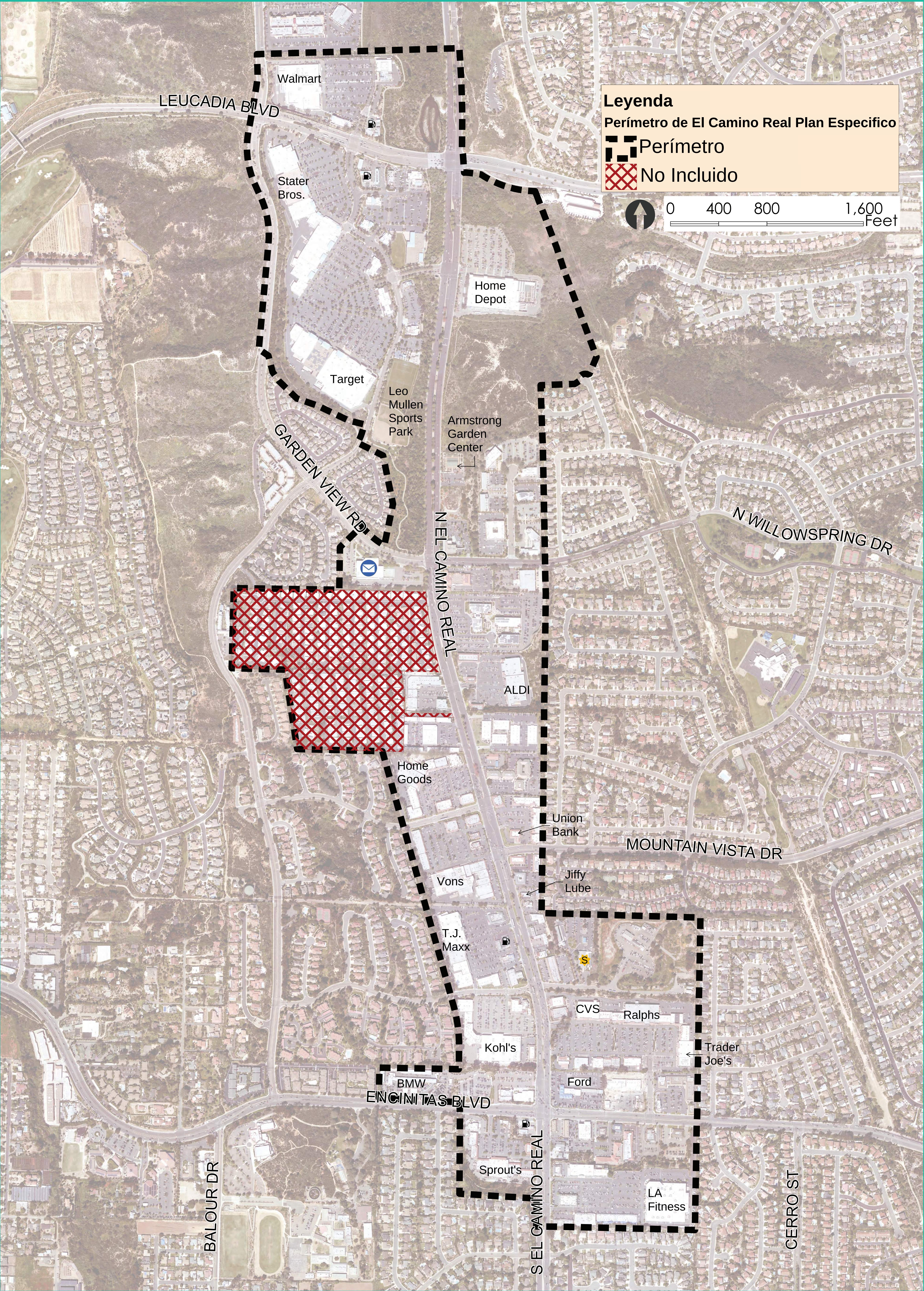
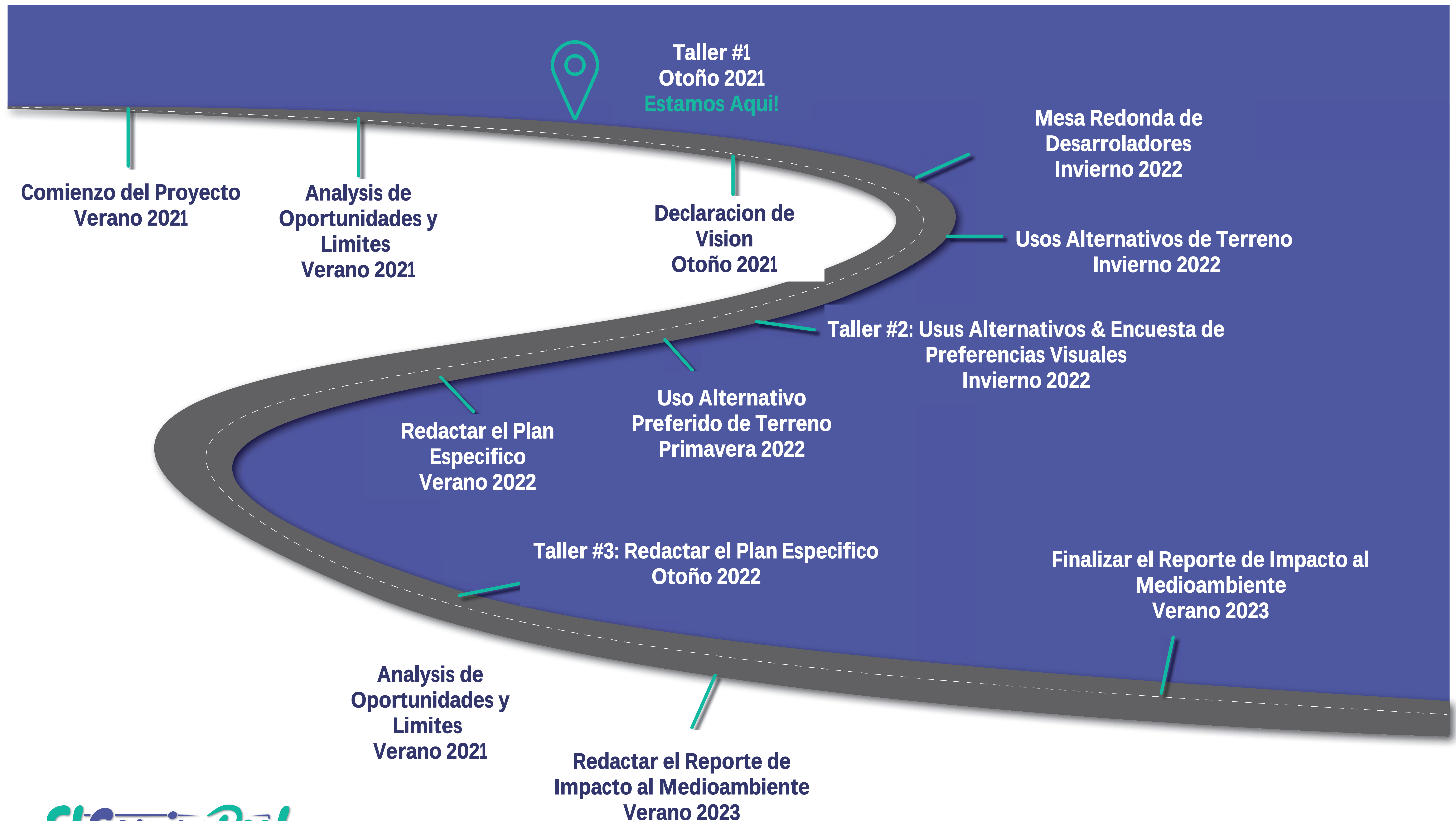


Perímetro Del Proyecto



PROJECT PROCESS



Oportunidades

- Incrementar opciones de vivienda atra vez de desarrollo de uso mixto, townhomes, condominiums, alojamiento para seniors, y co-vivienda.
- Aumentar el numero de parques y instalaciones de recreacion.
- Permitir el uso de zonas exteriores para cenar.
- Permitir mercados publicos, plazas, y otras areas de reunion.
- Introducir espacio para incubadoras de empresas.
- Identificar espacios apropiados para incrementar la densidad.
- Considerar aumentar la altura de edificios para crear mas opciones de uso de terreno.

Que nos hace falta?



Example of public gathering space



Example of infill park space



Example of outdoor retail space



Potential new office development along the corridor

Uso de Terreno

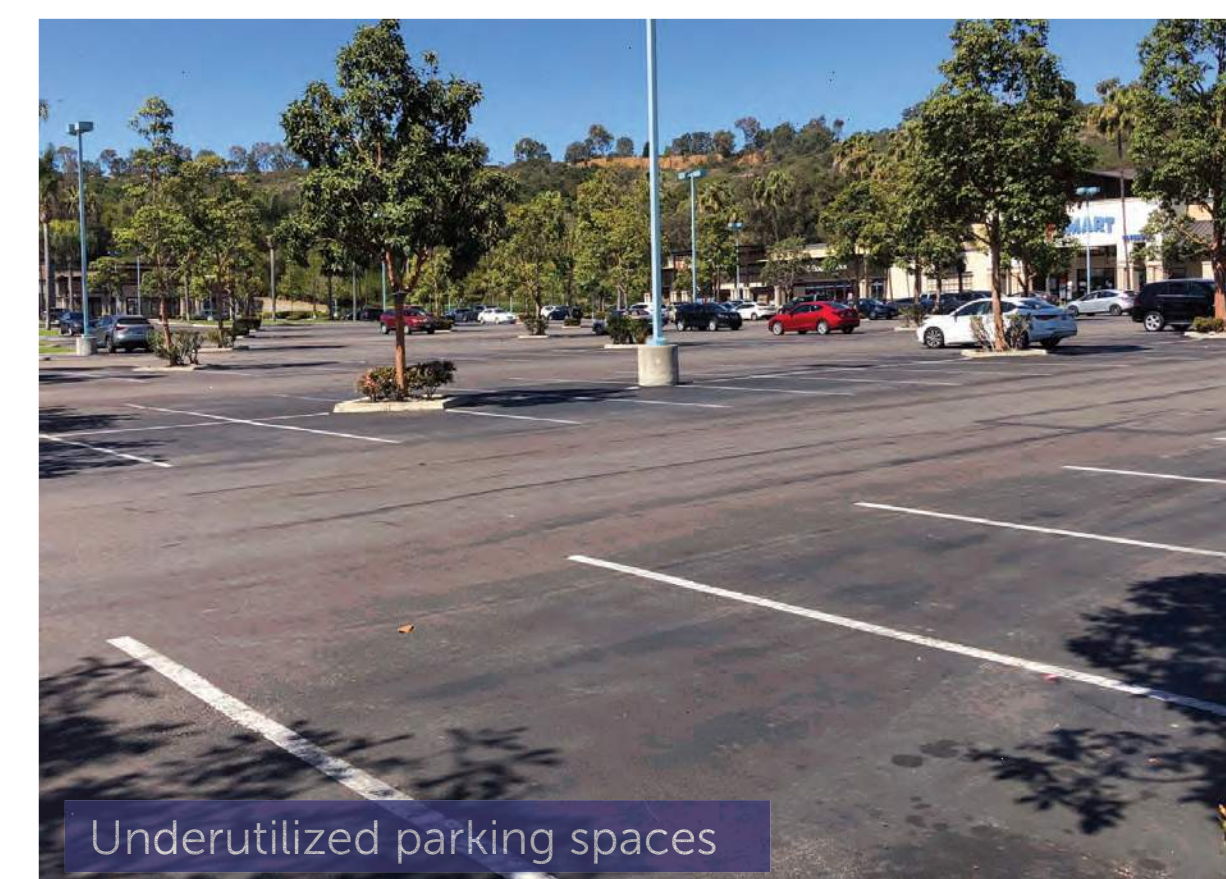
Limites

- Bajo grado de utilizacion de varios espacios de venta t estacionamientos.
- Limite de oportunidades de vivienda.
- Restricciones de altura atra vez de la ciudad y Zona de Costa limite de desarrollo de 30 pies.
- Gran numero de requerimientos de estacionamiento.
- Variacion de edad de estructuras y mantenimiento de fachada.

Que nos hace falta?



Limited building heights



Underutilized parking spaces



Vacant retail spaces



Varying ages of shopping centers



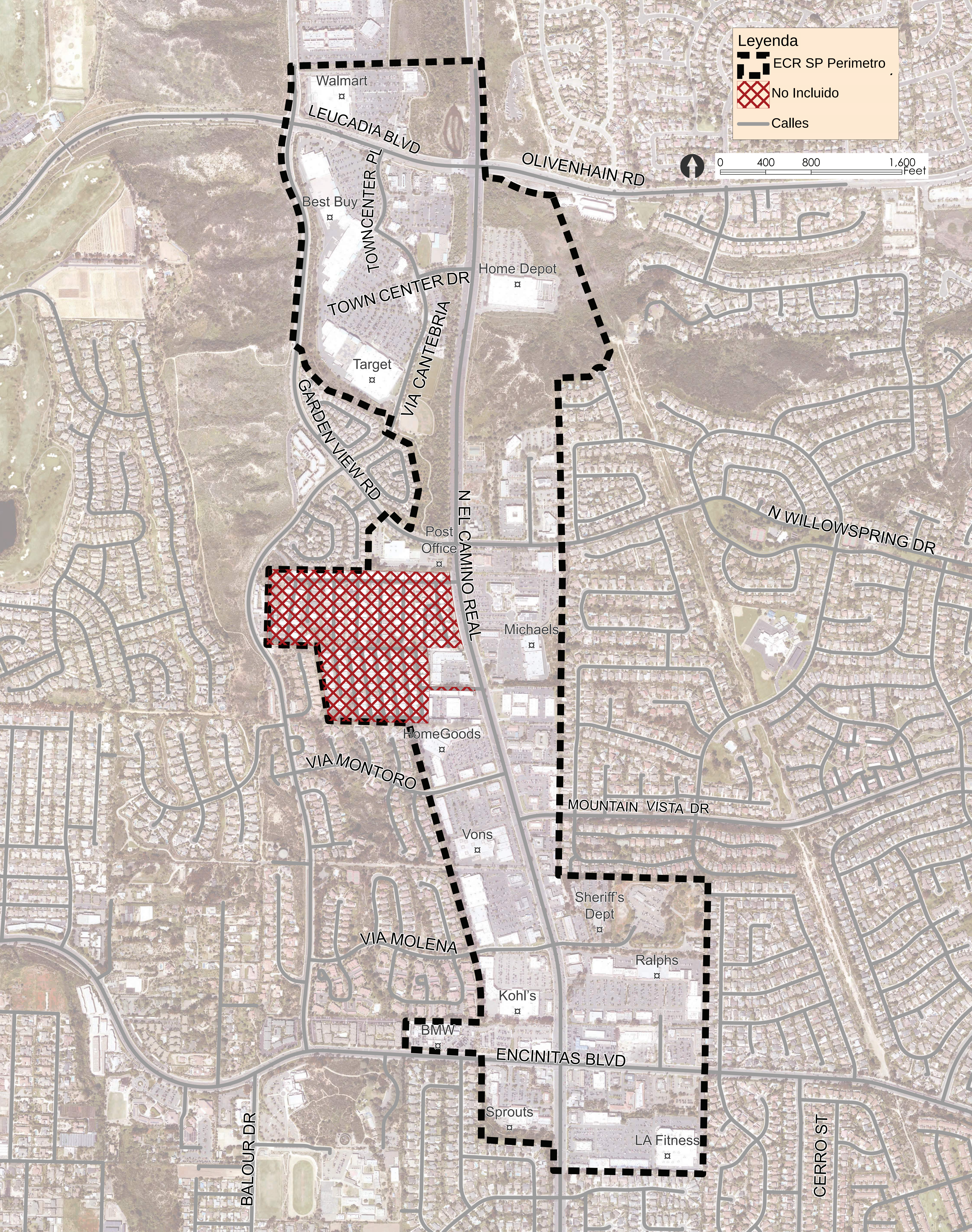
Varying ages of shopping centers

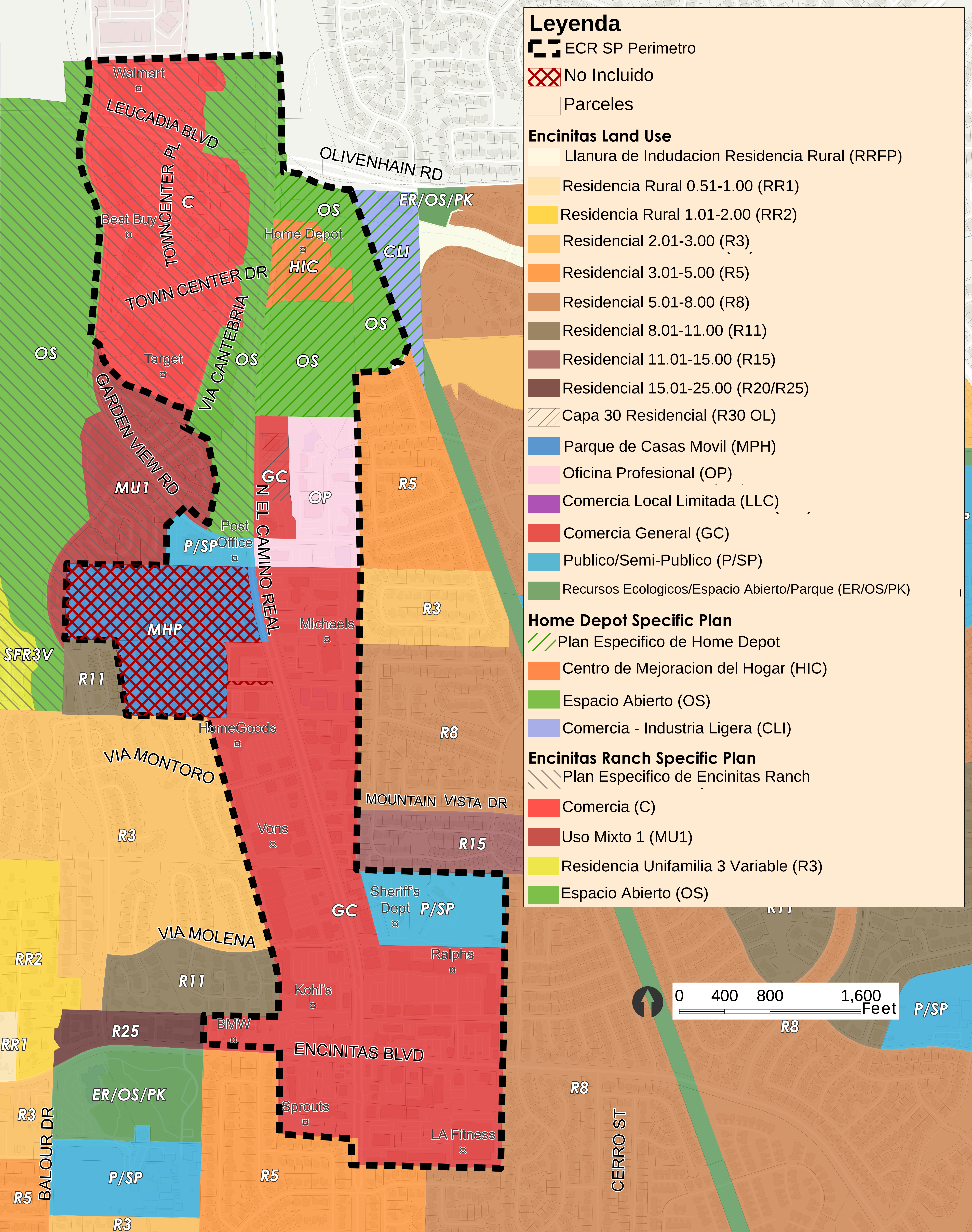
Uso de Terreno

Cuales son las mejorer partes de El Camino Real?

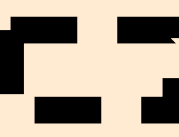
Que tipos de uso hacen falta?

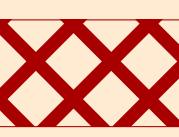
En donde irian estos usos?

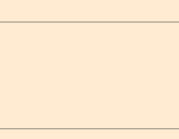




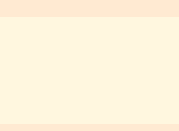
Leyenda

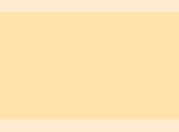
 ECR SP Perimetro

 No Incluido

 Parcelas

Encinitas Land Use

 Llanura de Indudacion Residencia Rural (RRFP)

 Residencia Rural 0.51-1.00 (RR1)

 Residencia Rural 1.01-2.00 (RR2)

 Residencial 2.01-3.00 (R3)

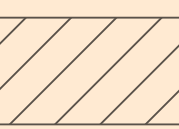
 Residencial 3.01-5.00 (R5)

 Residencial 5.01-8.00 (R8)

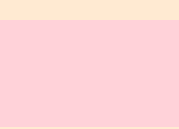
 Residencial 8.01-11.00 (R11)

 Residencial 11.01-15.00 (R15)

 Residencial 15.01-25.00 (R20/R25)

 Capa 30 Residencial (R30 OL)

 Parque de Casas Movil (MPH)

 Oficina Profesional (OP)

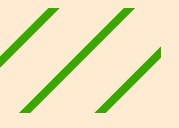
 Comercia Local Limitada (LLC)

 Comercia General (GC)

 Publico/Semi-Publico (P/SP)

 Recursos Ecologicos/Espacio Abierto/Parque (ER/OS/PK)

Home Depot Specific Plan

 Plan Especifico de Home Depot

 Centro de Mejoracion del Hogar (HIC)

 Espacio Abierto (OS)

 Comercia - Industria Ligera (CLI)

Encinitas Ranch Specific Plan

 Plan Especifico de Encinitas Ranch

 Comercia (C)

 Uso Mixto 1 (MU1)

 Residencia Unifamilia 3 Variable (R3)

 Espacio Abierto (OS)

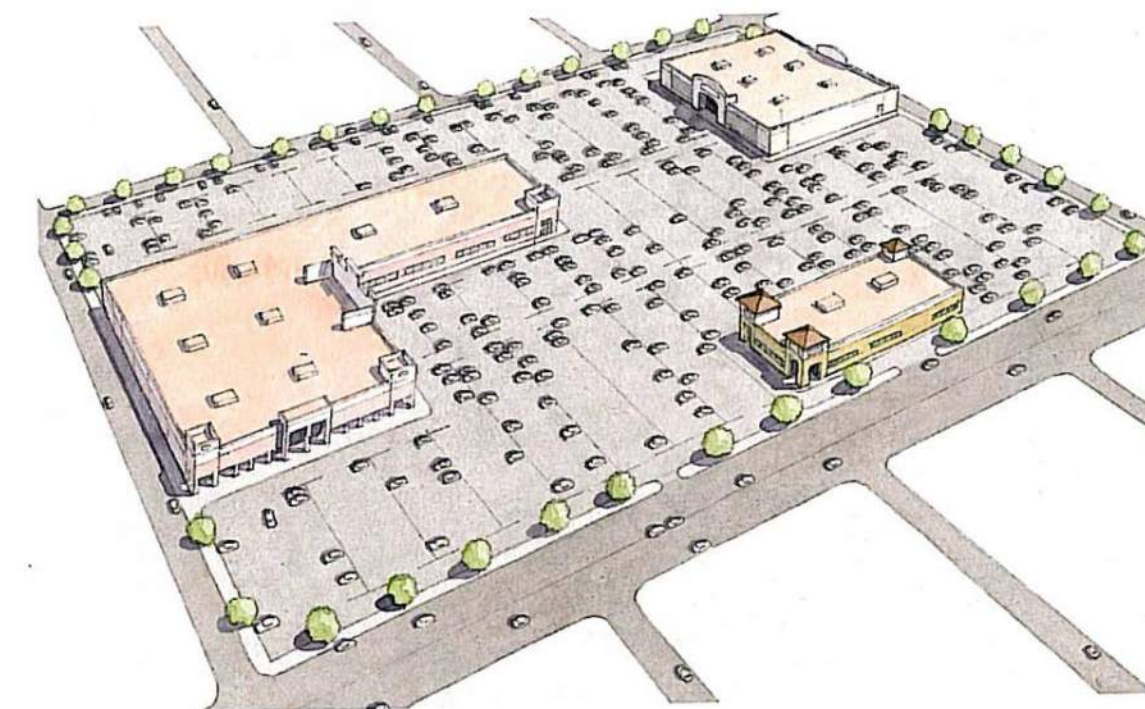
Limites

- Falta de experiencia peatonal
- Baja calidad de señalización y navegacion inadecuada
- Edificios tienen falta de varicion de materiales.
- Angostas banquetas enfrente de tiendas
- Iluminacion inconherente atravez de calles, banquetas y estacionamientos
- Estilo arquitectual inconherente.
- Falta de sentido de direccion y de lugar.

Que nos hace falta?

Diseño Urbano

Revitalizacion Suburbia



6-1. Existing commercial megablock

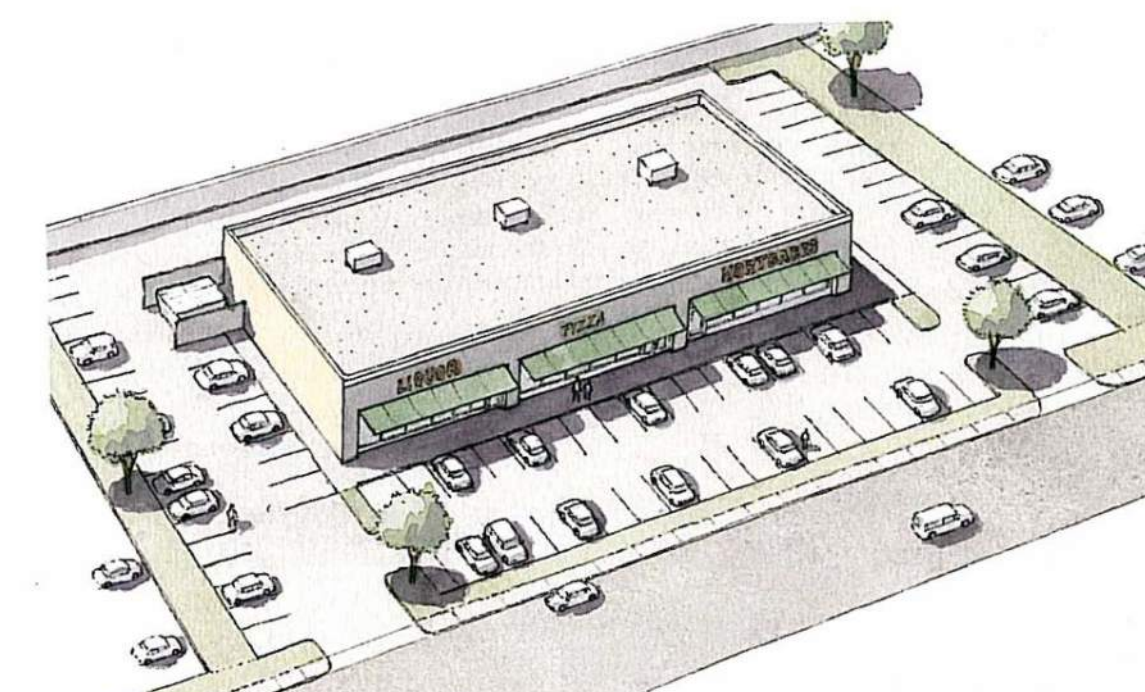
Desde

- Auto Dominado
- Plazas
- Estacionamiento de Superficie
- Pocos Espacios Exteriores



Desde

- Cuadro Grande
- Uso Singular



Desde

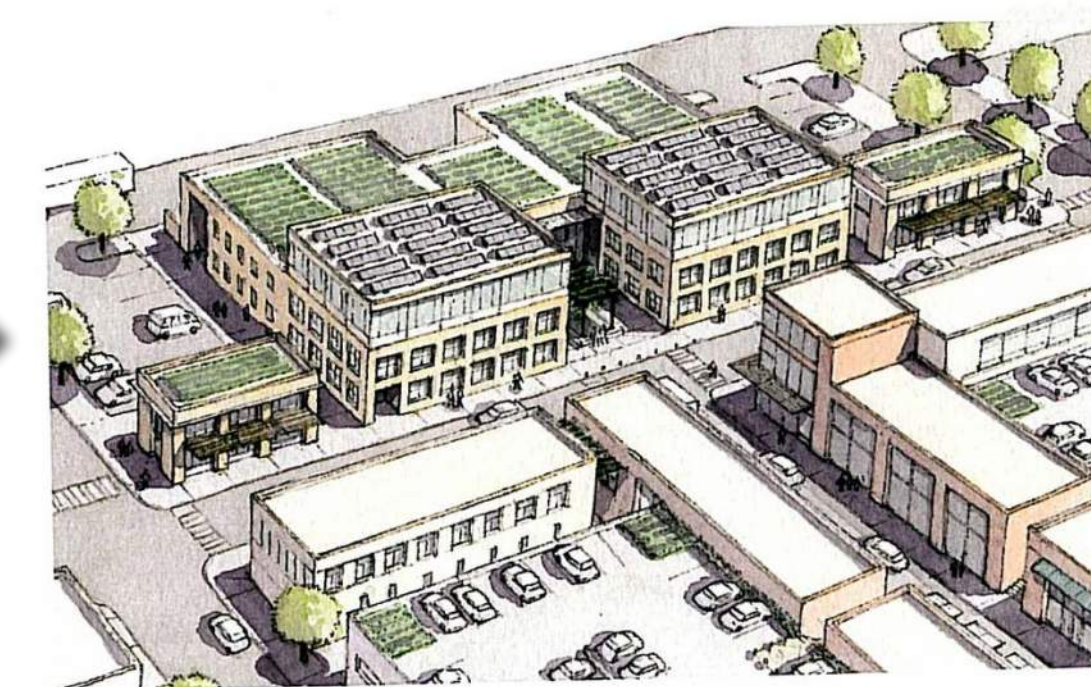
- Manejar Afuera y Adentro



6-2. Repaired urban fabric with mix of uses and civic spaces

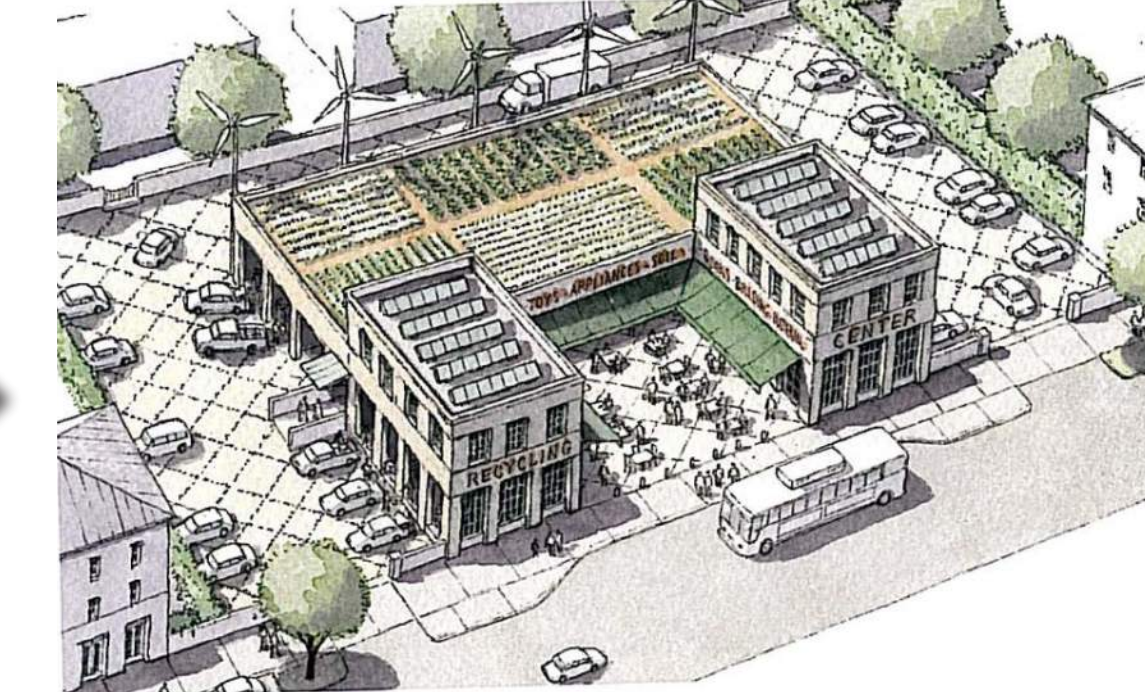
A

- Caminable
- Manzanas de Uso Mixto
- Estructuras de Estacionamiento
- Mucho Espacio Exteriores



A

- Relleno
- Uso Mixto



A

- Manejar Adentro y Mantenerse Adentro

IMAGE CREDIT: Galina Tachieva, DPZ, *Sprawl Repair Manual*

Oportunidades

- Mas comues, espacios abiertos
- Localizacion atravez de:
 - señalización
 - Plazas y asientos
 - características de agua
 - Activando espacios entre tiendas/edificios\
- Mejorar acesibilidad peatonal atraves de orientacion de edificios
- mas arquitectura consistente, paisajismo, y iluminacion
- Acercar las frontadas comerciales de edificios a la calle y con estacionamiento atras
- Complementar a las características de El Camino Real
- Uso mixto con activo comercio en el primer piso
- Expandir asientos en banquetas para el comercio exterior.
- Incrementar la cubierta de arboles

Que nos hace falta?

Diseño Urbano

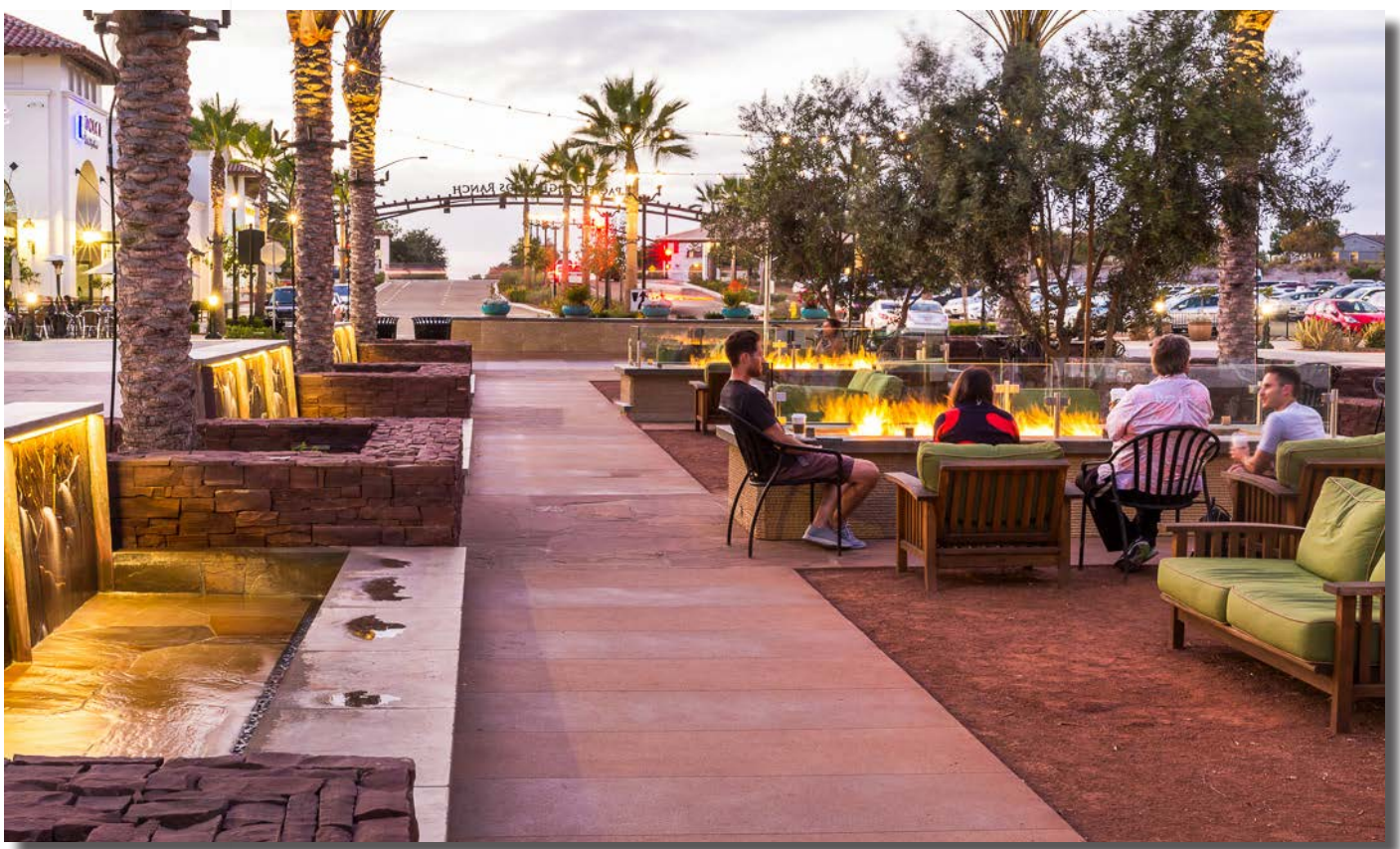
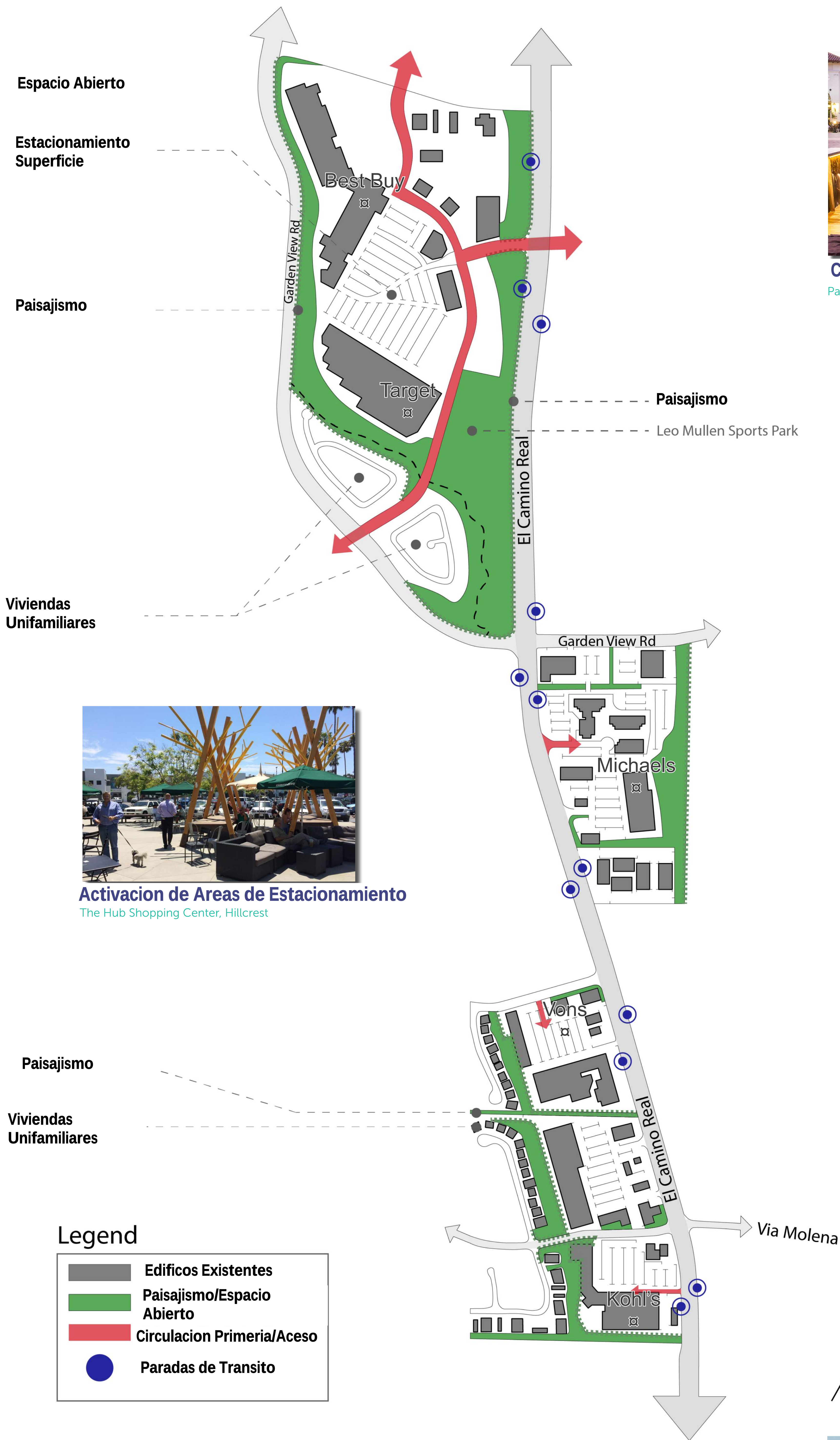
Que te gusta de los centros comerciales?

Como te gustaria ver los centros comerciales tranformar? Que tipo de espacios te gustaria ver?

Que modos de transportacion Como podemos lograr integrar viviendas en este corredor?

Diseño Urbano

Esta grafica ilustra los tipos de centro comerciales que tienen variaciones de tamaño, circulacion y orientacion. Estos centros comerciales son usados para representa las oportunidades y limitaciones que vienen con ellos.



Conexiones Peatonales

Pacific Highlands Ranch



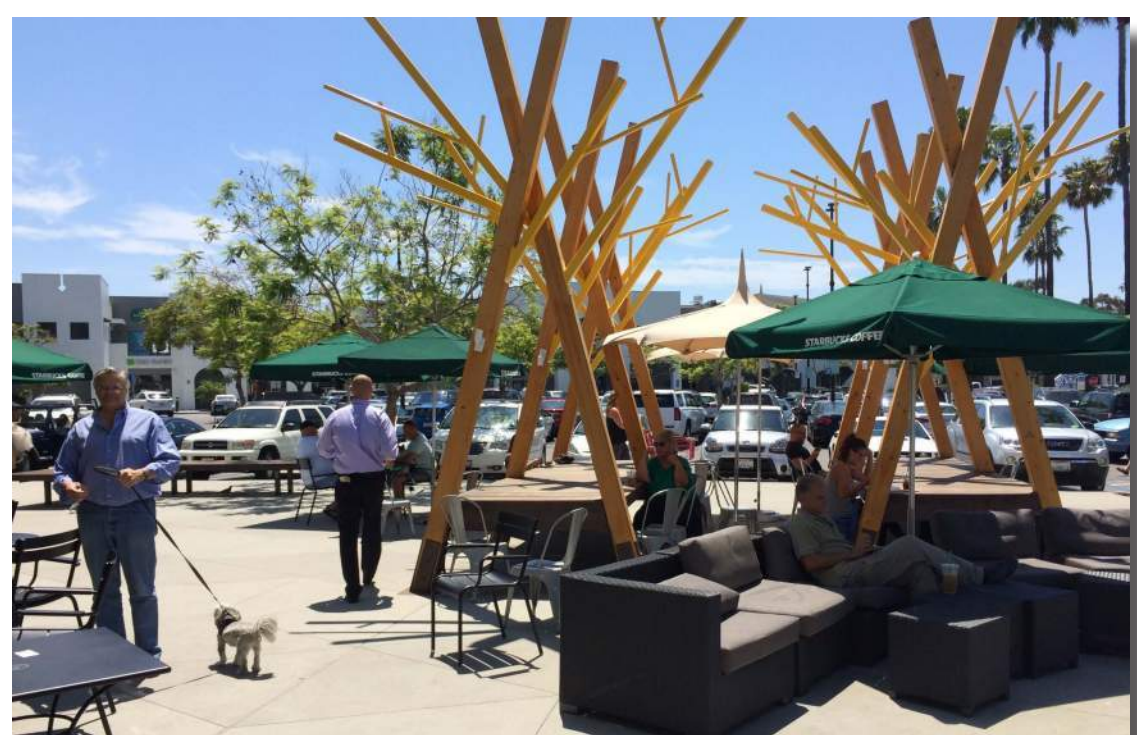
Activacion de Parques de Negocio

The Farmer and Seahorse, La Jolla



Activacion de Areas Exteriores

Liberty Station, San Diego



Activacion de Areas de Estacionamiento

The Hub Shopping Center, Hillcrest



Reuso Adaptivo

Liberty Station, San Diego



Plazas y Asientos Exteriores

Concept for Genesee Plaza, Clairmont

Diseño Urbano

Use los puntos para demostrar sus preferencias de estos conceptos....

Espacios Exteriores

Experiencias Esteriores y Ambiente Unico



Plazas



Paseos



Terrazas

Activacion de Estacionamiento

Hacer Mejor Uso de Espacio Publico y Estacionamiento



Arte Publica



Espacio para Eventos



Parklets

Pedestrian Design

Elementos Peatonales y Connexiones a Destinos



Comodidades Peatonales



Connexiones Entre Centros Comerciales



Connexiones Cecindarios y el Corridor

Estructura de Edificios

Altura, tamaño, y escala del edificio



Variacion de Altura



Variacion de Diseño en el Segundo Piso



Uso Creativo para Aumentar el Uso de Espacio Publico

Oportunidades

- Mas conexiones ciclistas del este-al-oeste a comunidades residenciales.
- Destinguir carril ciclista con pintura verde o topes de proteccion.
- Expandir caminos y rutas a destinos locales.
- Mejorar comodidades de paradas de transito.
- Muy pocos estacionamientos alcanzan altos niveles de ocupacion, hasta en horas de congestion.
- Dispositivos que calman el trafico.
- Cruzos peatonales en El Camino Real.
- Mejorar comodidad y seguridad peatonal atravez de:
 - Alta visibilidad de cruzo peatonal y aceras alternativas.
 - Paisajismo entre las calles y banquetas.
 - Baras del alto avansadas.
 - Rampas de banquetas con domos truncados.

Que nos hace falta?

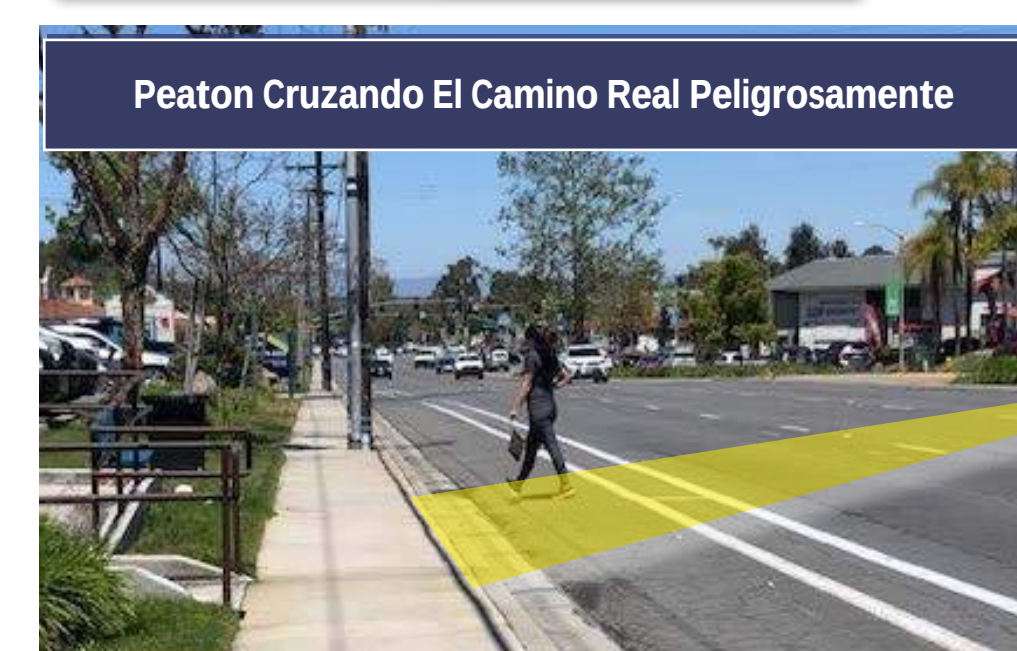


Mobilidad

Limites

- Falta de banquetas a lo largo de Via Molena y Garden View.
- Baja calidad de circulacion entre centro comerciales del norte y sur.
- Altos limites de velocidad junto a carriles ciclistas.
- Falta de comodidades en paradas de autobus.
- Falta de cruos peatonales a media manzana.
- Utilidades limitan acceso a las banquetas.
- El volumen de trafico es considerado moderado a alto.

Que nos hace falta?



Mobilidad

Como prefiere moverse
atravez del corredor?

Que modos de transportacion
necesitan ser mejorados o espandidos?

Que modos de transportacion
necesitan ser mejorados o espandidos?

Mobilidad

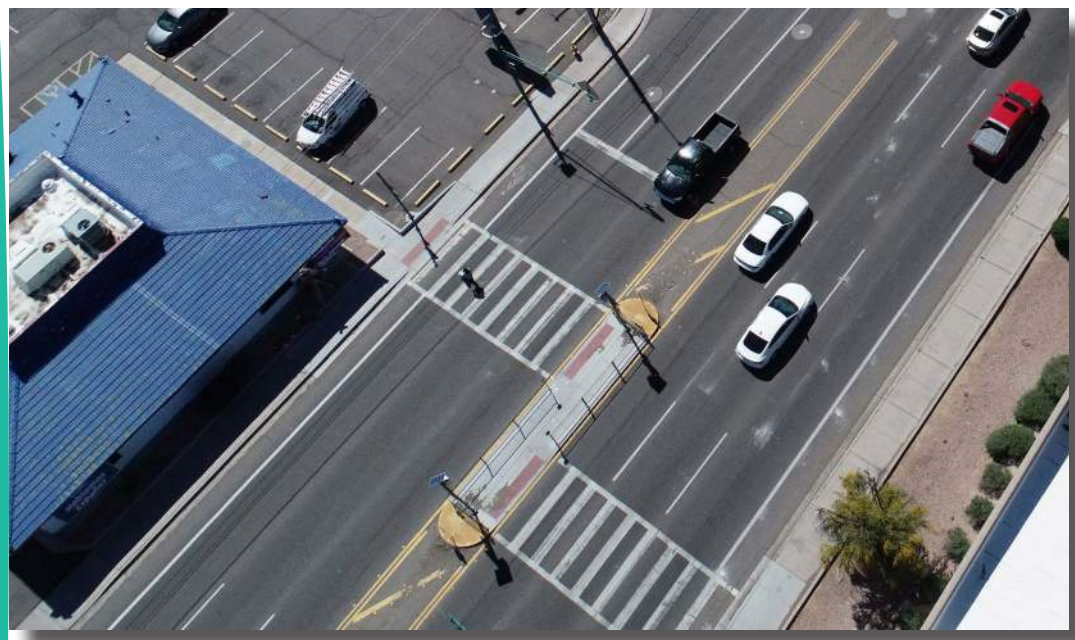
Use los puntos para demostrar sus preferencias de estos conceptos....

Mejoramientos Peatonales

Estrategias que pueden mejorar la comodidad y seguridad atravez del corredor



Acera alternativa de Cruce Peatonal



Cruce Peatonal a Media Manzana



Cruce Peatonal de Alta Visibilidad

Mejoramientos Ciclistas

Estrategias que pueden mejorar la comodidad y seguridad atravez del corredor para ciclistas



Barreras Físicas o Líneas Pintadas Verde para Carriles Ciclistas



Estacionamiento Para Bicicletas



Estaciones de Reparacion

Mejoramientos de Transito

Estrategias que pueden mejorar la comodidad y seguridad del transito publico atravez del corredor.



Comodidades en Paradas de Autobus (Luz, Techo, y Informacion de Transito)



Carril Dedicado para Autobus



Paradas mas Frecuentes

Conceptos de Carreteras

Estrategias para ineractuar creativamente con altas velocidades.



Eventos de Comunidad (Desfiles, mercado de agricultores, carnavales).



Metodos para calmar el trafico (carril para trafico mas lento)



Reducir puntos de conflicto (inteacciones de carretera)

Opciones de Estacionamiento

Usos alternativos para estacionamientos de baja utilizacion.



Opciones Comeciales y Residenciales.



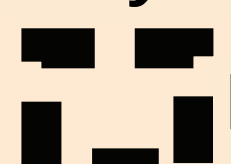
Aceso Peatonal Seguro

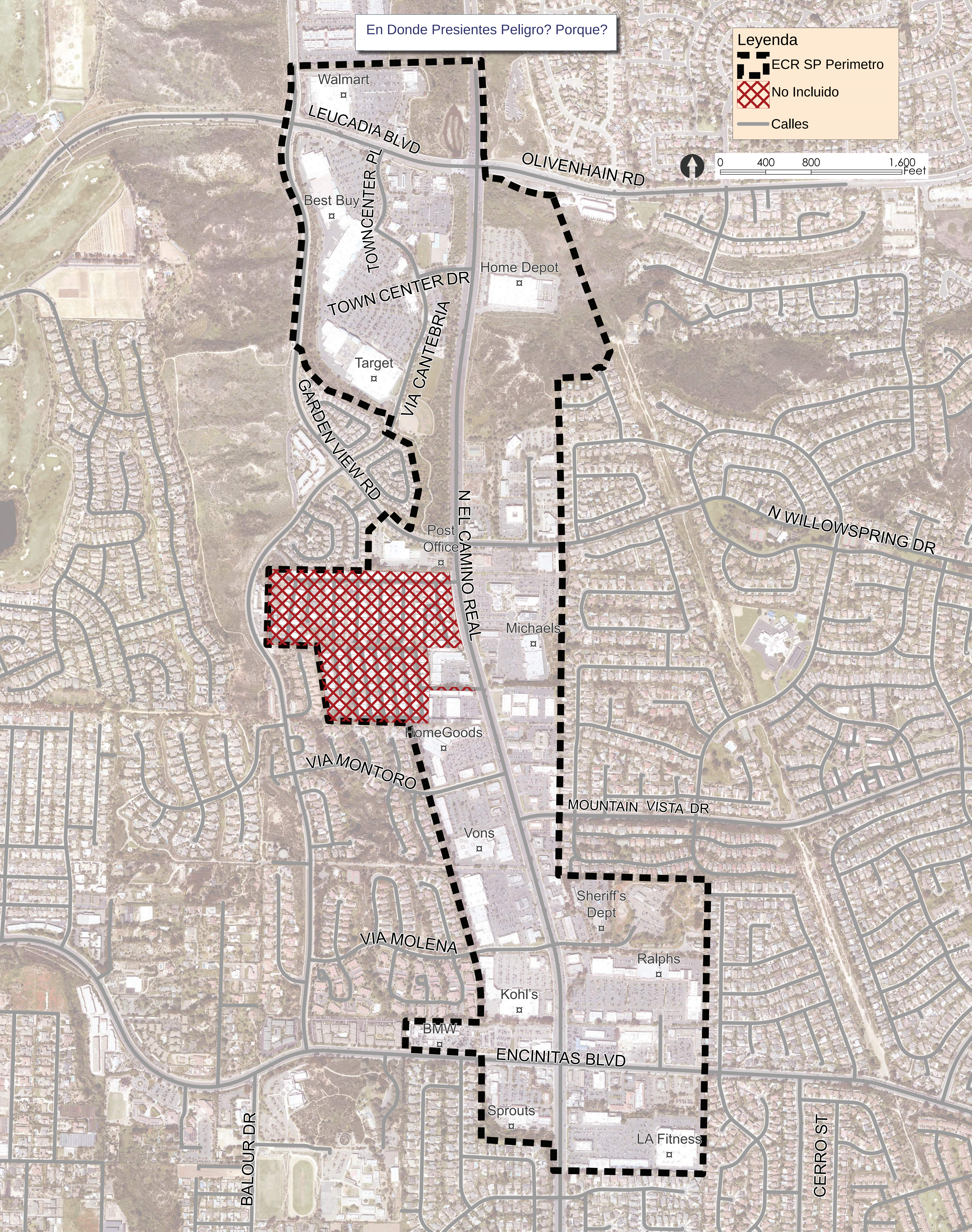
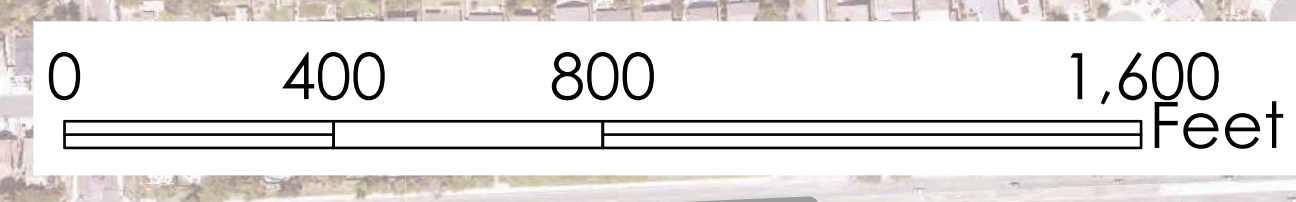


Estructuras de Estacionamiento para Facilitar el Crecimiento

En Donde Presientes Peligro? Porque?

Leyenda

-  ECR SP Perimetro
-  No Incluido
-  Calles



Oportunidades

Economía

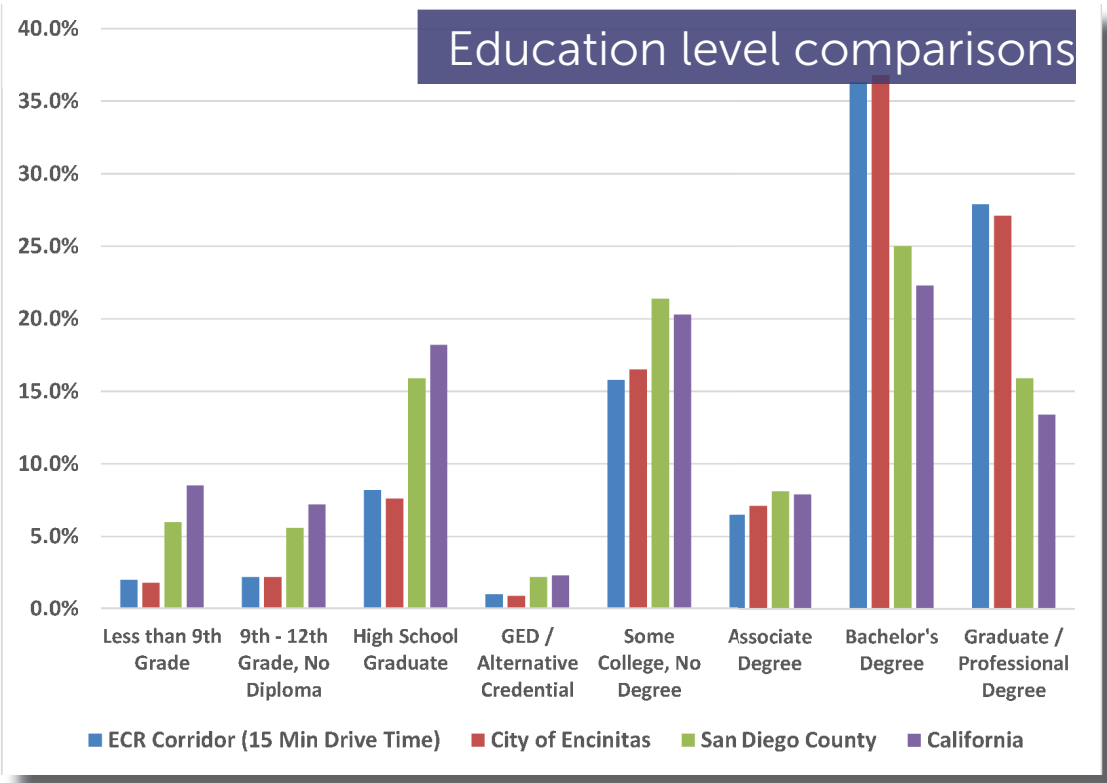
Limites

- Tomar ventaja de la variedad de tamaño y profundidad de parcelas.
- Proveer mas desarrollo con enfoque en alojamiento de adultos de la 3ra edad, co-living, y unidades de residencia adjuntas.
- Incentivar empleadores de alta calidad a que llenen vacncias comerciales.
- Integrar flexible y pequeños espacios de oficina.
- Mantener el comercio de la commuinidad localmente.
- Estimular la area en tiempos de menor demanda de estacionamiento.

Que nos hace falta?

- Alto costo de construccion y materiales.
- Propiedades ya echas tienen gran variedad de tamaño y condicion.
- Crecimiento lento de poblacion que demora crecimiento de la economia.
- Falta de acceso directo a I-5 y transito regional.

Que nos hace falta?



15 Minute Drive Time	2021 (Estimated)		2026 (Projected)		2021 - 2026 Change (Projected)	
Age	Number	Percentage	Number	Percentage	Number	Percentage
0 - 4	9,824	5.1%	10,192	5.1%	368	3.7%
5 - 9	11,159	5.8%	11,356	5.7%	197	1.8%
10 - 14	12,388	6.4%	11,594	5.8%	(794)	-6.4%
15 - 19	10,940	5.7%	10,370	5.2%	(570)	-5.2%
20 - 24	8,935	4.6%	8,272	4.2%	(663)	-7.4%
25 - 34	20,910	10.8%	23,225	11.7%	2,315	11.1%
35 - 44	25,159	13.0%	25,799	13.0%	640	2.5%
45 - 54	25,798	13.3%	25,171	12.7%	(627)	-2.4%
55 - 64	28,115	14.5%	26,340	13.3%	(1,775)	-6.3%
65 - 74	22,867	11.8%	24,322	12.3%	1,455	6.4%
75 - 84	11,619	6.0%	15,325	7.7%	3,706	31.9%
85 +	5,881	3.0%	6,355	3.2%	474	8.1%
Total	193,595		198,321		4,726	2.4%
Median Age	44.0		44.4	Current and projected population		



ECONOMICS

Que tipo de negocios le gustaria ver mas?

Un corredor exitoso incluye...

Como podemos hacer este corredor mas amigable a los negocios?

An aerial photograph of a city street, likely El Camino, with a road construction overlay. The overlay shows a green area for a new road or expansion, a blue area for a new bridge or overpass, and a red area for a new interchange. The text "Our Vision for El Camino Real" is overlaid on the image, with "El Camino Real" in a large, stylized font and "Our Vision for" in a smaller, sans-serif font. Below "El Camino Real" is the text "SPECIFIC PLAN" in a small, sans-serif font.

Our Vision for *El Camino Real*

SPECIFIC PLAN

Como le gustario que El Camino se mirara y sintiera en 20 años?

Que es lo que le gusta del corredor y que le gustaria mantener?

Que podriamos mejorar?