea menor. Las alturas que superen estos límites deberán ser autorizadas por el Director de Desarrollo Comunitario.

La altura de los techos debe variar entre los edificios adyacentes y puede incluir una mezcla de techos inclinados y planos. Los techos deben permitir la instalación de colectores solares ocultos a la vista del público o integrados en el edificio como elementos de diseño intencionados.

Los proyectos deben evitar las grandes extensiones monótonas de muros o cercas blancos mediante el uso de una articulación vertical y horizontal de las fachadas. Los cambios en los planos de las paredes y las formas de los techos, los colores, los materiales y el paisajismo podrían emplearse para establecer una escala humana. Las estructuras grandes y continuas deben diseñarse de forma que parezcan agrupaciones de estructuras más pequeñas. Los patrones y estilos de las ventanas podrían variar de izquierda a derecha y de arriba abajo.

Las fachadas que den a vías arteriales y colectoras deberán tener el mismo nivel de detalle arquitectónico que los edificios que den a calles locales. No debe haber equipos mecánicos expuestos en las superficies visibles de las paredes. Los equipos mecánicos y de servicios públicos deben situarse detrás de una pantalla, en la línea del techo o en el parapeto, fuera de la vista del público. Todos los equipos mecánicos o conductos montados en el techo que sobresalgan verticalmente por encima del techo o del parapeto deberán cubrirse con un cerramiento coherente o compatible con el diseño arquitectónico del edificio. Las canaletas y bajantes situadas en la pared exterior deben tratarse o pintarse para que se integren en la fachada, a menos que se usen como elemento de diseño o característica arquitectónica.

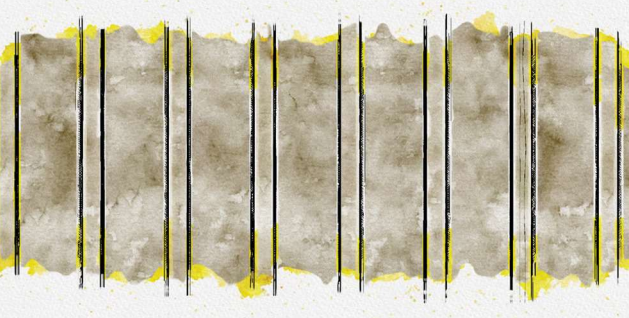
Materiales de Acabado Exterior

Se consideran materiales aceptables el estuco, el yeso, los bloques de hormigón con textura, el hormigón vertido en obra, los ladrillos, los paneles metálicos y los revestimientos de madera. Se desaconseja totalmente el cristal de espejo.

Se recomienda que los materiales visibles de los techos sean revestimientos de composición de grado arquitectónico, tejas de cemento imitando tejas de madera, tejas o tejas de pizarra y techos de metal de juntas alzadas.

A continuación, se incluyen ejemplos de materiales de construcción.



ACABADO DE ESTUCO	REVESTIMIENTO DE TABLAS Y LISTONES
	
REVESTIMIENTO DE TABLAS SOLAPADAS	REVESTIMIENTO DE PIEDRA
	
REVESTIMIENTO DE LADRILLO	REVESTIMIENTO METÁLICO
	
TECHO METÁLICO DE JUNTA ALZADA	TEJA
	



7.10 : DIRECTRICES GENERALES PARA EXTERIORES DE USO MIXTO

Las siguientes directrices se aplican a todos los proyectos de uso mixto en relación con la iluminación, el paisajismo y los servicios del sitio. En las secciones 7.12 a 7.15 se incluyen directrices adicionales para el diseño de espacios públicos y semipúblicos.

Iluminación, Paisajismo y Servicios del Sitio

Las características generales de la paleta paisajística para el desarrollo deberían ser una combinación de color durante todo el año y de interés textural. Las plantas deben seleccionarse en función de la combinación de colores, el patrón de crecimiento, el bajo mantenimiento, las características de conservación del agua y la compatibilidad con el área.

En las islas de jardinerías de los estacionamientos deben plantarse árboles que den sombra, reduzcan el efecto de isla de calor y mejoren el aspecto. Se recomienda la plantación de árboles que den sombra al cincuenta (50) por ciento de la superficie en un plazo de diez (10) años.

Se puede instalar una mediana ajardinada en la vía colectora principal.

Los cubículos de basura deben estar contruidos con materiales sólidos, como madera, metal, hormigón y mampostería, entre otros, y deben tener una altura de dos metros con puertas sólidas que obstruyan la vista.



7.11: VISIÓN DEL DISEÑO DEL CENTRO DE LA VILLA

Las áreas de uso mixto del Centro de la Villa (MU 4 y MU 5) están específicamente ubicadas para servir como una villa comunitaria para adultos activos, enfocada en una casa club y una pequeña experiencia comercial. Esta área también incluye un Parque Comunitario y viviendas residenciales de densidad alta/vivienda asistida.

Visión de la Circulación Local del Centro de la Villa

Fomentar la actividad peatonal es uno de los principales objetivos de todo el desarrollo del Centro de la Villa. Los nuevos desarrollos en esta área deberían fomentar los modos de transporte a pie, en bicicleta y en vehículos eléctricos vecinales. El uso de vehículos motorizados debe ser calmado en esta área para crear una sensación de comodidad y seguridad para el tráfico de bicicletas y peatones.

La visión de la circulación incluye una modificación de Coffee Road en un segmento que atraviesa el área del Centro de la Villa. Esta modificación es necesaria para reducir la velocidad de circulación, lo que a su vez aumenta la seguridad de los peatones, permite el estacionamiento en la calle/frente a las tiendas y crea un ambiente único para que los ciudadanos se reúnan y pasen tiempo comprando y recreándose. Esta carretera pasaría de tener un derecho de paso de 110' con cuatro carriles a un derecho de paso de 92' con dos carriles. Se eliminaría la mediana y se crearía un área de estacionamiento en la calle de 20' para estacionamiento en diagonal con bordillo y cuneta. Se incluye un sendero separado para bicicletas/peatones de 10' clase 1 con 4' de jardinería separando a los peatones de los vehículos. Esta modificación está prevista para aproximadamente una cuadra, y es accesible para los ciudadanos que viajan desde las partes norte y sur de las villas residenciales para adultos activos.

Visión del Diseño de los Edificios del Centro de la Villa

El diseño del Centro de la Villa debe evocar la escala, la masa y las relaciones físicas de una pequeña villa con plazas, pequeños parques y una calle principal.

Los edificios y los elementos del sitio deben establecer una escala humana a través de materiales y formas, que evocan el carácter de una comunidad agrícola del Valle Central.

Los edificios deben establecer una escala humana a través de una combinación de articulación del edificio y fenestración y mediante el diseño de grandes edificios para aparecer como agrupaciones de edificios más pequeños en lugar de una gran estructura. Los edificios deben estar cuidadosamente situados y alineados para maximizar las vistas y dar una clara definición visual a la calle.

7.12 : ÁMBITO PÚBLICO/SEMI PÚBLICO – INTRODUCCIÓN

Esta sección contiene las directrices de diseño para el desarrollo del ámbito público en el Área del Plan. Las directrices ofrecen recomendaciones sobre cómo diseñar el Área del Plan, el alumbrado, la señalización, las características del lugar y los servicios para crear un ámbito público seguro, funcional y atractivo para todos los usuarios. Las directrices tienen la intención de facilitar una identidad cohesiva y deseable para el ámbito público del área.

7.13 : ÁMBITO PÚBLICO/SEMI PÚBLICO – SEÑALIZACIÓN

La señalización del Área del Plan debería proporcionar un sistema gráfico coordinado que comunique la información de orientación de una manera visualmente agradable. Estas directrices tienen la intención de establecer una coherencia visual para la señalización en toda el Área del Plan.

Tema de la Señalización

La señalización debe tener un tema de diseño uniforme y un tamaño jerárquico que vaya desde la señalización de identificación de la entrada y el portal del Área del Plan, que son las señales más grandes, hasta la señalización más pequeña de los monumentos del vecindario. La señalización de cada tipo debe construirse con materiales de construcción uniformes para garantizar la coherencia visual en toda el Área del Plan.

Se debe presentar un programa de señalización que identifique la ubicación, las dimensiones y la apariencia de los letreros para su revisión y aprobación por parte del Departamento de Desarrollo Comunitario como parte del proceso de Revisión del Plan Arquitectónico y del Sitio.

Letreros Temporales

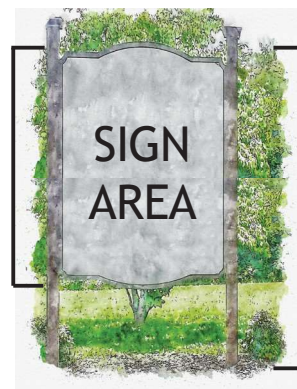
Se permiten los letreros temporales para marketing, arrendamiento, ventas inmobiliarias e identidades comunitarias sujetos a las siguientes directrices:

- Las caras de los letreros no deben tener más de seis pies (6 pies) de altura y ocho pies (8 pies) de ancho, y no deben estar a más de ocho pies (8 pies) del nivel de acabado adyacente.
- Los letreros deben estar contruidos de madera, yeso y/o piedra y estar diseñados para reflejar un grado relativo de permanencia.
- Los letreros deben cumplir con la Ordenanza de Letreros de la Ciudad, excepto lo permitido por estas pautas.

Señalización Prohibida

Las señalizaciones prohibidas incluyen:

- Vallas publicitarias o cualquier señal de gran tamaño que cambie con frecuencia el diseño gráfico.
- Letreros que promuevan cualquier otro proyecto o sitio que no sea el Área del Plan (es decir, letreros externos).
- Señales, íconos o logotipos inflables.



- Señales animadas, intermitentes o en movimiento.
- Señales con iluminación fluorescente expuesta.
- Señales de un solo poste.
- Señales prohibidas de conformidad con el artículo 153.284 de la Ordenanza de Zonificación, excepto las recomendadas específicamente en este artículo.

Señales Reglamentarias

La señalización que se requiere para regular aspectos de seguridad, tales como límites de velocidad en las calles y otras señales de tráfico de advertencia, debe ser consistente con los estándares de señalización de vehículos motorizados de la Ciudad de Riverbank y del Estado de California. Las señales reglamentarias pueden incluir señales de calles, señales de límite de velocidad, señales de acceso y señales de estacionamiento.

Señales Viales

La señalización de las calles debe cumplir con las siguientes pautas:

- Las señales de tráfico deben cumplir los estándares de señalización de la Ciudad de Riverbank.
- La señalización de las calles debe identificar los nombres de las calles y otros corredores de circulación dentro del Área del Plan.
- Los postes deben ser de un color que combine con el resto del equipamiento que se usará en todo el proyecto.



- En los parques y centros recreativos se podrán usar carteles y decoraciones de días festivos en los postes, consistentes con la señalización de las calles.

Señalización de Senderos

El sistema de senderos de River Walk debe incorporar señales de orientación que identifiquen la ubicación de los senderos, los puntos de acceso y los usuarios permitidos. Las señales deben tener un diseño sencillo, consistente en un poste con un pequeño cartel informativo.

Cada señal debe tener una altura máxima de 6 pies y un área inferior a 2 pies cuadrados. A lo largo de los sistemas de senderos se pueden instalar señales de "marcador de millas" más pequeñas que identifiquen la distancia hasta el punto de inicio del sendero principal en el parque comunitario.

En los puntos de acceso al sistema de senderos, las señales deben indicar el tipo de usuario (bicicleta, peatón, bicicleta eléctrica y carrito) que puede usar el sendero:

- Las señales deben indicar que los usuarios permitidos incluyen peatones y ciclistas. También debe indicar que los vehículos motorizados están prohibidos, excepto los vehículos de mantenimiento o de seguridad pública autorizados.

7.14 : ÁMBITO PÚBLICO/SEMIPÚBLICO – ILUMINACIÓN

Directrices Generales de Iluminación

Los postes y las lámparas para el alumbrado público se seleccionarán de la lista maestra aprobada por el proveedor de electricidad. Los postes de alumbrado público y las lámparas deben ser uniformes en toda el Área del Plan, especialmente a lo largo de las arterias y las principales calles colectoras. Los postes de alumbrado público y los accesorios deben ser de tamaño adecuado para proporcionar iluminación sin ser intrusivos. En las áreas residenciales, la iluminación está sujeta a la aprobación del comité de revisión del diseño y de la Ciudad y deberá utilizar las directrices que se indican a continuación.

Las siguientes directrices generales se aplicarán a la iluminación para todos los usos de tierras:

- Deberá prepararse un plan de iluminación para cada fase de desarrollo. El plan de iluminación debe demostrar que los sistemas de iluminación y otra iluminación exterior a lo largo de la fase de desarrollo han sido diseñados para minimizar el derrame de luz sobre las propiedades adyacentes en la mayor medida posible. Se requerirá usar iluminación LED u otra iluminación de eficiencia energética probada para las instalaciones que vayan a dedicarse al mantenimiento de la Ciudad de Riverbank.
- La temperatura de color de la iluminación debe estar en el rango de 2700 a 3200 grados Kelvin con un Índice de Reproducción de Color CRI de cerca de 95.
- Las instalaciones de iluminación deben ser coherentes con la Iniciativa Dark Sky.
- El diseño de los postes y apliques de iluminación exterior de los edificios debe ser compatible con el estilo arquitectónico general del desarrollo.
- La iluminación de los estacionamientos debe ser coherente en todo el desarrollo. La altura máxima de los postes de iluminación debe ser de treinta y ocho (38') pies medidos desde la parte superior de la base del poste. Es preferible una altura de 14 a 16 pies.
- Todo el alumbrado debe ser eficiente desde el punto de vista energético y estar orientado y apantallado de forma que no proyecte luz directamente sobre las propiedades vecinas.

- Se debe usar iluminación empotrada o indirecta para evitar que la luz directa incida más allá de los límites de la propiedad, de forma que la fuente de luz exterior no sea visible desde el límite de la propiedad o más allá.
- Todas las lámparas deberán ser de la escala e intensidad apropiadas para el uso, y la iluminación de los edificios deberá diseñarse de forma que se integre en el diseño arquitectónico de los edificios sin crear puntos calientes ni deslumbramientos.
- La iluminación arquitectónica de fuentes indirectas u ocultas (empotradas) puede usarse para el bañado de paredes y la iluminación cenital descendente.
- La iluminación de las banderas debe ser del tipo de punto estrecho con lámparas protegidas de la vista directa.
- Cualquier cuestión de iluminación que no esté claramente definida en estas directrices estará sujeta a los Estándares de Iluminación de la Ciudad de Riverbank.

Alumbrado Público

Las siguientes directrices generales se aplicarán al alumbrado de las calles:

- Las farolas y señales de tráfico, así como otras luces en áreas públicas, deben ser de un diseño simple y coherente en color y estilo con la arquitectura circundante.

Iluminación Prohibida

Los siguientes tipos de iluminación están totalmente prohibidos:

- Iluminación de vapor de mercurio.
- Iluminación de xenón.
- Iluminación con un CRI bajo, iluminación con una temperatura de color superior a 3200 grados Kelvin, niveles excesivamente altos de iluminación.
- Luces de búsqueda que no sean para seguridad pública o emergencias.
- Luces láser o cualquier luz similar de alta intensidad.
- Luces móviles, intermitentes, parpadeantes o de colores brillantes que no sean las exentas para uso en emergencias.



Exenciones

El alumbrado festivo y de temporada, el alumbrado exterior temporal y el alumbrado de obras están exentos de estas directrices.

7.15 : ÁMBITO PÚBLICO/SEMI PÚBLICO – SERVICIOS DEL SITIO

El mobiliario de las áreas públicas debe ser funcional y visualmente agradable. Los temas generales de diseño en el Área del Plan deben extenderse al diseño y construcción de instalaciones públicas.

Mobiliario Urbano y Áreas de Reunión

El mobiliario urbano consistirá generalmente en bancos para peatones y mesas de picnic. Se situarán en los puntos de destino del Área del Plan, a lo largo de los senderos y en los parques. Los siguientes principios de diseño se aplicarán al mobiliario urbano del Área del Plan:



- El mobiliario urbano debe construirse con materiales duraderos que puedan limpiarse, repararse o sustituirse con facilidad.
- Cuando el mobiliario urbano se coloque como elemento complementario de una estructura concreta, deberá seleccionarse de forma que se adapte al estilo arquitectónico individual y utilizar colores y materiales iguales o complementarios.
- El mobiliario urbano situado a lo largo de senderos o en parques debe estar ubicado en lugares convenientes y estar hecho de materiales y colores que complementen el paisaje circundante.
- El mobiliario de parques y senderos debe estar a una distancia máxima de unos cinco minutos a pie.
- Por lo general, los bancos deben tener respaldo, pero pueden intercalarse bancos sin respaldo para añadir variedad de estilo y diseño.
- En las áreas de reunión pública, el mobiliario debe colocarse de forma que permita a los residentes de la comunidad reunirse. Los conceptos de diseño incluyen, entre otros, pequeñas agrupaciones individuales de bancos o agrupaciones de mesas de picnic y/o bancos que fomenten las reuniones al aire libre.

Quioscos Informativos

Los quioscos informativos sin personal y los tableros de anuncios públicos están permitidos en parques y otras áreas de reunión pública. Los quioscos pueden proporcionar información sobre transporte, mapas de sistemas de senderos y otra información pública.

El diseño arquitectónico de los quioscos informativos debe ser coherente con el diseño arquitectónico, los materiales y los colores de la señalización del Área del Plan, según los conceptos de diseño incluidos en este capítulo.

Recipientes de Basura

Los basureros (excepto viviendas unifamiliares, dúplex, o "grupos de viviendas") deben ser provistos en un área de almacenamiento de basura completamente cerrada. Esta área se proporcionará en ubicaciones fácilmente accesibles para los residentes y los recolectores de saneamiento.

Los contenedores de basura de gran tamaño deberán situarse únicamente en las áreas de servicio y deberán estar protegidos o cerrados por elementos paisajísticos o medios similares para ocultarlos de la vista del público. Cuando se usen cubículos permanentes para ocultarlos, éstos deben considerarse una extensión de la arquitectura del edificio al que dan servicio y deben estar contruidos con materiales iguales o similares. Los cubículos de las áreas de almacenamiento de recipientes de basura deben ser de construcción sólida y deben proteger completamente la instalación de la vista del público cuando estén cerrados.

Soportes para Bicicletas y Estacionamiento para Bicicletas

Se instalarán soportes y estacionamientos para bicicletas en los parques y centros recreativos, así como en los comercios minoristas, incluidos los mercados. Los soportes para bicicletas deberán estar fijados al suelo. Estas instalaciones también deben prever el almacenamiento de bicicletas en espacios cerrados y protegidos, dependiendo del uso y la ubicación.



Esta página se ha dejado en blanco intencionadamente.





A lo largo de la vida, las personas desarrollan vínculos con el lugar y establecen importantes relaciones sociales en sus vecindarios y comunidades. Mantener estas relaciones es fundamental para envejecer bien. El Plan Específico de River Walk tiene como objetivo establecer un ambiente centrado en la comunidad que ofrezca amplios servicios y oportunidades de socialización.

CAPÍTULO 8: Una Comunidad que Envejece Unida

Este capítulo proporciona estrategias, metas, y políticas para establecer el Área del Plan Específico de River Walk (Área del Plan Específico) como un desarrollo centrado en la comunidad que se esfuerza por proporcionar amplios servicios y oportunidades de socialización para permitir a los residentes envejecer cómodamente en la comunidad. Las estrategias describen cómo el desarrollo en el Área del Plan Específico puede ayudar a Riverbank a establecerse como la principal comunidad de personas mayores en la región de San Joaquín. Las metas y las políticas describen los varios enfoques que la Ciudad puede tomar para animar que se diseñen futuros desarrollos para espacios activos y apoyar a una comunidad que envejece unida.

Este capítulo está organizado en las siguientes secciones:

- 8.1. La Comunidad de River Walk
- 8.2. Un Ambiente de Comunidad Para el Envejecimiento

8.1: LA COMUNIDAD DE RIVER WALK

"Envejecer en comunidad" se refiere a los adultos mayores que son capaces de vivir con la mayor independencia posible como miembros de la comunidad de su elección. Para algunos, esto significa envejecer en un hogar donde han vivido por mucho tiempo; para otros, significa hacer la transición a un ambiente más apropiado y con más apoyo, pero aún en su comunidad. A lo largo de la vida, las personas desarrollan vínculos con un lugar y establecen importantes relaciones sociales en sus vecindarios y comunidades. Mantener estas relaciones es fundamental para envejecer bien. El Plan Específico de River Walk tiene como objetivo establecer un ambiente centrado en la comunidad que ofrezca amplios servicios y oportunidades de socialización. Ya sea que los intereses de los residentes incluyan eventos especiales, fitness, jardinería, golf u otra interacción social, el Plan Específico de River Walk está comprometido a guiar desarrollos futuros para asegurar un

estilo de vida de la más alta calidad. El sentido de comunidad es uno de los aspectos más elogiados de vivir en una comunidad de adultos activos mayores de 55 años. Los estudios han demostrado que tener un sentido de comunidad influye enormemente en el bienestar y la calidad de vida de una persona¹. Los vecinos forjan amistades duraderas y a menudo se convierten en una familia. Las oportunidades de contribuir, compartir hobbies y comprometerse con la comunidad fomentan un sentimiento de orgullo y pertenencia.

Una de las guías principales del Plan General de la Ciudad de Riverbank es "mejorar la calidad de vida a medida que crece la Ciudad". En concreto, "una comunidad sana requiere que sus ciudadanos tengan un sentimiento de conexión. Las barreras físicas, económicas o sociales que nos impiden vivir como una comunidad deben eliminarse siempre que sea posible." Los elementos comunitarios del Plan Específico de River Walk son esenciales para unificar el Área del Plan y crear un sentido de identidad. El Plan Específico de River Walk proporcionará características comunes para ayudar a unir las diferentes densidades residenciales y proporcionar continuidad.

8.1.1 Servicios del River Walk

El Plan de Uso de Tierras del Plan Específico de River Walk está diseñado para aumentar la socialización, maximizar las vistas y proporcionar los siguientes servicios de alta calidad accesibles a todos sus residentes:

- **Casa Club de la Comunidad:** La Casa Club de aproximadamente 1,6 acres funcionará como el "corazón" social y de actividad del vecindario, con una ubicación central adyacente a los usos comerciales y residenciales de alta densidad de la comunidad para activar el área para la socialización de la comunidad. La Casa Club contará con instalaciones como un centro de negocios con acceso a computadoras para los residentes, salas de reuniones, biblioteca, gimnasio completo con máquinas de ejercicio, salas de aeróbic, piscinas climatizadas, spa, billar y sala de manualidades. La Casa Club también proporcionará un espacio para que se reúnan los grupos de la comunidad, así como un espacio para eventos y clases de la comunidad.
- **Parque de la Comunidad:** El Parque de la Comunidad es un parque de 18,7 acres situado directamente al norte de la casa club y se anticipa que proporcionará diversas actividades recreativas, tales como canchas de bochas, canchas de tenis, y otras opciones recreativas para los residentes y los vecinos cercanos para socializar y hacer ejercicio.
- **Parque River Walk y Sistema de Senderos:** El Parque River Walk es un parque de 63,4 acres junto al Río Stanislaus. El Sendero River Walk rodearía todo el área límite del Plan Específico, uniendo la red propuesta de espacios abiertos/refugios con el Parque River Walk a lo largo del río.
- **Jardín Comunitario River Walk:** El jardín comunitario de 15,0 acres refleja la historia agraria del lugar y del área, a la vez que ofrece una oportunidad para que los aficionados a la jardinería y los nuevos jardineros se conecten por su amor a la jardinería. Una nutrición adecuada es clave para mantener una buena salud; los jardines comunitarios pueden facilitar una alimentación sana y el acceso a frutas y verduras frescas, así como oportunidades para una conexión social.



¹ PAUL J. MASOTTI, ROBERT FICK, ANA JOHNSON-MASOTTI, STUART MACLEOD, "COMUNIDADES DE JUBILADOS SANAS Y NATURALES: UN ENFOQUE DE BAJO COSTO PARA FACILITAR UN ENVEJECIMIENTO SALUDABLE", REVISTA AMERICANA DE SALUD PÚBLICA 96, NO. 7 (1 DE JULIO DE 2006): PP. 1164-1170.

- **Áreas de Parques y Espacios Abiertos:** El Plan Específico de River Walk incluye una variedad de áreas de parques y espacios abiertos que incluyen parques de vecindario, áreas con propósito doble de parques de vecindario/deposito de agua, y espacios abiertos de separación. Los parques de vecindario están repartidos por toda el Área del Plan Específico para proporcionar una separación entre los usos de tierras y proporcionar alivio visual y variabilidad. Además, la distribución de los parques en el Área del Plan Específico garantiza que todos los residentes tengan acceso a un parque cercano, independientemente de su movilidad. El espacio abierto de separación rodea el perímetro del Área del Plan Específico para preservar el ambiente existente y crear al mismo tiempo un sistema de senderos para los residentes locales. Los parques, las instalaciones recreativas y los servicios comunitarios ofrecen oportunidades no sólo para la actividad física, sino también para una conexión social, la educación, el estudio de la naturaleza y la concienciación medioambiental.

8.2: UN AMBIENTE DE COMUNIDAD PARA EL ENVEJECIMIENTO

Estados Unidos está envejeciendo rápidamente, impulsado por los 72 millones de baby boomers que atraviesan el ciclo vital envejeciendo con una profunda longevidad. La esperanza de vida promedio desde mediados de la década de 1930 casi se ha duplicado a una edad de 78 años en 2014. Según la Oficina del Censo de Estados Unidos, los adultos mayores -de 65 años o más- representaban el 13% de la población en 2014; sin embargo, para 2030 se espera que casi el 20% de la población estadounidense tenga más de 65 años.

Tabla 8.1: Estadísticas de Envejecimiento de la Población (2000-2018)
– Riverbank

	2010		2015		2018	
	#	%	#	%	#	%
55 Años y Mayores	3,423	15.8%	4,328	18.4%	5,185	21.4%
TOTAL	21,778	100%	23,564	100%	24,237	100%
Edad Promedio	36.9		37.6		37.9	

FUENTES: OFICINA DE CENSOS DE EE.UU., ESTIMACIONES DE 5 AÑOS DE ACS (DP05)

La Ciudad de Riverbank ha experimentado un aumento aproximado del 51,4 por ciento de ciudadanos de 55 años o más de 2010 a 2018, lo que se traduce en un crecimiento anual del 5,3 por ciento de 2010 a 2018. En 2010, los ciudadanos de 55 años o más representaban el 15,7 por ciento de la población total; sin embargo, en 2018, representaban el 21,4 por ciento de la población total. La Tabla 9.0-1 resalta la población total de la Ciudad de Riverbank y la población de ciudadanos de 55 años o más.

Los datos resaltan una creciente población de ciudadanos de 55 años o más, lo que puede explicar el aumento de la edad promedio de la población. Esta tendencia se traducirá en una mayor necesidad de planificar los servicios, tales como la salud y los servicios médicos para esta comunidad de mayor edad.

El Plan Específico de Riverbank reconoce que el envejecimiento de la población crea una oportunidad única y la responsabilidad de aplicar una política sensata para servir al espectro de necesidades y

capacidades de los adultos mayores. El Plan de Uso de Tierras de River Walk ha sido diseñado para ayudar a los adultos mayores a permanecer funcionales y activos en la comunidad para que puedan envejecer exitosamente en sus hogares y en la comunidad. Según la Asociación Americana de Planificación (APA), una población que envejece se enfrenta a una serie de retos en materia de vivienda, transporte y comunidades conectadas que deben abordarse para garantizar que la comunidad esté diseñada específicamente para sus residentes de mayor edad. En concreto, la APA ha desarrollado seis metas guía para la planificación de una población que envejece, con el fin de ayudar a los planificadores y a las jurisdicciones a comprender las distintas necesidades de una población de mayor edad:

1. Involucrar activamente a los adultos mayores y hacer que la perspectiva del envejecimiento participe en el Proceso de Planificación.
2. Proporcionar opciones de vivienda accesibles a distintos precios.
3. Garantizar el acceso a una variedad de opciones de transporte de calidad.
4. Usar herramientas de uso de tierras y zonificación para crear comunidades acogedoras.
5. Apoyar el bienestar económico de los adultos mayores y sus cuidadores.
6. Reforzar el valor y apoyos comunitarios para las personas mayores.

El Plan Específico adopta un enfoque de planificación multigeneracional para garantizar que se satisfagan las necesidades de todos los residentes y que los miembros mayores de nuestras comunidades no corran el riesgo de aislamiento social, pobreza, deterioro de la salud y escaso bienestar económico. Las siguientes secciones discutirán los desafíos frecuentes que enfrenta una comunidad que envejece y cómo el Plan Específico de River Walk aborda estos desafíos mediante la implementación de las seis metas de la APA para la planificación de una población que envejece.

8.2.1 Variedad de Viviendas

Los adultos mayores son el grupo demográfico sin hogar de más rápido crecimiento en los Estados Unidos, se estima que aumentará en un 33 por ciento de 2010 a 2020. Además, se proyecta que el número de personas de 65 a 79 años con "graves cargas de alquiler" -la mitad de los ingresos gastados en vivienda- aumente a 7,6 millones en 2035, frente a los 4 millones de 2015. Las personas mayores tienden a vivir con ingresos fijos dictados por el Seguro Social y otros beneficios de jubilación, aquellos que no son propietarios de sus viviendas se ven afectados significativamente por el aumento de los costos de la vivienda. Además, mientras que algunas personas mayores pueden preferir vivir en casas unifamiliares, otros pueden desear casas más pequeñas con menos mantenimiento, tales como condominios, casas adjuntas, apartamentos o casas móviles. Por estos motivos, el Plan Específico de River Walk propone opciones de vivienda accesibles, cercanas a los servicios y con distintos precios.

El Plan Específico de River Walk está diseñado para proporcionar una variedad de opciones de vivienda para apoyar a los adultos mayores que van desde aquellos que son totalmente independientes a los que requieren progresivamente más asistencia en la vida diaria. Esta variedad de tipos de vivienda crea oportunidades para que los residentes envejecan en su hogar dentro de la comunidad de Riverbank. Estas viviendas, por su ubicación, tamaño y variedad, satisfarán las necesidades de sus residentes, a diferencia de las viviendas actuales, a menudo más grandes y carentes de características comunitarias. El vecindario está diseñado para una diversa gama de capacidades, ingresos y necesidades. El Plan de Uso de Tierras propuesto incluye:

- **Residencial Rural** para viviendas unifamiliares en grandes lotes desarrolladas con una densidad de 0,2 a 1 unidad de vivienda por acre, con grandes áreas de la propiedad preservadas para la agricultura o espacios abiertos, incluyendo tanto actividades de cultivo como de pastoreo;

- **Residencial de Densidad Baja** para viviendas unifamiliares desarrolladas a una densidad de hasta ocho unidades de vivienda por acre en un tamaño de lote mínimo de 5.000 pies cuadrados;
- **Residencial de Densidad Media** para viviendas unifamiliares aisladas en lotes pequeños, viviendas unifamiliares adjuntas y otras residencias desarrolladas con una densidad neta de entre ocho y 16 unidades de vivienda por acre con un tamaño de lote mínimo de 2.500 pies cuadrados; y
- **Residencial de Densidad Alta** para todo tipo de viviendas unifamiliares y multifamiliares adjuntas, incluyendo condominios, edificios de apartamentos, casas adjuntas y otras estructuras residenciales similares desarrolladas a una densidad de 16 o más unidades de vivienda por acre.

Los usos residenciales rurales están situados en los bordes exteriores del Área del Plan Específico, cerca de las operaciones agrícolas y ecuestres existentes. Los usos Residenciales de Densidad Baja están situados en las partes norte y sur del área del plan y se anticipa que serán los más costosos para los residentes. Tanto el Residencial Rural como el Residencial de Densidad Baja prevén lotes y residencias más grandes, lo que puede atraer a personas mayores más "jóvenes" y activas que todavía tienen hijos adolescentes u operaciones agrícolas que mantener. Los usos Residenciales de Densidad Alta y Media proporcionarán opciones que requieren menos mantenimiento y están situadas más cerca del corazón del Área del Plan. La variedad de usos de tierras guía el desarrollo futuro de una gama de tipos de vivienda para asegurar que la comunidad sea accesible a más hogares.

8.2.2 Discapacidad

Las agencias estatales y federales definen ampliamente la discapacidad como una condición física, mental o emocional que se prolonga durante un largo periodo de tiempo, dificulta la vida independiente y afecta a una o más actividades vitales importantes. Entre las personas con discapacidad se incluyen las que padecen una condición de discapacidad sensorial (visual o auditiva), física (caminar, subir escaleras, alcanzar, levantar o cargar, vestirse, bañarse, movilidad dentro del hogar), mental o emocional que causa dificultad para aprender, recordar o concentrarse. Según la APA, dos tercios de las personas de 85 años o más tienen al menos una discapacidad y el 90 por ciento de las personas de 65 años o más con discapacidad siguen viviendo en casas particulares.

El Plan Específico de River Walk está diseñado para establecer estándares de diseño y visitabilidad que promuevan el bienestar de personas de todas las edades y capacidades. Por "visitabilidad" se entiende la facilidad de acceso a un lugar para las personas con discapacidad. Mejorar la movilidad y la independencia de las personas de todas las capacidades contribuye a la vitalidad de la comunidad. El capítulo 7, Estándares de Desarrollo y Directrices de Diseño, del Plan Específico de River Walk establece características de diseño que permiten a los residentes de distintas edades y capacidades vivir de la forma más independiente e interdependiente posible a lo largo de toda su vida. Por ejemplo, los estándares de desarrollo aseguran el mantenimiento de banquetas y luces para ambientes seguros, vecindarios transitables y áreas naturales para recrearse.

Además, dado que las limitaciones de movilidad pueden aumentar con la edad, es importante facilitar la calidad de vida de los adultos mayores creando vecindarios de uso mixto y bien conectados con acceso a centros de salud, farmacias, mercados, parques y actividades culturales. Por esta razón, el Plan Específico de River Walk crea ambientes propicios que elevan el nivel de funcionamiento e independencia de los adultos



mayores a través de patrones de uso de tierras. Por ejemplo, el uso de tierras Residencial de Densidad Alta se sitúa en el centro del Área del Plan Específico junto al Jardín Comunitario, los parques del vecindario, los usos comerciales de la comunidad y la Casa Club. Es importante asegurar que los bienes y servicios esenciales estén ubicados en el centro, más cerca de los usos Residenciales de Densidad Alta, para aquellos residentes que no pueden manejar.

8.2.3 Aislamiento

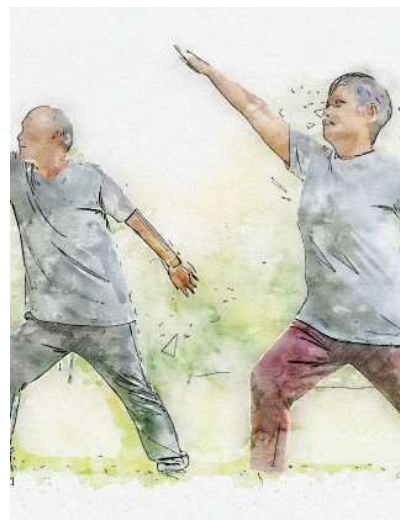
El aislamiento es un problema creciente entre los ciudadanos de edad avanzada, y se estima que el número de personas de 75 años o más que viven solas se duplicará en Estados Unidos de 2015 a 2030. El aislamiento está directamente relacionado con el deterioro de la salud mental y física. El aislamiento suele afectar a los adultos mayores con discapacidades y a los que tienen movilidad limitada. Debido a que las limitaciones de movilidad pueden aumentar con la edad, es importante crear vecindarios bien conectados con acceso a usos comerciales comunitarios, como mercados y farmacias, y servicios comunitarios para apoyar las interacciones sociales.

El Plan Específico de Riverbank incluye una serie de servicios comunitarios para combatir el aislamiento y proporcionar amplias oportunidades para que los residentes se conecten. La Casa Club de la Comunidad funcionará como el "corazón" social y de actividad del vecindario, situado en el centro de los usos comerciales y residenciales de la comunidad para activar el área para la socialización de la comunidad. Además, el Parque de la Comunidad se encuentra directamente al norte de la casa club y se anticipa que proporcione diversas actividades recreativas para los residentes y vecinos cercanos para socializar y conectar. El Plan Específico también incluye varios parques de vecindario y un jardín comunitario para facilitar el acceso a frutas y verduras frescas y proporcionar una oportunidad para una conexión social. La meta es crear un sentimiento de comunidad entre los residentes. Uno de los aspectos más elogiados de vivir en una comunidad de adultos activos mayores de 55 años es el sentido de comunidad. Los vecinos forjan amistades duraderas y a menudo se unen como una familia. Las oportunidades para contribuir, compartir hobbies y participar en la comunidad fomentan un sentimiento de orgullo y pertenencia.

8.2.4 Seguridad del Transporte

Las personas viven, en promedio, durante una década después de alcanzar la "jubilación para conducir". Las consecuencias de que los adultos mayores renuncien a las llaves del automóvil incluyen: 15% menos viajes al médico; 59% menos viajes para ir de compras; y 65% menos viajes para actividades sociales, familiares, religiosas y otras actividades que mejoran la vida. Además, las personas difieren en su grado de capacidad física y cognitiva, especialmente entre los miembros de mayor edad de la comunidad, lo que se traduce en la necesidad de un sistema de transporte multimodal seguro. Además, las personas de 65 años o más representan el 19% de las muertes de peatones y el 14% de todas las muertes de vehículos motorizados.

Un diseño que tenga en cuenta la edad y un mantenimiento adecuado del sistema de transporte permiten que personas de todas las edades y capacidades se beneficien de las inversiones en el sistema. Los adultos mayores de muchas comunidades dependen de su propio vehículo personal para el transporte, y si esa opción se restringe o elimina, los



adultos mayores pueden quedar aislados y deprimidos, así como perder su capacidad de contribuir a la economía y a la comunidad. Por lo tanto, se necesita una variedad de opciones de transporte.

El Plan Específico de River Walk incluye directrices de diseño apropiadas de componentes de transporte como bancos, paradas de autobús, buena iluminación, pasos peatonales bien señalizados y señales de cruce con tiempo suficiente para cruzar para personas de todas las capacidades. Además, el Plan Específico de River Walk incluye políticas coherentes con los principios de Calles Completas, según los cuales todo el mundo dispone de un transporte cómodo, seguro y fiable independientemente de si se traslada en automóvil, bicicleta, a pie o en transporte público, e independientemente de su edad y capacidad.

El Plan Específico de River Walk incorporará áreas para futuras paradas de autobús u otras instalaciones de transporte público según sea necesario. Se planificarán rutas de autobús y otras opciones de transporte público dentro de los límites del Área del Plan. Riverbank Dial-a-Ride opera rutas en toda la Ciudad y probablemente agregará rutas adicionales a medida que se produzca un nuevo desarrollo. Stanislaus Regional Transit opera la ruta 60 a través de Riverbank y Oakdale. Estos proveedores de transporte público serán socios integrales en el desarrollo de ubicaciones adecuadas de desvío de autobuses e instalaciones de paradas de autobús dentro del área del plan. Para apoyar el uso del transporte público, es probable que estas instalaciones se coloquen cerca de los usos de mayor intensidad en el área del plan, incluyendo la Casa Club, las unidades Residenciales de Densidad Alta y el centro Comercial Comunitario.

Por último, las carreteras del vecindario estarán limitadas a velocidades de 25 MPH o inferiores y estarán diseñadas para acomodar los viajes de los Vehículos Eléctricos Vecinales (NEV), tales como carritos de golf, BugEs y CityCars. Los NEV pueden usar con seguridad las mismas calles que los vehículos debido al menor volumen de viajes y a las velocidades reducidas de los automóviles. El acceso de los NEV a lo largo de las carreteras proporciona conexiones entre áreas residenciales, centros recreativos y parques. Los NEV ofrecen una forma segura y rentable de moverse por la comunidad. Con velocidades más bajas, los NEV permiten a los residentes moverse con seguridad. Además, los NEV son mucho más baratos que un automóvil económico estándar y, al mismo tiempo, ofrecen a los residentes la misma función de pasear/transportar a amigos y familiares por la comunidad y correr a las tiendas cercanas.







El nuevo desarrollo requerirá una serie de mejoras. Para lograr estas mejoras, será necesario un enfoque de desarrollo estratégico y colaborativo que aproveche las oportunidades de desarrollo para crear valor y aumentar el potencial de desarrollo e inversión pública adicionales.

CAPÍTULO 9: Implementación y Administración

Este capítulo describe el plan de implementación del Plan Específico, las fases, las estrategias de financiación y administración. El Plan Específico ofrece una oportunidad excepcional para que Riverbank proporcione una mezcla de usos, incluyendo amplios usos comerciales mixtos y de servicios, cuatro densidades residenciales diferentes, usos residenciales con restricción de edad y una amplia gama de parques, instalaciones recreativas y espacios abiertos para servir a la comunidad.

La combinación de usos de tierras expandirá la base de empleo local mediante la incorporación de usos comerciales, a la vez que proporcionará una comunidad residencial de adultos activos que hace tanta falta en Riverbank y en la región. Esta mezcla de uso de tierras se desarrolló para lograr un patrón de crecimiento equilibrado con énfasis en una oportunidad para presentarle al mercado regional de bienes raíces un producto residencial que está en gran parte ausente de la oferta residencial actual de Riverbank. Muchos de los usos y servicios dentro del Plan Específico están diseñados como apoyo y complemento a la comunidad residencial de adultos activos, que sirve como punto focal del Plan Específico.

El nuevo desarrollo requerirá una serie de mejoras, entre las que se incluyen las típicamente asociadas al desarrollo del sitio, incluidas las mejoras de infraestructuras necesarias para crear una capacidad suficiente para el nuevo desarrollo anticipado en el área, así como servicios que benefician a toda la Ciudad. Para lograr estas mejoras, será necesario un enfoque estratégico y colaborativo del desarrollo

que aproveche las oportunidades de desarrollo para crear valor y aumentar el potencial de desarrollo adicional y la inversión pública.

Este capítulo está organizado en las siguientes secciones:

- 9.1 Visión General de la Implementación de Infraestructuras
- 9.2 Estrategias de Financiación
- 9.3 Plan de Fases
- 9.4 Administración del Plan
- 9.5 Excepciones y Desviaciones a los Estándares de Diseño y Desarrollo
- 9.6 Transferencias de Unidades Residenciales

9.1: VISIÓN GENERAL DE LA IMPLEMENTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Existen dos grandes categorías de mejoras de infraestructuras que deberán implementarse en el Área del Plan para apoyar el desarrollo futuro.

- La Red Primaria de Infraestructuras, que comprende las calles arteriales y colectoras, así como los servicios húmedos y secos que se construirán dentro del derecho de paso de estas calles, y todas las mejoras importantes fuera del sitio necesarias para servir a la Comunidad basadas en los Planes Maestros de la Ciudad. Estas mejoras se incluirán en el Programa de Mejoras Capitales de la Ciudad, que asumirá el liderazgo en la construcción de estas mejoras, una vez que la financiación y el derecho de paso estén asegurados, en colaboración con las partes interesadas. En algunos casos, los promotores podrán construir algunas de las mejoras, lo que incluiría la recepción de créditos o exenciones de tasas proporcionales por su contribución proporcional. La financiación de las mejoras se discute más adelante en este capítulo.
- También se requerirán mejoras de infraestructuras específicas para cada proyecto con el fin de proporcionar acceso, circulación interna y conexiones de servicios públicos a los proyectos de desarrollo individuales a medida que se construyan. Estas mejoras serán responsabilidad de los propietarios y desarrolladores individuales y no se construirán con ayuda de la Ciudad.

El desarrollo del Plan Específico requerirá un complemento completo de mejoras públicas y privadas, incluyendo carreteras y otras infraestructuras de tráfico, servicios públicos, paisajismo, instalaciones para bicicletas y peatones, y parques.

9.2: ESTRATEGIAS DE FINANCIACIÓN

Para diseñar, construir y mantener adecuadamente las instalaciones e infraestructuras públicas del Plan Específico, se utilizarán varias fuentes de financiación y estrategias de financiación.

Al mismo tiempo, si un desarrollador de una determinada fase opta por unirse a otra fase en cualquiera de estos distritos, mecanismos o acuerdos, podrá hacerlo a discreción del desarrollador.

A continuación se presenta una discusión detallada sobre los tipos de fuentes y mecanismos de financiación necesarios para financiar las mejoras del Área del Plan.

Cuotas de Impacto del Plan Específico

Pueden desarrollarse cuotas del Plan Específico como parte de la Estrategia de Financiación discutida anteriormente. En este caso, se calcularán las cuotas para el Plan Específico basándose en los beneficios y se gravarán a todos los nuevos desarrollos dentro del Área del Plan. Las tasas pueden usarse para facilitar la construcción de instalaciones e infraestructuras públicas que den servicio al Área del Plan. Las tasas de impacto del Plan Específico pueden imponerse como resultado de un Plan de Financiación y pueden dar lugar a créditos y/o exenciones de tasas.

La Ley de Subdivisión de Mapas permite a las Ciudades exigir a los desarrolladores que dediquen terrenos o realicen pagos en efectivo para la infraestructura básica y las instalaciones públicas necesarias para su proyecto. La mayoría de las veces se trata de derechos de paso y servidumbres de servicios públicos, parques y otras instalaciones públicas.

Distritos de Impuestos y Distritos Fiscales Especiales

El Estado de California cuenta con leyes y procedimientos para imponer gravámenes a las propiedades que se benefician de las mejoras y emitir bonos exentos de impuestos para financiar dichas mejoras. Los Distritos de Impuestos y los Distritos de Impuestos Especiales deben ser iniciados por el órgano de gobierno (Concejo Municipal) y están sujetos a una protesta mayoritaria de los propietarios. Las cuotas se distribuyen en función de los beneficios recibidos por cada propiedad y actúan como un gravamen sobre la propiedad. Las cuotas suelen ser una cantidad fija en dólares y pueden pagarse por adelantado; sin embargo, la mayoría de los propietarios o desarrolladores las devuelven a lo largo del tiempo con los intereses devengados.

Distrito de Instalaciones Comunitarias

La Ley Mello-Roos de Instalaciones Comunitarias de 1982 de California permite la creación de distritos especiales autorizados a recaudar un impuesto especial y la emisión de bonos exentos de impuestos para financiar instalaciones y servicios públicos. A menudo se hace referencia a estos distritos como "Distritos Mello-Roos", pero es más preciso denominarlos "Distritos de Instalaciones Comunitarias". Dado que los Distritos de Instalaciones Comunitarias (CFD) usan bonos sin recursos que eliminan el riesgo para el municipio, son una fuente de financiación atractiva para grandes proyectos como el Plan Específico. La creación de un CFD puede ser iniciada por el órgano de gobierno (Concejo Municipal) o por el dueño de la propiedad. El propietario debe presentar una petición y obtener 2/3 de los votos de todos los votantes registrados que vivan en el área.

Los bonos emitidos para un CFD proporcionan mayor flexibilidad a los desarrolladores, ya que a través de un CFD puede financiarse una gama más amplia de mejoras. Estos bonos también proporcionan flexibilidad en cuanto al calendario de las mejoras, ya que los fondos están disponibles en función de las necesidades y no mediante un sistema de pago por uso.

El Área del Plan debe anexarse al CFD 2016-01, el distrito de mantenimiento de la Ciudad para el mantenimiento de carreteras, sistemas de aguas pluviales, alumbrado público, parques y paisajismo, así como servicios ampliados de protección policial. El CFD de mantenimiento probablemente tendría una serie de zonas de beneficios para reflejar los servicios reales prestados a cada fase de desarrollo por tipo de uso de tierras que dará lugar a un enfoque de evaluación por niveles.

Financiación Privada

Se anticipa que la mayoría de las mejoras para la red de infraestructuras primarias dentro del Área del Plan se instalarán y financiarán mediante la construcción directa y la dedicación de las mejoras. El desarrollador es libre de buscar fuentes de financiación privadas, capital o financiación de la deuda para completar las mejoras necesarias. El desarrollador asume un riesgo significativo en la financiación privada debido a los altos costos iniciales asociados con la construcción de las mejoras. A menudo, las mejoras principales benefician a otras propiedades que no son propiedad del desarrollador que instala las mejoras. En estas circunstancias, es necesario un acuerdo de reembolso para garantizar que el desarrollador que paga las mejoras sea compensado por otros propietarios que se benefician de la mejora. Los Acuerdos de Reembolso generalmente se hacen entre el desarrollador y la Ciudad, donde la Ciudad actúa como la parte responsable de recaudar el dinero de los propietarios que se benefician y redistribuir el dinero al desarrollador que pagó por la mejora.

Acuerdos de Desarrollo

A menudo se llevan a cabo negociaciones estructuradas entre Ciudades y desarrolladores para obtener las mejoras deseadas a cambio de derechos de desarrollo. La medida en que un nuevo proyecto puede contribuir a la provisión de infraestructuras depende de la economía específica del proyecto, incluida la relación entre los costos de desarrollo y los ingresos que el promotor recaudaría del arrendamiento o la venta del desarrollo terminado; el monto de la financiación que se proporcionará a través de acuerdos de desarrollo se negocia entre la Ciudad y el dueño de la propiedad.

9.3: PLANES DE FASES Y FINANCIACIÓN

Se desarrollará un plan de fases para el Plan Específico en coordinación con el análisis de infraestructuras y financiación antes de la aprobación del mapa provisional. Este plan asegurará que cada fase de desarrollo tiene la infraestructura necesaria para satisfacer las demandas de la nueva construcción.

El Plan Específico esboza algunas infraestructuras básicas necesarias para dar servicio al Área del Plan. Sin embargo, se requerirá un plan de fases más detallado y un análisis de financiación antes de la aprobación de cualquier revisión del mapa provisional o del plan de desarrollo para asegurar que toda la infraestructura se adapte a cada fase y, en última instancia, al desarrollo del Plan Específico. El plan de fases y el análisis de financiación incluirán, como mínimo:

- Plan de fases
 - Plan de fases de villas
 - Análisis de las necesidades de infraestructuras por villa
 - Fase de la infraestructura para servir a cada fase de villa
 - Análisis de las necesidades de mantenimiento, explotación y servicios públicos por fase.
- Análisis financiero
 - Costos de infraestructura para cada fase
 - Análisis fiscal para planificar el mantenimiento, la operación y los servicios públicos en curso.
 - Mecanismos de financiación para financiar los costos de cada fase.

- CFD, gravámenes especiales, tasas de impacto, impuestos, etc.
- Créditos de tasas, tasas en lugar de dedicación de terrenos, acuerdos de reembolso, áreas de beneficio, etc.

El propósito de un plan de fases y un análisis financiero es generar la información necesaria para desarrollar un plan de financiación. El plan de financiación asegurará que los nuevos desarrollos paguen los costos totales de las infraestructuras y otras instalaciones y servicios públicos necesarios para dar servicio al proyecto. Se establecerá un área de beneficios, y los propietarios que se beneficien de ella podrán tener que pagar una parte equitativa de los costos de cualquier mejora que se construya para beneficiar áreas fuera del Plan Específico. Además, serán necesarios acuerdos de reembolso para asegurar que los desarrolladores que financien las mejoras de forma privada puedan recuperar los costos de otros propietarios que se beneficien de la mejora.

9.4 : ADMINISTRACIÓN DEL PLAN

La Ciudad de Riverbank es responsable y hará que su personal lleve a cabo la administración, implementación y cumplimiento del Plan Específico, sin requerir notificación pública adicional y/o audiencia pública, siempre y cuando el diseño esté en conformidad con el Plan Específico.

Se anticipa que la implementación del Plan Específico ocurrirá a lo largo de varios años, y con el tiempo las condiciones pueden cambiar y requerir interpretación, modificaciones menores y posibles enmiendas al Plan Específico. Se tiene la intención de que el Plan Específico sea administrado con flexibilidad y creatividad para permitir que el personal de la Ciudad y los propietarios reaccionen rápidamente a los cambios en el mercado dentro de la intención del Plan Específico.

En la medida en que un propietario y el personal de la Ciudad no puedan llegar a un acuerdo, el propietario podrá apelar la decisión del personal ante la Comisión de Planificación para su aprobación, y si el propietario no está de acuerdo con dicha decisión de la Comisión de Planificación, el propietario podrá apelar ante el Concejo Municipal.

Revisión de Proyectos

Los futuros proyectos de desarrollo propuestos dentro del Área del Plan serán revisados para su coherencia con los estándares de diseño y política establecidos por este Plan Específico. Los proyectos futuros también serán revisados en cuanto a su consistencia con el Plan General adoptado de Riverbank, ya que el Plan General incluye numerosas políticas y acciones para asegurar que el desarrollo futuro dentro de Riverbank minimice los impactos medioambientales potenciales y contribuya a la calidad de vida prevista por el Plan General.

Revisión Medioambiental

Un informe de impacto medioambiental (EIR) acompaña a este Plan Específico. La intención del EIR es analizar los impactos potenciales asociados con el pleno desarrollo del Plan Específico. El EIR identifica una serie de medidas de mitigación basadas en el rendimiento que deben ser implementadas por los futuros proyectos de desarrollo con el fin de reducir los posibles impactos medioambientales en la mayor medida posible.

Cuando las futuras solicitudes de desarrollo dentro del Área del Plan sean recibidas por la Ciudad, estos proyectos serán revisados para su coherencia con este Plan Específico, y estarán sujetos a condiciones de aprobación con el fin de asegurar que todas las medidas de mitigación pertinentes, las políticas del Plan General y las políticas del Plan Específico se incorporen al proyecto o se implementen adecuadamente.

Para los proyectos que se consideren coherentes con el alcance de las actividades analizadas en el EIR, y que implementen adecuadamente todas las políticas y acciones relevantes contenidas en el Plan General, no se anticipa un análisis CEQA adicional específico del proyecto. Los futuros proyectos dentro del Área del Plan estarían sujetos a otros procedimientos de la Ciudad, como los relacionados con la revisión del diseño y el desarrollo del sitio, los permisos de uso condicional, los mapas tentativos de subdivisión, los planes de mejora y nivelación, los mapas finales, los permisos de construcción, etc.

9.5: EXCEPCIONES Y DESVIACIONES DE LOS ESTÁNDARES DE DISEÑO Y DESARROLLO

La intención del Plan Específico es proporcionar orientación al tiempo que permite flexibilidad en el diseño para satisfacer las necesidades y condiciones del mercado. Se pueden solicitar excepciones y desviaciones de un estándar de desarrollo o de una directriz de diseño. Las excepciones y desviaciones no requerirán una enmienda concurrente del Plan Específico. La aprobación de excepciones/desviaciones a estos estándares se permitirá siempre que se realicen las siguientes conclusiones:

1. La excepción/desviación no tiene como resultado ningún impacto no mitigado en el Área del Plan que no haya sido ya previsto por el EIR del Plan Específico;
2. La excepción/desviación no cambia materialmente el patrón general de uso de tierras del Plan Específico o el carácter físico del proyecto;
3. Los objetivos y la intención del Plan Específico se cumplen igual o mejor mediante la excepción/desviación del estándar de desarrollo o diseño;
4. La excepción/desviación no comprometerá el diseño del Plan Específico que existiría sin la excepción solicitada;
5. El estándar alternativo de desarrollo o diseño dará como resultado un proyecto de diseño igual o mejorado y/o beneficios para la comunidad iguales o mayores que los que serían posibles sin el estándar alternativo propuesto; y,
6. No se producirá ningún aumento del número total de unidades ni de la superficie no residencial como consecuencia de la excepción o desviación del estándar.

Si es consistente con los criterios anteriores, las excepciones y desviaciones se consideran de naturaleza administrativa, está contemplado por y dentro de la intención de este Plan Específico y el Plan Específico EIR, y no requerirá una enmienda al Plan Específico, zonificación, Acuerdo de Desarrollo, o el Plan General.

9.6: TRANSFERENCIA DE UNIDADES RESIDENCIALES

La intención del Plan Específico es permitir flexibilidad en el ajuste de la asignación residencial dentro de cada categoría de uso de tierras de la villa residencial (Residencial de Densidad Baja, Media y Alta). El Plan Específico permite a la Ciudad aprobar transferencias de unidades residenciales entre villas y parcelas.

A cada lote de parcela residencial grande (villa) en el plano de uso de tierras del Plan Específico se le asigna una asignación de unidades residenciales (Ver Tabla 4.6-1 del Plan Específico), con densidad de uso de tierras asociada (du/ac), y recuento total de unidades. Las asignaciones de unidades residenciales se basan en una evaluación inicial de las limitaciones y oportunidades de cada área y en la demanda prevista a largo plazo de distintos tipos de vivienda.

A medida que se vayan tramitando los mapas de subdivisión provisionales y los mapas definitivos, se realizará una evaluación más detallada del sitio, el mercado y otras condiciones. Se anticipa que este proceso puede resultar en la necesidad de ajustar (reducir o aumentar) el número de unidades residenciales asignadas a algunas áreas residenciales (lotes y villas).

Este Plan Específico incluye una disposición que permite a la Ciudad aprobar transferencias de unidades residenciales entre villas y parcelas. El Director de Planificación y Construcción puede aprobar administrativamente una transferencia de unidades residenciales/ajuste de densidad entre cualquier villa o parcela del Plan Específico siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. La transferencia y las parcelas receptoras se encuentran dentro del Área del Plan, las parcelas han sido identificadas para el desarrollo, y el número total de unidades aprobadas para todo el Plan Específico no exceda de un máximo de unidades especificadas en el Capítulo 4;
2. La transferencia de unidades no resulta en un cambio en la designación del uso de tierras (es decir, Residencial de Densidad Baja, Densidad Media o Residencial de Densidad Alta), específicamente, la transferencia no: (a) reduce el número de unidades de la parcela de transferencia por debajo del número mínimo de unidades permitidas por la designación del uso de tierras aplicable; o (b) aumenta el número de unidades a la parcela receptora por encima del número máximo de unidades permitidas por la designación del uso de tierras aplicable;
3. La transferencia de unidades no da lugar a un aumento de los impactos más allá de los identificados en el EIR del Plan Específico ni afecta significativamente a las infraestructuras, carreteras u otras instalaciones públicas previstas más allá de lo previsto en el EIR del Plan Específico; y,
4. El aumento o disminución acumulativa de unidades resultante del ajuste no cambia la asignación de unidades en más del 30% de las unidades a la parcela de transferencia o de recepción. Las transferencias superiores al 30% pueden ser concedidas, pero requieren la revisión y aprobación de la Comisión de Planificación.

La transferencia de unidades residenciales, si es coherente con los criterios anteriores, es de naturaleza administrativa, está contemplado por y dentro de la intención de este Plan Específico y el Plan Específico EIR, y no requerirá una enmienda al Plan Específico, zonificación, Acuerdo de Desarrollo, o el Plan General.