

Este plan imagina cambios

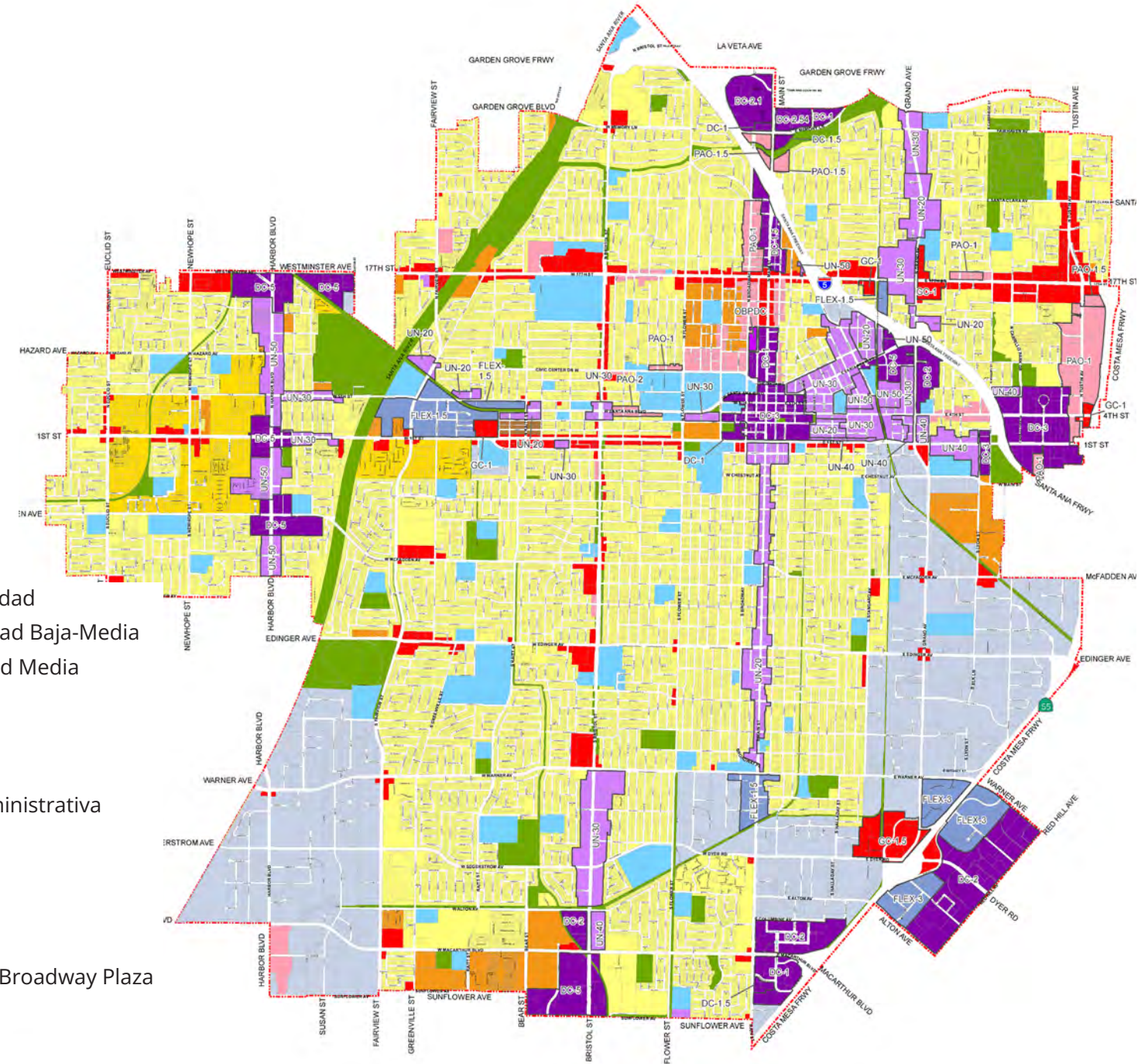
El Plan General, aprobado en 2022, establece una visión para el futuro de la Ciudad. Este mapa ilustra los usos planificados. Muchas áreas permanecerán en gran medida como están hoy, pero se planea un cambio para otras.

Este plan imagina cambios, en los próximos 20 años, en las áreas que se muestran en el mapa como Industrial/Flexible, Vecindario Urbano y Centro del Distrito. En las áreas Industrial/Flex (color azul medio), el objetivo es atraer industrias limpias que tengan un impacto limitado en los vecindarios residenciales cercanos. Las áreas de Vecindario Urbano y Centro del Distrito (colores púrpura claro y oscuro) evolucionarán para incluir una combinación de tipos de vivienda y usos comerciales y de oficinas.

El Plan General establece la dirección de cómo se utilizarán las propiedades y a qué densidades e intensidades. La **actualización del Código de Zonificación establecerá las reglas** para hacer realidad esta visión.

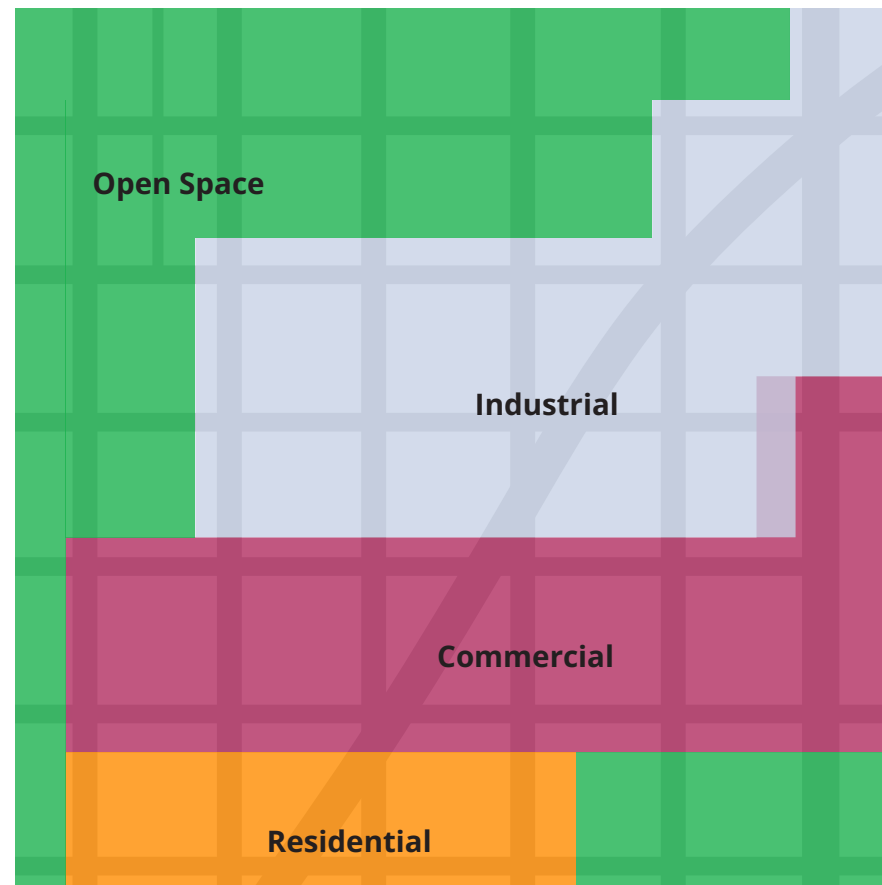
Uso del plan general

-  LR-7, Residencia de Baja Densidad
-  LMR-11, Residencial de Densidad Baja-Media
-  MR-15, Residencial de Densidad Media
-  CR-30, Corredor Residencial
-  INS, Institucional
-  OS, Espacio Abierto
-  PAO, Oficina profesional y administrativa
-  GC, Comercial General
-  IND, Industrial
-  FLEX, Industrial/Flexible
-  UN, Vecindario Urbano
-  OBPD, Centro del Distrito de Broadway Plaza
-  DC, Centro del Distrito



¿QUÉ ES LA ZONIFICACIÓN?

La zonificación es un conjunto de reglas que definen cómo se pueden usar y desarrollar las propiedades.



¿Por qué es importante la zonificación?

- » Se aplica en todo Santa Ana y afecta a todas las propiedades.
- » Crea vecindarios y distritos que satisfagan las necesidades de los residentes.
- » Proporciona lugares para que los negocios prosperen.
- » Establece reglas y estándares de desempeño para minimizar los impactos a los vecindarios.

¿Qué hace la zonificación?

- » Para los residentes, la zonificación afecta lo que puede construir en su propiedad, como una unidad de vivienda adicional.
- » Para los dueños de negocios, la zonificación identifica dónde se pueden ubicar varios tipos de negocios comerciales e industriales y establece reglas sobre cómo operan.
- » Para todos los miembros de la comunidad, la zonificación impacta el carácter y la forma de los vecindarios al establecer reglas como la altura de los edificios, la distancia entre la calle y los edificios, y las zonas de amortiguación entre los usos industriales y residenciales.

¿Cómo funciona la zonificación?

- » El Plan General separa la ciudad en “distritos de uso de terreno”.
- » El Código de Zonificación refleja el Plan General y define los distritos de zonificación correspondientes. Algunos ejemplos son el uso residencial, comercial, industrial y mixto.
- » Cada distrito de zonificación tiene reglas para el tipo, la escala/intensidad y el diseño de los edificios y propiedades, así como los usos permitidos de la tierra dentro de cada distrito.



Limitaciones de la Zonificación

La zonificación no hace ni puede:

- » **Modificar las designaciones de uso de terreno del Plan General.** En el Plan General se establecen amplias categorías de uso del terreno, como las designaciones residenciales, comerciales, industriales y de uso mixto. El Código de Zonificación incluye reglas sobre qué tipos de usos específicos están permitidos o no. Por ejemplo, los restaurantes y las tiendas minoristas a menudo están permitidos en un área comercial, pero una discoteca puede o no estar permitido.
- » **Regular la densidad o intensidad (el número de unidades por acre o el tamaño de los edificios en relación con el tamaño de un lote).** Estos se establecen en el Plan General. Para obtener más información, pregúntele a un planificador.
- » **Abordar las mejoras de las calles.** Se establecen en el Plan General y se aplican cuando se revisa un proyecto para su aprobación. Para obtener más información, hable con el personal de Obras Públicas.
- » **Dictar la asequibilidad.** El Código de Zonificación ofrece incentivos para el desarrollo de viviendas asequibles y requiere que los desarrolladores construyan viviendas asequibles o paguen tarifas en lugar para la construcción futura de viviendas asequibles. Para obtener más información, hable con el personal de la División de Vivienda. La División de Vivienda proporciona asistencia técnica y financiera para garantizar que la ciudad tenga viviendas asequibles de calidad.
- » **Regular “marcas” específicas de negocios.** Los propietarios de negocios analizan las características del sitio y los datos del mercado para determinar dónde ubicarse. Para obtener más información, visite el personal de Desarrollo Económico.

Estación 2 – Cómo la zonificación puede transformar una propiedad



Estudio de caso #1:

Main Place Mall, 2800 N. Main Street

Las regulaciones de zonificación transformaron un centro comercial en un desarrollo de uso mixto con residencias, negocios minoristas y usos de entretenimiento. Las reglas existentes influyeron en la ubicación del edificio en el sitio, el número de estacionamientos y otras características del sitio. Las nuevas reglas permitieron aumentar las alturas de los edificios y dictaron un amplio paisaje.



1953



Estudio de caso #2:

First American Title Building, 401 N. Main Street

Las reglas existentes resultaron en edificios ubicados adyacentes a las aceras públicas, espacios abiertos privados incorporados en el edificio, el número de estacionamientos y otras características del sitio. Además, mediante la aplicación de guía de diseño, la Ciudad pudo influir el diseño que incluía la preservación de la fachada histórica de la esquina e inspirar una arquitectura de alta calidad. La actualización del Código de Zonificación transformará las guías de diseño en estándares.

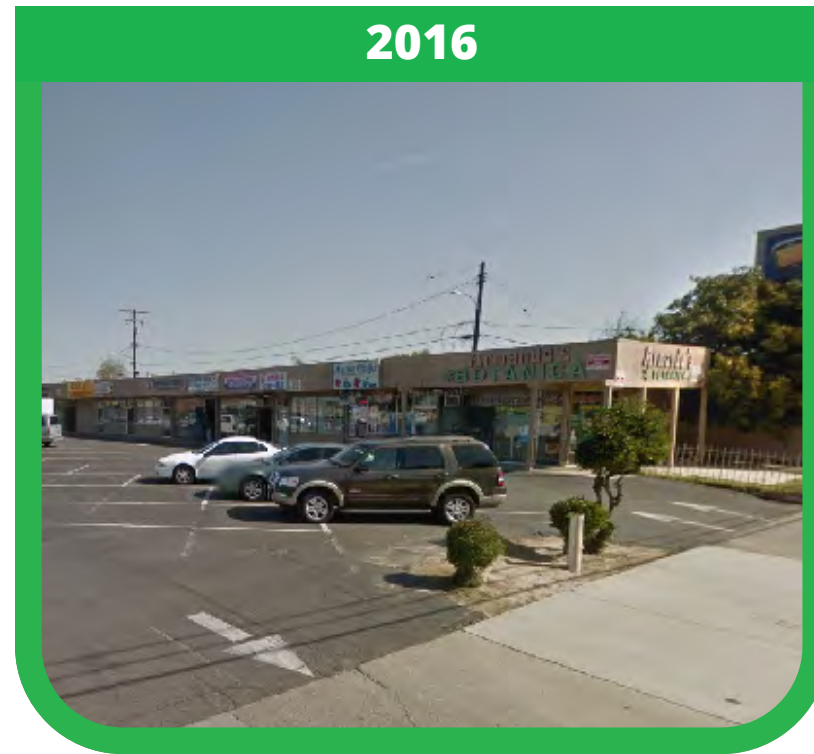
Estación 2 – Cómo la zonificación puede transformar una propiedad



Estudio de caso #3:

La Placita Cinco, 2239 W. 5th Street

Antes de 2016, esta propiedad apoyaba un pequeño centro comercial. Se aplicaron nuevas reglas de zonificación para permitir edificios más altos, estacionamiento compartido y reducción de áreas delimitadas del lote delantero. Este centro ahora incluye apartamentos, tiendas locales y un pequeño parque.



2018



Estudio de caso #4:

420 W. Central Avenue

Antes de 2018, el Código de Zonificación no permitía negocios de cannabis en la Ciudad. La Ciudad cambió las regulaciones de zonificación que permiten negocios de cannabis en lugares selectos en Santa Ana.

NORMAS DE DESARROLLO

El Código de Zonificación contiene normas de desarrollo que establecen requisitos mínimos para la altura de los edificios, áreas delimitadas, los requisitos de estacionamiento, el paisajismo, etc. Preparar un plan para una propiedad utilizando estos estándares puede ser difícil. ¡Intentalo!

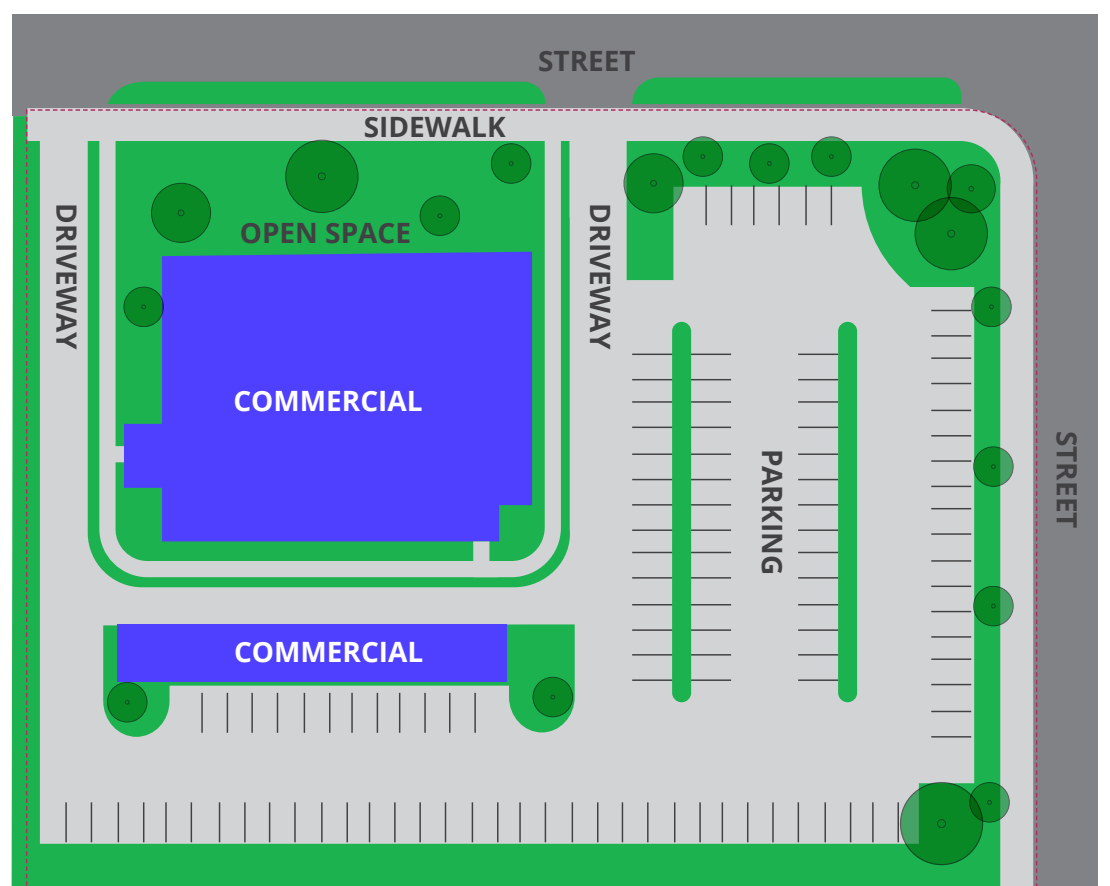
Usando el papel proporcionado, prepare un plan de sitio (vista panorámica de la propiedad) para su centro comercial ideal e incluya artículos que normalmente requieren los estándares de desarrollo.



Elementos normalmente regulados por las normas de desarrollo y aspectos a tener en cuenta:

- » **Uso permitido:** ¿Qué usos se incluyen (por ejemplo, tienda minorista, restaurante, oficina, consultorio médico, banco, lavandería, etc.)?
- » **Altura del edificio:** Determina la altura de tu edificio: ¿cuántos pisos tiene el centro?
- » **Alineaciones:** ¿A qué distancia de la calle u otros límites de propiedad debe estar el edificio?
- » **Operaciones:** ¿Se permitirá que las empresas operen, almacenen productos o realicen ventas al aire libre? ¿A qué horas del día se debe permitir que operen las empresas?
- » **Paisajismo:** ¿Debería haber zonas ajardinadas? Si es así, ¿dónde?

Ejemplo de plan de sitio



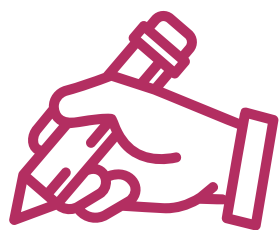
- » **Estacionamiento:** ¿Cuánto estacionamiento se necesita, si es que se necesita?
- » **Otros modos de viaje:** ¿Dónde debe ubicarse el estacionamiento de bicicletas? ¿Cómo accederán los peatones al sitio y a las entradas?
- » **Cercas y muros:** ¿El sitio está cercado / amurallado? Si es así, ¿qué altura tienen las cercas/muros?

ESTÁNDARES DE DISEÑO

Actualmente, el Código de Zonificación no regula cómo se diseña un edificio ni dicta estilos arquitectos. Para guiar a los desarrolladores en la comprensión de los objetivos de diseño de Santa Ana, la Ciudad ha adoptado un libro de Guías de Diseño. Estas guías son sugerentes, aunque el personal de la Ciudad y la Comisión de Planificación aplican las guías de diseño al revisar las aplicaciones de desarrollo. Esta revisión se centra en proporcionar un desarrollo de calidad para todos los proyectos. Sin embargo, el proceso de revisión de diseño puede ser confuso y costoso si un desarrollador no ha entendido completamente lo que se espera y, como resultado, se requiere rediseñar un proyecto.

Para crear mayor certeza tanto para la comunidad como para los desarrolladores con respecto a las expectativas de diseño y para agilizar el proceso de revisión de solicitudes para **proyectos residenciales y de uso mixto**, la Ciudad incorporará estándares de diseño en el Código de Zonificación. Estos estándares serán claros y objetivos, al tiempo que proporcionarán la flexibilidad necesaria para acomodar y crear diseños de alta calidad. Un objetivo clave es crear un proceso más transparente para revisar y aprobar las solicitudes de desarrollo de viviendas.

La Actividad



Los tableros adyacentes muestran ejemplos de características de diseño que podrían ser abordadas por estándares de diseño. Nos gustaría saber qué características de diseño cree que más contribuyen al diseño de calidad de los nuevos edificios residenciales y de uso mixto.

Usando puntos de votación, coloque los puntos en no más de dos características de diseño que cree que son más importantes para lograr un buen diseño.



Desplazamiento del plano de pared



Retroceso de Edificios



Transiciones entre usos



Detalles de edificios

Otro?

Coloca una nota con tus ideas.



Colores



Materiales



Tratamientos de puertas y ventanas



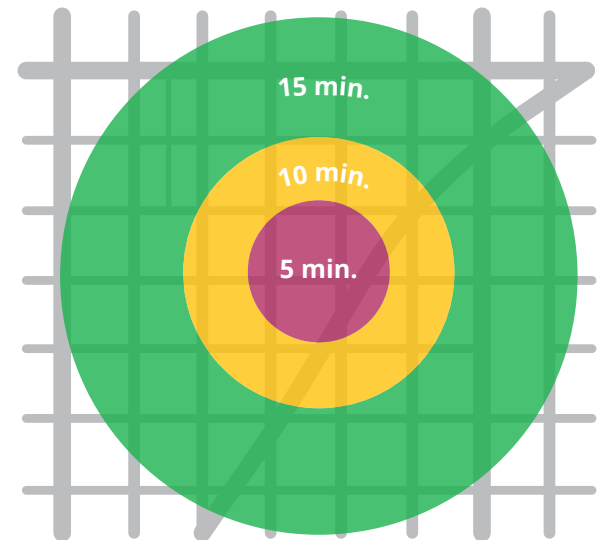
División de edificios más altos en distintos segmentos

Otro?

Coloca una nota con tus ideas.

CREACIÓN DE VECINDARIOS Y DISTRITOS COMPLETOS

Un vecindario o distrito completo es aquel en el que los residentes pueden acceder fácilmente a la mayoría de las necesidades diarias y los servicios esenciales caminando, andando en bicicleta o tomando el transporte público, todo dentro de unos 15 minutos de sus hogares.



Los beneficios de vecindarios y distritos completos incluyen:

- » Oportunidades para que los residentes hagan ejercicio y mejoren su salud física
- » Creación de lugares donde las personas estén fuera de casa, interactuando con los vecinos y construyendo relaciones comunitarias
- » Conveniencia y ahorro de tiempo



Piensa en tu vecindario. Haz un dibujo indicando dónde vives, compras, vas a la escuela, trabajas, vas al parque-actividades comunes que realizas durante la semana. ¿Qué falta en tu vecindario? Anótalos en tu foto. Y no olvides incluir el nombre de tu vecindario o de algunas calles principales en el mapa.



El Plan General identifica cinco áreas de enfoque que se anticipan para crear nuevas oportunidades de desarrollo a lo largo de las principales vías de viaje, al tiempo que se mantienen y mejoran los vecindarios existentes. Usando los mapas y bloques en las mesas, trabaje con los socios para definir los usos que harán que estas áreas sean lugares más completos y mucho más transitables.

Bloques de Construcción

Townhouses (3 pisos)

Apartamentos/
Condominios (4
pisos)

Tiendas y Restaurantes

Consultorios Médicos

Vivir/Trabajar

Investigación y
Desarrollo/Fabricación
Limpia

Instalaciones
comunitarias (bibliotecas,
centros comunitarios)

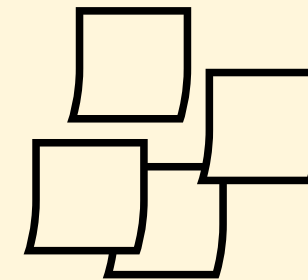
DISCURSO DE USOS NOCIVOS

Los usos nocivos son negocios que requieren un permiso para manipular, almacenar, emitir o descargar materiales particulados; emisiones de escape; o manipular, almacenar, emitir o descargar compuestos regulados, materiales peligrosos, productos químicos o sustancias. Algunos ejemplos son los crematorios, la gestión de residuos y el revestimiento de metales.

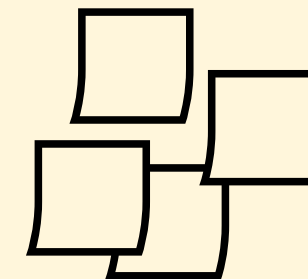


Comparta cualquier inquietud que tenga sobre los usos nocivos en Santa Ana. Identifique:

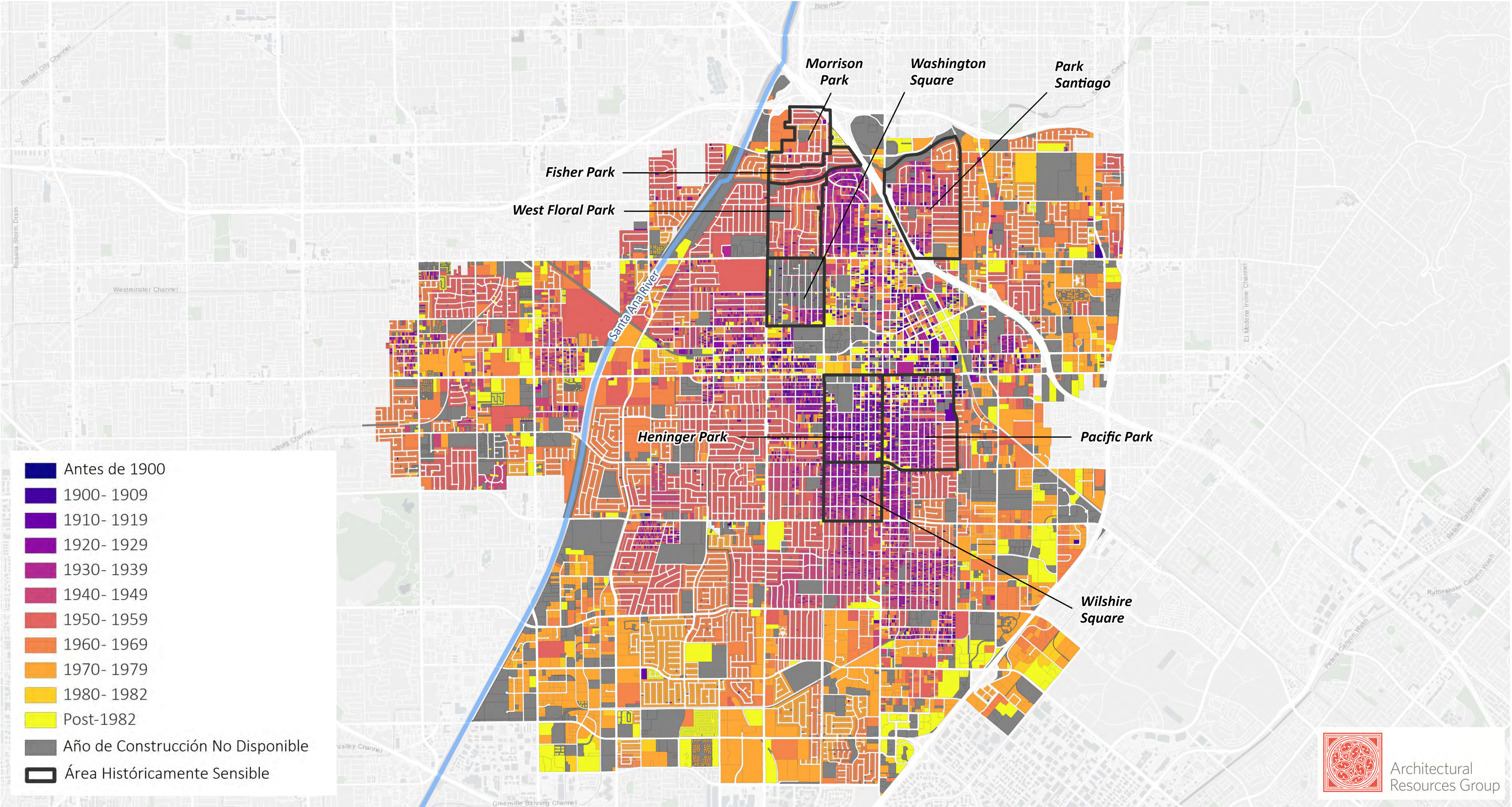
- » **Cuál es el uso**
- » **Dónde se encuentra el uso**
- » **Los temas de preocupación**



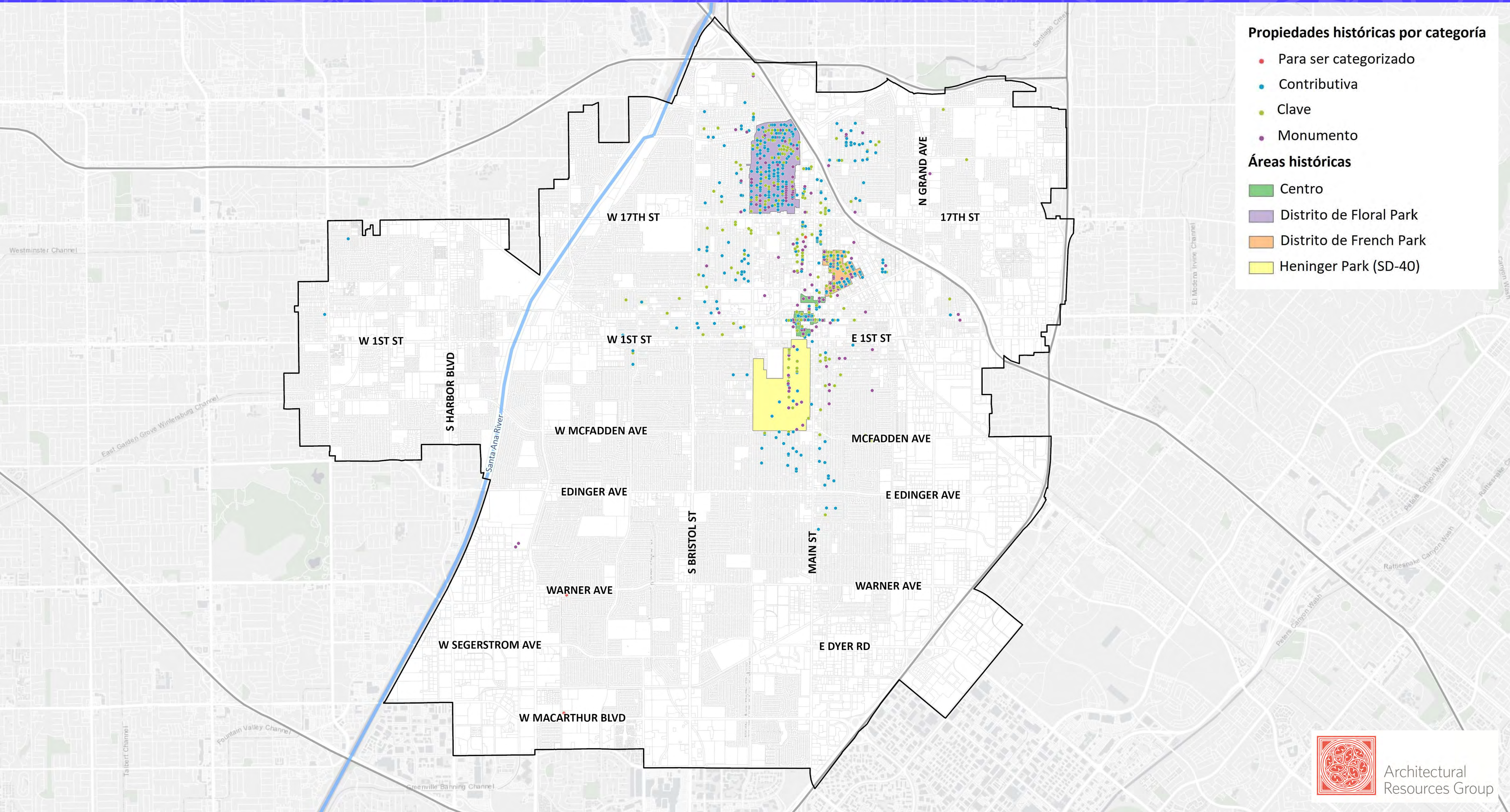
Comparta las ideas que tenga para abordar sus inquietudes, con el entendimiento de que algunas de estas empresas pueden permanecer en sus ubicaciones actuales durante varios años.



Cronología del Desarrollo

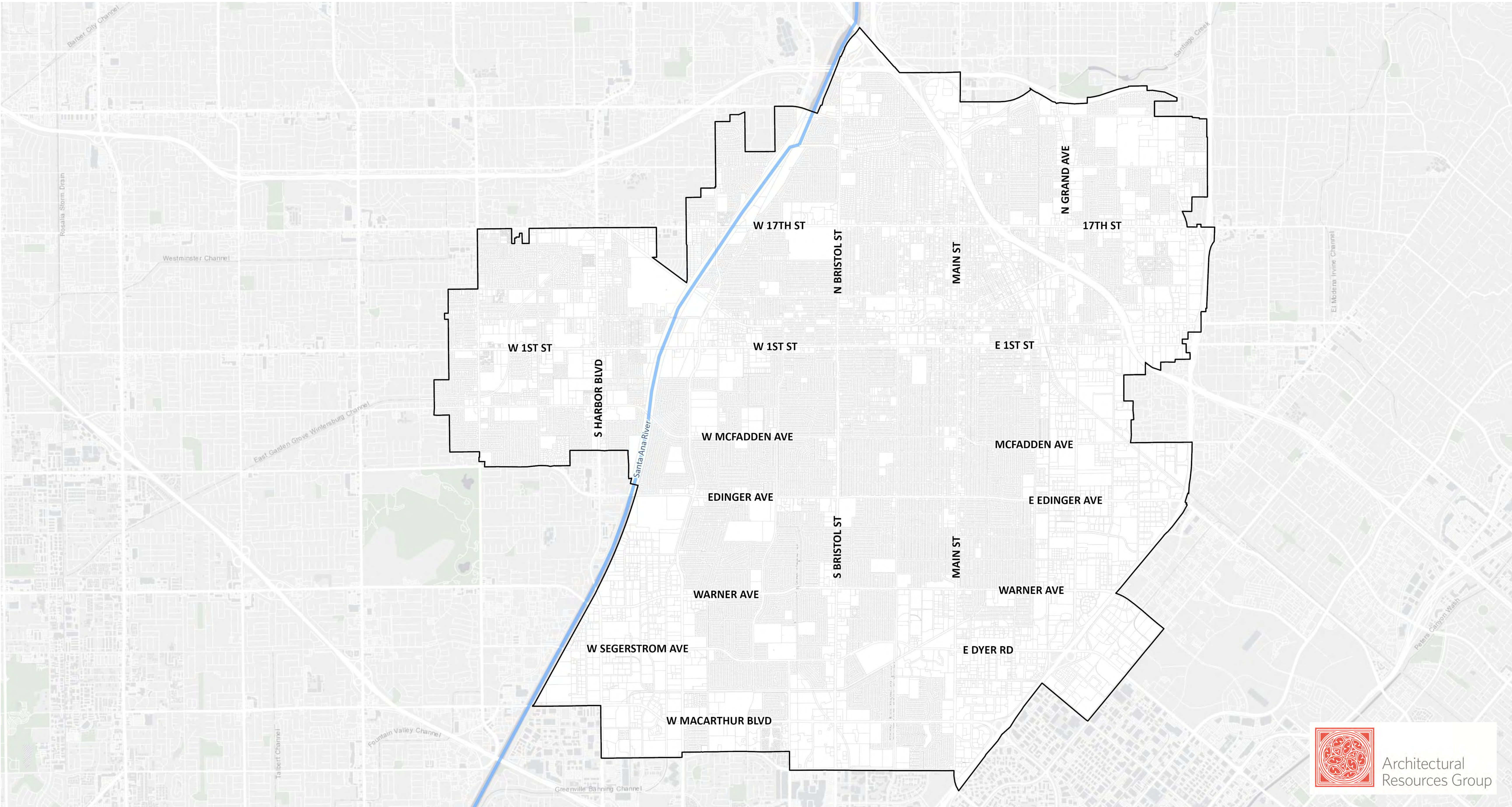


Recursos Históricos



Architectural Resources Group

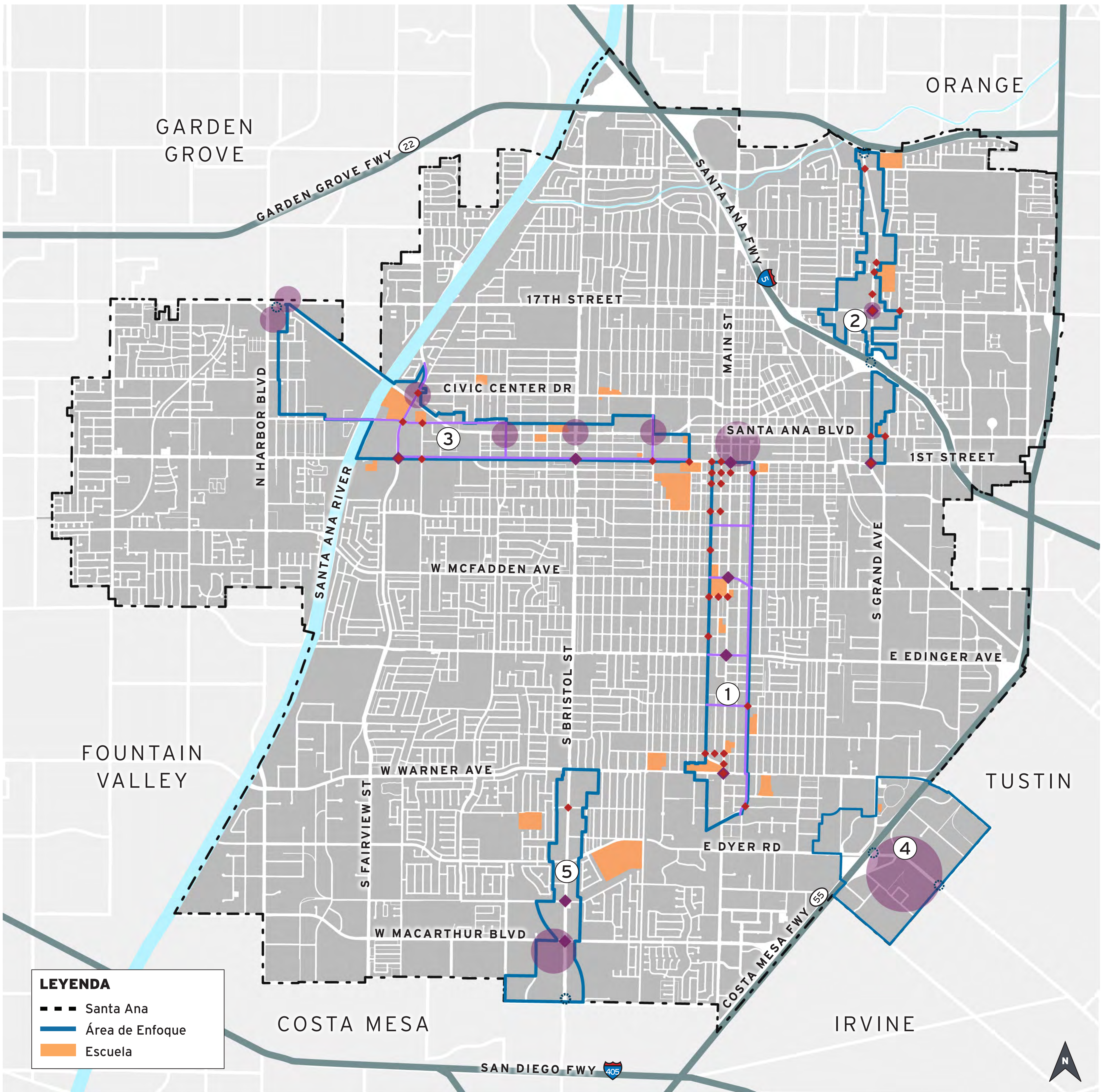
Recursos Históricos Identificados por las Partes Interesadas



Architectural Resources Group

Planes de Dominio Público

Plan General Áreas de Enfoque



ELEMENTOS DE DISEÑO URBANO

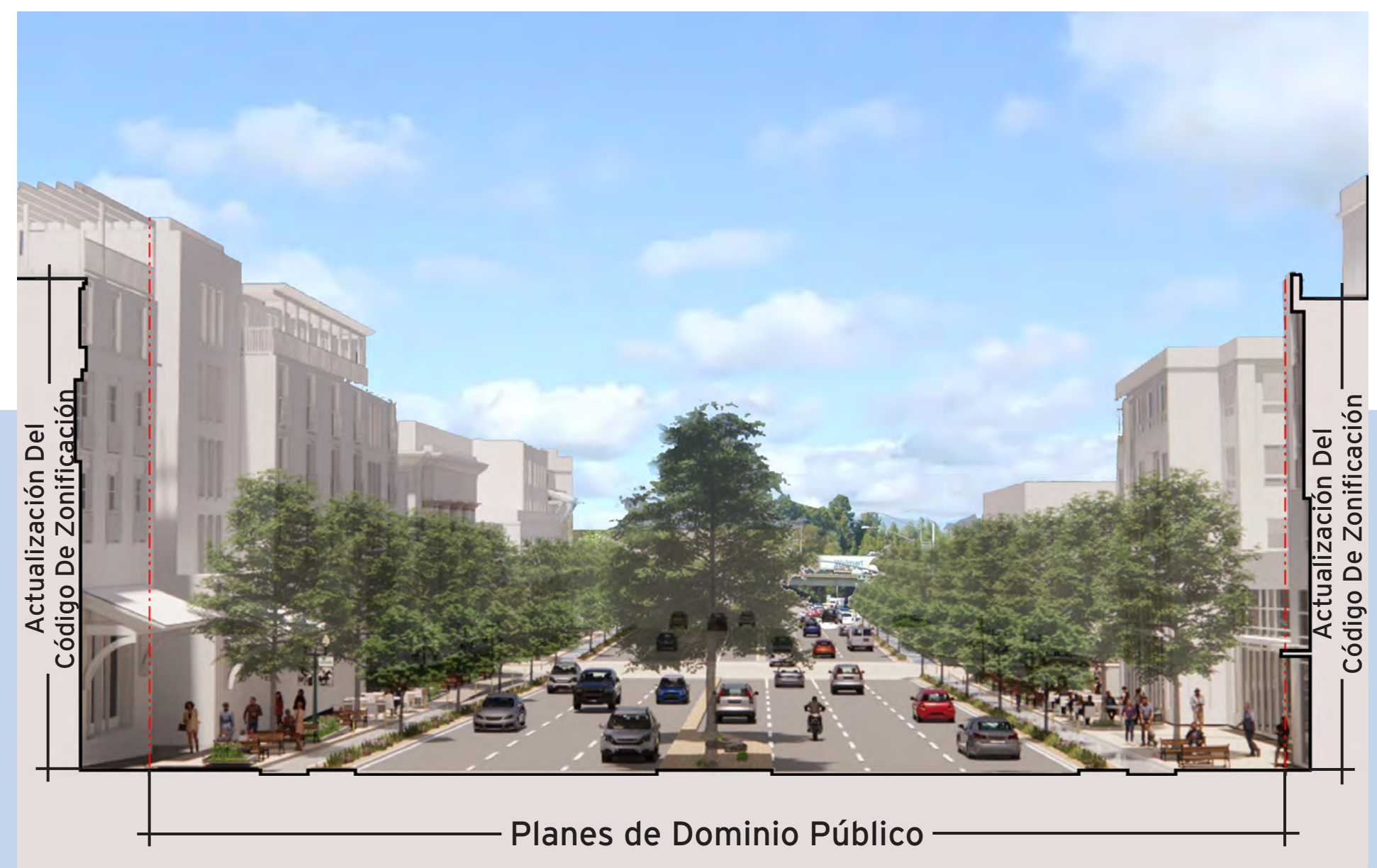
- ◆ Enfoque de intersección
- Nodo de actividad
- ⊙ Entrada
- Mejora completa de calles
- ◆ Rutas seguras a la escuela

ÁREA DE ENFOQUE

- 1 South Main Street
- 2 Grand Avenue & 17th Street
- 3 West Santa Ana Boulevard
- 4 55 Freeway & Dyer Road
- 5 South Bristol Street

¿Qué es el dominio público?

El dominio público consiste de todos los espacios públicos y lugares donde compartimos encuentros cada día. Aceras, calles, parques y plazas son las áreas donde podemos reunirnos, socializar, entremezclar y experimentar la ciudad. El entorno físico que define nuestro dominio público contribuye a crear un sentido de lugar y una calidad de vida que es única en Santa Ana.



Planes de Dominio Público

Plan General Áreas de Enfoque



Áreas de Enfoque. El propósito y la intención, los objetivos y los usos de la tierra para cada Área de Enfoque se definieron en el Plan General para reimaginar estas áreas y encarnar aún más los valores fundamentales de Santa Ana.



South Main Street

El área de enfoque de South Main Street presenta la oportunidad de una mayor flexibilidad y una combinación más dinámica de usos del suelo y diseño urbano a lo largo de las propiedades frente a Main Street.



Grand Ave & 17th Street

El área de enfoque de Grand Ave & 17th Street fomentará el desarrollo de un corredor urbano de uso mixto que conectará con el centro de la ciudad y el centro de tránsito.



West Santa Ana Boulevard

El área de enfoque del West Santa Ana Boulevard conecta el Corredor de Uso Mixto del Harbor y el Centro de Santa Ana con las mejoras del Proyecto OC Streetcar para fomentar y apoyar vecindarios orientados al tránsito.



55 Freeway & Dyer Road

El área de enfoque del 55 Freeway & Dyer Road pasará de una parte de la ciudad que se centra casi exclusivamente en trabajos industriales y de oficina a una que apoya una gama de desarrollo comercial, industrial / flexible y de uso mixto.



South Bristol Street

El área de enfoque de South Bristol Street representa la puerta de entrada sur de Santa Ana y es parte del exitoso área South Coast con oportunidades para incorporar una mezcla de oficinas de alta intensidad y vida residencial.

Intersecciones de enfoque, puertas de entrada y nodos de actividad.



Las intersecciones de enfoque son áreas prominentes en la encrucijada de dos calles principales donde el diseño de edificios, elementos del paisaje urbano y carreteras pueden establecer o reforzar la identidad de la ciudad.



Las puertas de entrada son puntos de entrada prominentes y bien diseñados que definen límites, establecen una secuencia de llegada, mejoran la identidad de la ciudad y contribuyen a crear un sentido de lugar.



Los nodos de actividad son destinos estratégicos en la ciudad con un claro sentido de lugar donde se concentra la actividad, o debería concentrarse, cuando se produce el desarrollo.



Calles completas. Las calles completas son caminos diseñados para todos. Permiten un acceso seguro, cómodo y atractivo para usuarios de todas las edades y capacidades. Las calles completas no solo crean espacios más seguros y atractivos, sino que naturalmente mejoran la interacción social y la salud económica y ambiental de la comunidad. Algunas mejoras completas en las calles incluyen:

- Carriles de bici y ciclovías separadas;
- Tablas de velocidad y cruces peatonales elevados;
- Refugios peatonales y extensiones de bordillos;
- Aceras generosas y árboles de sombra; y
- Parklets y arte público.

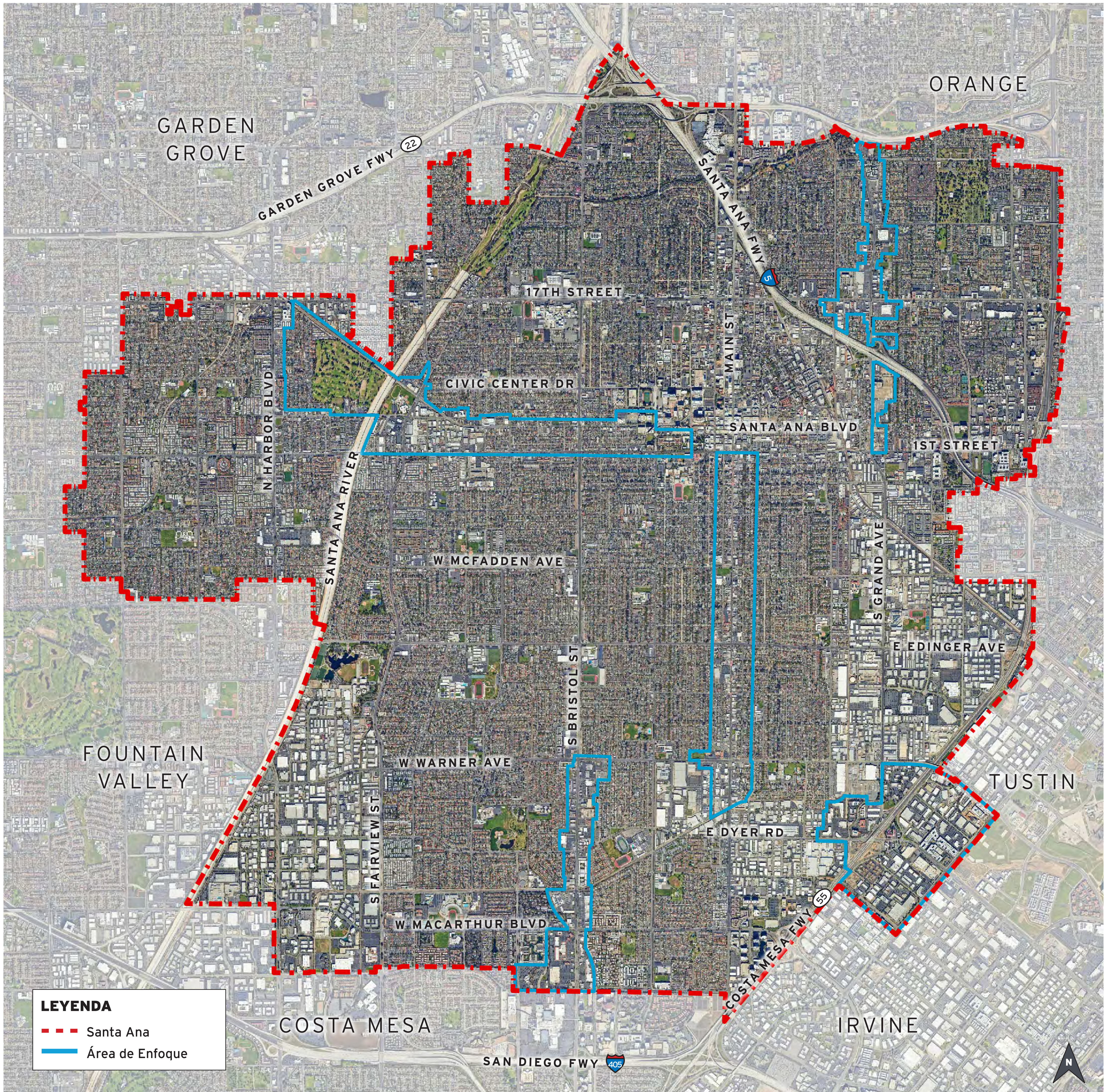


Rutas Seguras a la Escuela (SRTS, por sus siglas en inglés). SRTS es un movimiento internacional para aumentar el número de estudiantes que utilizan medios de transporte activos para ir y salir de la escuela, y para mejorar los viajes de peatones y bicicletas alrededor de las escuelas. La Ciudad ha desarrollado un conjunto de mejoras de SRTS destinadas a eliminar las barreras que impiden que los estudiantes caminen y vayan en bicicleta a la escuela. Entre ellas cabe mencionar:

- Aceras nuevas y mejoradas;
- Cruces peatonales de alta visibilidad;
- Carriles de bici nuevos y mejorados y ciclovías separadas;
- Mejora del alumbrado público; y
- Marquesinas de autobuses y señales de tráfico.

Planes de Dominio Público

¿Qué está funcionando? ¿Qué no?



¡MUÉSTRANOS EN EL MAPA!

Coloque un punto para hacernos saber dónde y cómo interactúa con el Dominio Público.

¿Trabaja o va a la escuela dentro de un área de enfoque? ¿En Santa Ana?

¿Dónde le resulta difícil cruzar la calle dentro de las áreas de enfoque? ¿En Santa Ana?

¿Dónde le gusta caminar dentro de las áreas de enfoque? ¿En Santa Ana?

¿Dónde se ha encontrado con el arte público dentro de las áreas de enfoque que le gusten? ¿En Santa Ana?

¡Cuéntenos lo que piensa!
¿Qué otros elementos son importantes para usted a la hora de reimaginar el dominio público?