

Borrador de estrategias de zonificación

Corredores y distritos de uso mixto

Actualización de los planes comunitarios de lado oeste

mayo 2023

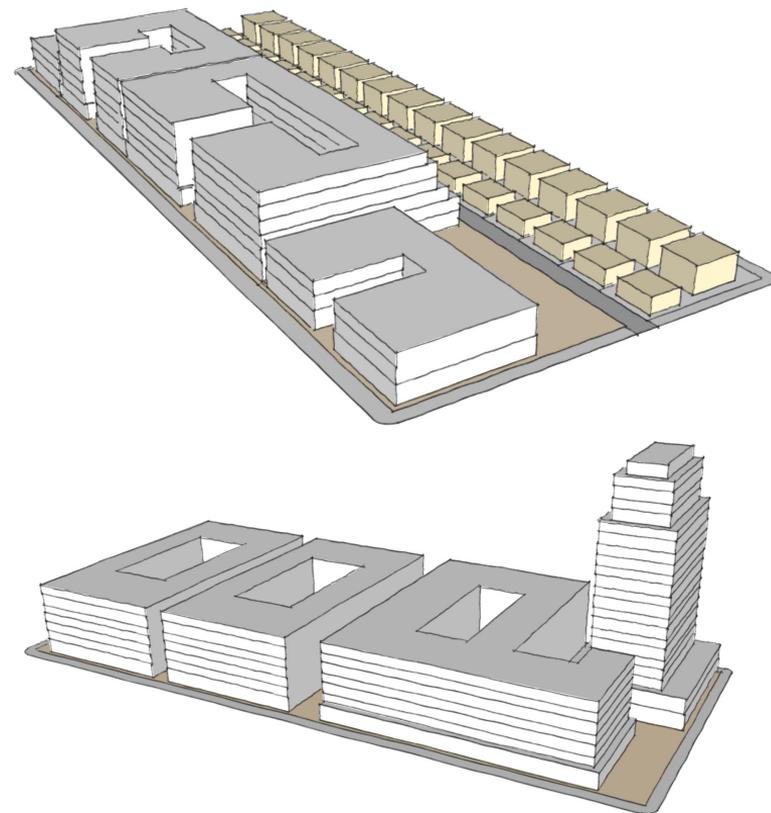
Intención y consideraciones

- Acomodar usos comerciales activos y viviendas en pisos superiores
- Controle la escala del edificio con múltiples rupturas de bloques
- Conexión de la propiedad a la calle servida por una planta baja activa
- Asegúrese de que el estacionamiento está ubicado detrás del frente de la calle
- Permitir una combinación diversa de tiendas, servicios y restaurantes para apoyar la vida del vecindario



Opciones de Distrito de Forma:

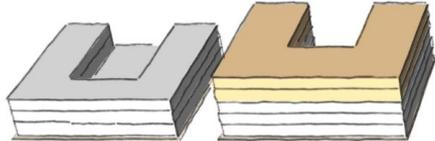
FORMA							
Base de FAR	1.5	1.5	3.5	3.5	4.5	6.0	8.5
Bono de FAR	3.00	5.0	5.0	5.0	6.0	8.5	10
Tamaño del lote	1,000 sf	1,000 sf	1,000 sf	1,000 sf	1,000 sf	1,000 sf	1,000 sf
Ancho del lote, con calle	30'	30'	30'	30'	30'	30'	30'
Ancho del lote, con callejón	20'	20'	20'	20'	20'	20'	20'
Base de Altura	3 pisos	3 pisos	6 pisos	sin límite	7 stories	sin límite	sin límite
Bono de Altura	5 pisos	8 pisos	8 pisos	sin límite	15 stories	sin límite	sin límite
Base de ancho del edificio	140'	160'	160'	210'	210'	210'	210'
Bono de ancho del edificio	160'	210'	210'	280'	280'	280'	280'
Alineación de la calle principal	6'	6'	6'	6'	6'	6'	6'
Espacio para equipamiento al aire libre	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%



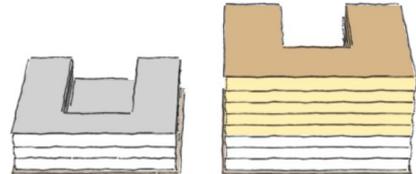
Opciones de FAR y altura:

FAR = coeficiente de utilización de suelo o Índice de construcción

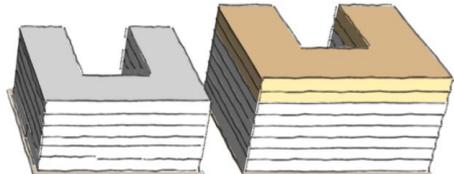
FORMA							
Base de FAR	1.5	1.5	3.5	3.5	4.5	6.0	8.5
Bono de FAR	3.00	5.0	5.0	5.0	6.0	8.5	10
Base de Altura	3 pisos	3 pisos	6 pisos	sin límite	7 stories	sin límites	sin límite
Bono de Altura	5 pisos	8 pisos	8 pisos	sin límite	15 stories	sin límites	sin límite



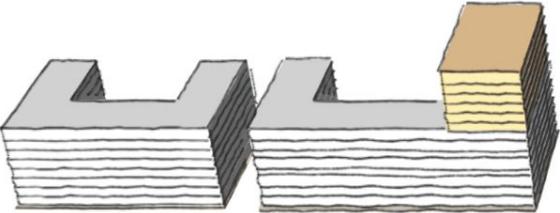
Base: 1.5 FAR, 3 pisos
Bono: 3.0 FAR, 5 pisos



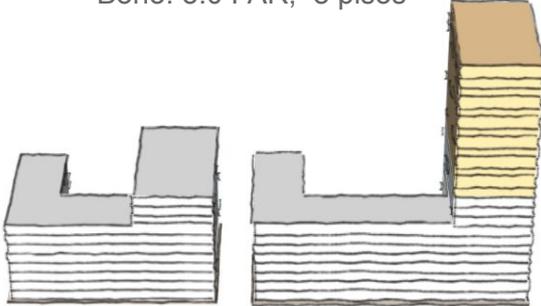
Base: 1.5 FAR, 3 pisos
Bono: 5.0 FAR, 8 pisos



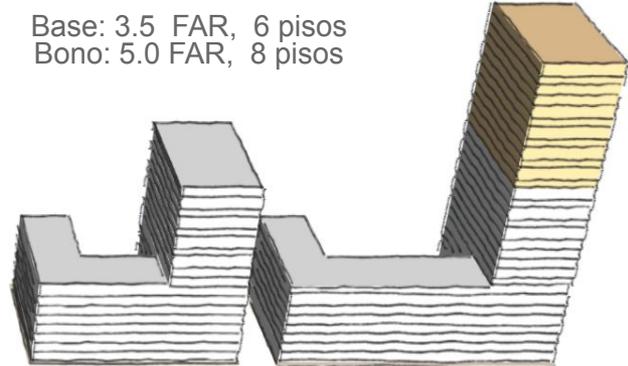
Base: 3.5 FAR, 6 pisos
Bono: 5.0 FAR, 8 pisos



Base: 4.5 FAR, sin límites de altura
Bono: 6.0 FAR, sin límites de altura



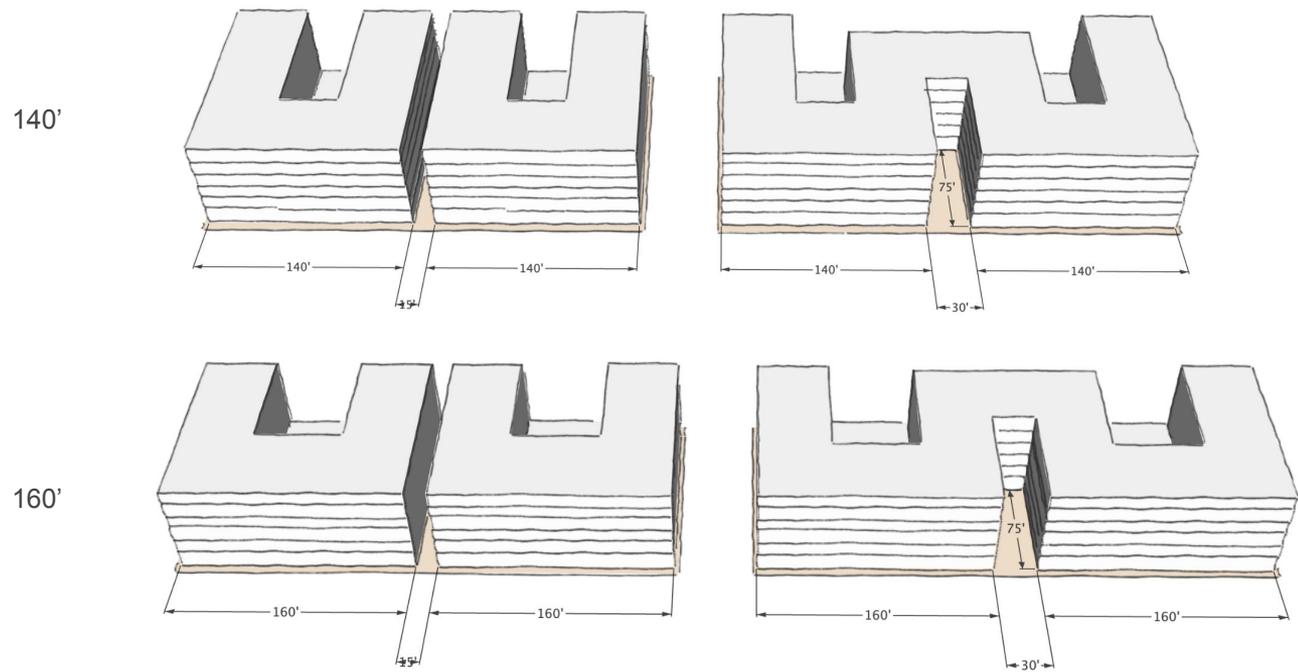
Base: 6.0 FAR, sin límites de altura
Bonus: 8.5 FAR, sin límites de altura



Base: 8.5 FAR, sin límites de altura
Bonus: 10 FAR, sin límites de altura

Opciones de ancho de construcción de edificio:

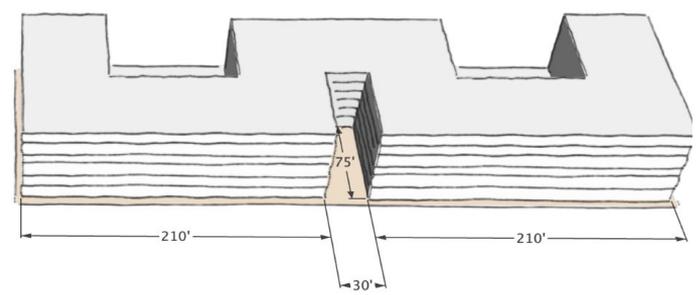
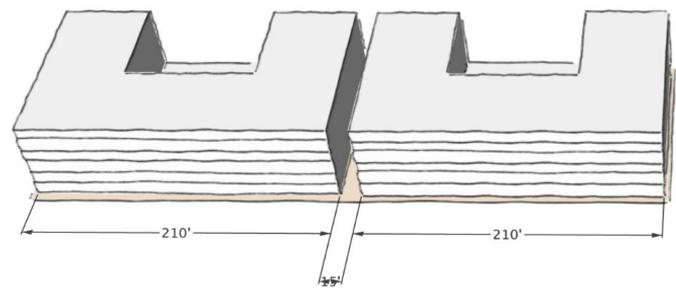
FORMA			
Base de ancho	140'	160'	210'
Bono de ancho	160'	210'	280'



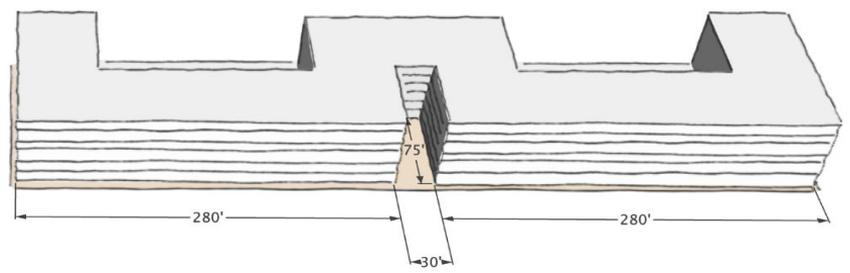
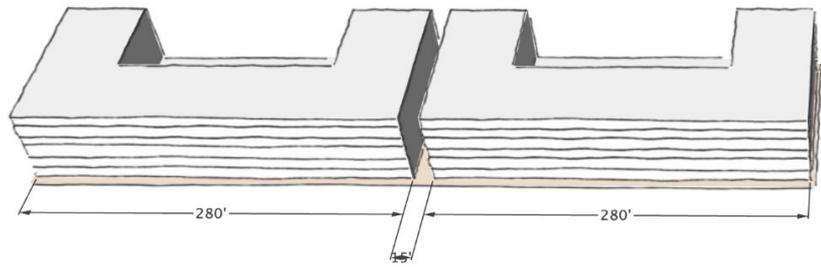
Opciones de ancho de construcción de edificio:

FORMA			
Base de ancho	140'	160'	210'
Bono de ancho	160'	210'	280'

210'

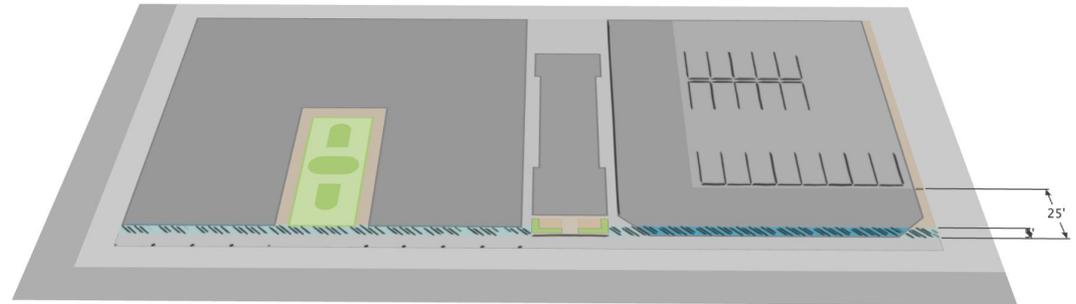


280'

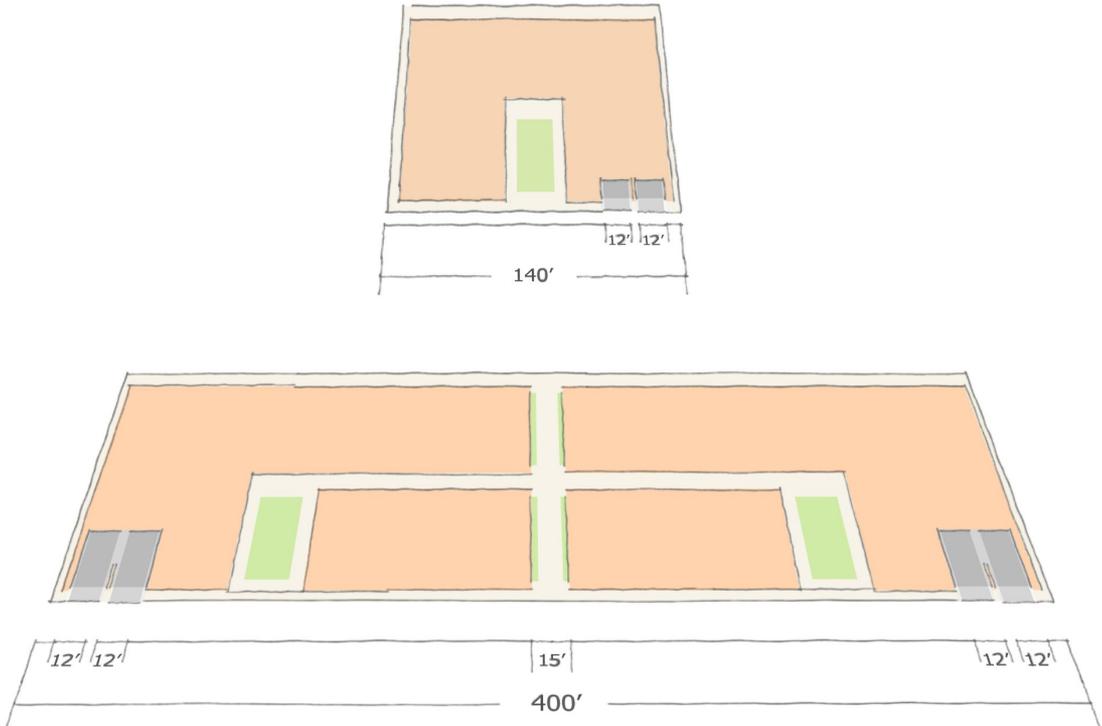


Opciones de fachada:

FACHADA	Frete de la tienda
Profundidad/ancho de construcción	5' / 80%
Alienación de estacionamiento	25'
Transparencia	70%
Espaciamento de entrada	50'
Características de la entrada	-Patio -bahía frente a la tienda -Puesto de mercado -Columnata
Altura de la planta baja	14'

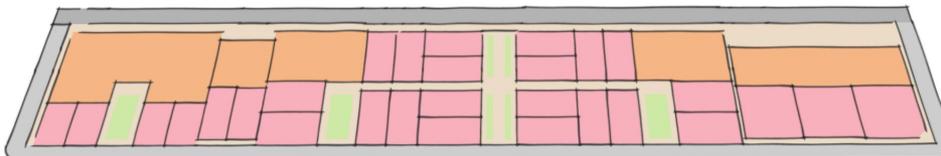
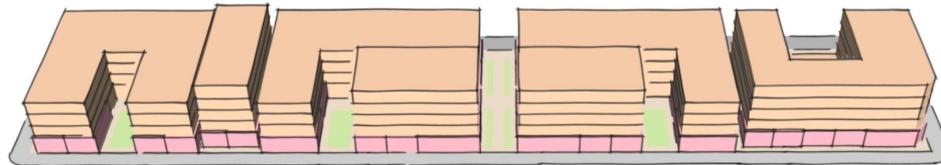


ESTÁNDARES DE DESARROLLO		1
Acceso peatonal		Directo
Pasaje para peatones		Requerido
Espaciamiento de los pasillos		350'
Acceso de vehículos		
Número de carriles de acceso de autos		
<i>Calle: de bulevar o avenida</i>		
0'-400' ancho del lote		2
> 400' ancho del lote		4
<i>Calle: Coleccionista o Local</i>		
0'-120' ancho del lote		1
121'- 400' ancho del lote		2
> 400' ancho del lote		4
<i>Alley</i>		sin límite
Ancho del carril de acceso		
Bulevar o Avenida (min/max)		9' / 12'
Colector o Local (min/max)		8' / 12'



Opciones de distritos de uso:

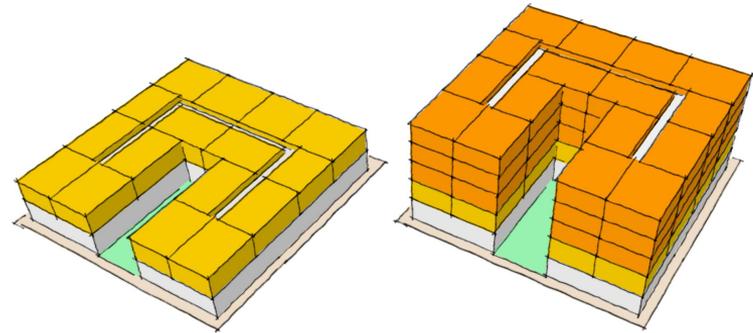
USO	Vecindario Comercial	Comercial comunitario	Centro Regional	Comercial de carretera
Uso primario	Comercio Activo (Tiendas y Restaurantes)	Active Commercial (Shops & Dining)	Active Commercial (Shops & Dining)	Commercial Services (Shops & Services)
Tamaño del inquilino de espacio comercial	10,000 sf (max)	50,000 sf (max)	<i>none</i>	<i>none</i>
Usos complementarios	Vivienda multifamiliar en planta alta Hoteles Lugares de entretenimiento locales Instalaciones comunitarias	Vivienda multifamiliar en planta alta Hoteles Lugares de entretenimiento locales Instalaciones comunitarias Hospital Talleres de producción	Vivienda multifamiliar en planta alta Hoteles Lugares de entretenimiento regionales Instalaciones comunitarias Hospital Talleres de producción Comercio minorista de gran formato	Servicios de automóviles ligeros Talleres de producción Comercio minorista de gran formato vivienda multifamiliar



- Comercio Activo
- Residencial en planta alta

Opciones de densidad:

DENSIDAD	Base correspondiente FAR	Tamaño promedio de la unidad	Bono correspondiente FAR	Tamaño promedio de la unidad
8	1.5	635 sf	3.0	847 sf
4	3.5	758 sf	5.0	768 sf
3 or FA	4.5	732 sf	6.0	729 sf
2 or FA	6.0	732 sf	8.5	730 sf
FA	8.5	923 sf	10.0	854 sf



Base de Densidad
 Bono de Densidad