

## Diseño urbano y planes de áreas específicas

### Esquema del diseño urbano

El Plan de Uso del Suelo (Comprehensive Land Use Plan) identifica asuntos críticos relacionados al diseño urbano de las áreas a lo largo del Río Trinity. Establece cuatro principios importantes que ayudarán a determinar el diseño urbano en estas áreas:

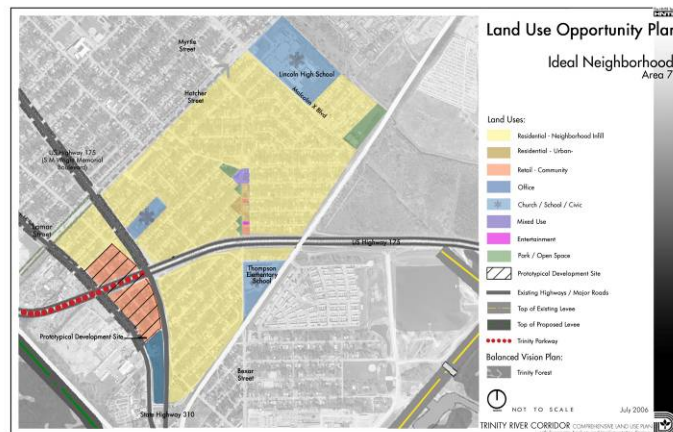
- Prevenir que los nuevos desarrollos obstruyan la vista de importantes lugares tales como los edificios en el Centro de Dallas, el Río Trinity o los puentes exclusivos.
- Evitar una 'pared de edificios' que limita la vista a los terrenos verdes del río.
- Establecer formas para el desarrollo frente al río que traerán nuevas inversiones y renovaciones mientras también protegen la vista de las propiedades alejadas de la orilla del río.
- Establecer formas para el desarrollo frente al río que mejorarán la vista de la ciudad desde los senderos, lagos y pantanos dentro del cinturón verde del río y los puentes que cruzan el río.

### Distritos de planificación del Corredor Trinity

El Corredor del Río Trinity está dividido en siete distritos de planificación con el propósito de comunicar las políticas del uso y diseño de cada sección del corredor. Los distritos son: South Trinity Forest, I-45 Gateway, North Trinity Forest, Downtown – Lakes, West Dallas, Stemmons y Elm Fork. El plan trata sobre cada distrito en detalle, identifica problemas y explica el plan preferido por el distrito para el uso del suelo. También presenta planes detallados para áreas especiales dentro de los distritos.

### Áreas de estudio

Dentro del Corredor del Río Trinity, se han identificado 23 áreas de estudio para una evaluación más detallada y la recomendación de políticas. Estas áreas incluyen vecindarios importantes ya existentes que son recursos de negocio y se encuentran adyacentes a proyectos de mejoras al Corredor Trinity o cerca de otras instalaciones e



inversiones públicas. La descripción detallada del desarrollo de cada una de estas áreas de estudio incluye una descripción del área y dos planes clave.

- El “Plan de Oportunidades de Uso del Suelo” (Land Use Opportunity Plan) muestra desarrollos específicos en el área de estudio, a base de la respuesta prevista del mercado referente

a las mejoras públicas del Proyecto Trinity. Estos mapas también ilustran los usos del suelo del corredor deseados por las personas interesadas que asistieron a una serie de reuniones. Además, reflejan la evaluación profesional del personal y los especialistas.

- El “Plan del Esquema del Diseño Urbano” (Urban Design Framework Plan) ilustra el esquema del desarrollo creado por proyectos públicos principales y las características adicionales del diseño que deberán ser implementadas en los futuros proyectos de desarrollo. Estas características incluyen entradas, diseño de importantes intersecciones, acceso de peatones al Río Trinity, prioridades de conservación, tratamiento del paisaje urbano y otros elementos cívicos importantes.

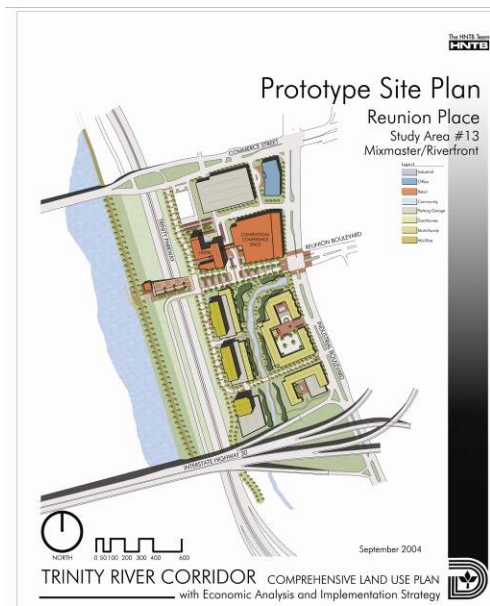
### Prototipos

Un último componente de este estudio de planificación y diseño para uso del suelo fue la creación de ejemplos de planes de diseño para diez prototipos dentro del corredor. Las condiciones para el diseño de estos sitios son similares a las de otros sitios ubicados en el Corredor. Los planes de los prototipos no muestran proyectos actuales, en vez sirven de ejemplo del nuevo desarrollo apoyado por las inversiones públicas en el Trinity. Los estudios de estos prototipos incluyen el uso mixto y un plan que ilustra sugerencias para las vías públicas, edificaciones, paisaje y otras características; un análisis económico y herramientas específicas de implementación para lograr los desarrollos de ejemplo.

### Para más información

Este plan es el resultado de un proceso que inició en el año 2000 y concluyó cuando el Concejo de la Ciudad de Dallas aprobó este plan el 9 de marzo de 2005.

Para más información sobre los planes de desarrollo en un área específica o para obtener una copia del Plan de Uso del Suelo, favor de comunicarse con la Oficina de Planificación y Desarrollo del Río Trinity por el (214) 671-9500, en la dirección 1500 Marilla 6BS, Dallas TX 75201 o por [www.dallascityhall.com/html/trinity\\_river\\_planning.html](http://www.dallascityhall.com/html/trinity_river_planning.html).



## Plan de Uso del Suelo del Corredor del Río Trinity

### El Río Trinity y Dallas

El Corredor del Río Trinity abarca un territorio de aproximadamente 70 millas cuadradas en el centro de Dallas y en el corazón de una región urbana importante. La Ciudad de Dallas fue fundada en el cruce del Río Trinity y hoy día este corredor incluye muchos de los lugares más famosos de la ciudad, el centro, una gran parte de la base económica y sus áreas naturales más notables. Por todas estas razones, el futuro de Dallas está vinculado con el futuro de este corredor.

Los votantes de Dallas entendieron la importancia de este corredor en 1998, cuando aprobaron \$246 millones en bonos para financiar grandes inversiones públicas para el Corredor del Río Trinity. Estas inversiones deben hacer más que enfocarse en asuntos de la infraestructura. Deben ser catalizadoras para el nuevo desarrollo e inversión en las comunidades existentes a lo largo del río; la base en que los propietarios privados invierten en sus viviendas, negocios e instalaciones que lograrán atraer residentes y negocios al corredor durante el siglo XXI.

El Plan de Uso del Suelo es un recurso importante para las personas y organizaciones que hacen decisiones que afectan el Corredor del Río Trinity. Su visión amplia describe las características que debe tener el corredor en el futuro. Establece los principios generales que impactarán la preparación de planes detallados para las secciones pequeñas de esta gran área. Provee orientación sobre los usos apropiados del suelo y las formas de desarrollo del corredor que puedan ser utilizadas por los residentes, propietarios y funcionarios municipales cuando revisen las propuestas específicas de desarrollo. Es un punto de partida de la acción de muchos socios que realizarán proyectos particulares que a largo plazo lograrán resultar en la visión anhelada para el Corredor de Río Trinity.

### Visión para el futuro

Esta visión para el Corredor del Río Trinity ofrece una interesante imagen de los vecindarios, espacios abiertos y áreas de negocio que atraen a la gente que vive en Dallas ahora y a los que elegirán vivir aquí en el futuro:

- ✓ Vecindarios unifamiliares, muchos de los cuales existen hoy día, que ofrecen una buena calidad de vida y se benefician de la proximidad a oportunidades de empleo o recreación.



- ✓ Nuevos vecindarios urbanos que mezclan viviendas, oficinas y comercios a poca distancia, vinculados con el resto de la región gracias al sistema de trenes eléctricos y vías públicas.
- ✓ El bosque urbano más grande en la nación con centros principales para que los visitantes puedan apreciar los recursos naturales del Río Trinity.
- ✓ Otros parques, características, centros de recreación y servicios que ofrecen una identidad única a los negocios y comunidades cercanas.
- ✓ Una amplia gama de centros comerciales que sirven las necesidades de los vecindarios y la región.

### Visión para el Corredor del Río Trinity en Dallas para el año 2050

El Corredor del Río Trinity es una colección de diversos vecindarios y negocios en el corazón de un Dallas unido y próspero, conectado por un lazo de agua azul y terrenos verdes que es el Río Trinity.

#### Además,

El Corredor el Río Trinity sirve como modelo de la ciudad del desarrollo económico sin barreras físicas, sociales o económicas, mientras atrae a los residentes y visitantes a vivir, aprender, trabajar, comprar y divertirse dentro de un área cosmopolita, junto al ambiente del río serpenteante.

### Objetivos del plan

- Reconectar al norte y sur de Dallas
- Establecer el rol del desarrollo económico a lo largo del Río Trinity
- Crear una ciudad central vibrante
- Convertir a la llanura de inundación del Río Trinity en un punto central de la ciudad
- Mejorar la urbanidad de la ciudad para incrementar el atractivo de la vida urbana

- ✓ Sitios que son apropiados y deseables para diversos negocios, tales como fábricas, centros de distribución, sedes corporativas y empresas de investigación de tecnologías emergentes.
- ✓ Oportunidades de empleo para los residentes de Dallas en todo nivel de capacitación.
- ✓ Mejoras públicas que proveen protección contra inundaciones, proveen transporte y otros servicios importantes al público y a empresas que eligen invertir sus propios recursos en este corredor.

El Plan de Uso del Suelo del Río Trinity es el plan para este futuro.

### Conceptos del esquema

En diciembre de 2003, el Concejo de Dallas adoptó el Plan de Visión Equilibrada para el Corredor del Río Trinity. Este plan fija el diseño de importantes mejoras públicas para todo el Proyecto del Corredor del Río Trinity. Se enfoca en la protección contra inundaciones; restauración y gestión del medio ambiente; parques y recreación; transporte y por último, el desarrollo comunitario y económico. Estas inversiones públicas están diseñadas para maximizar las

oportunidades para la reactivación del desarrollo comunitario y económico a lo largo del río.

## Futuro plan de uso del suelo

Un plan para el uso del suelo describe las formas de diseño preferidas por una comunidad para proyectos futuros de urbanización. Provee políticas, mapas y otras ilustraciones que pueden ser utilizadas por los residentes, propietarios y funcionarios municipales para determinar si una propuesta de desarrollo en un lugar específico de la propiedad satisface los requisitos de estas formas preferidas. Sin embargo, no prescribe zonas específicas ni reglamentos de desarrollo a nivel de parcelas específicas.

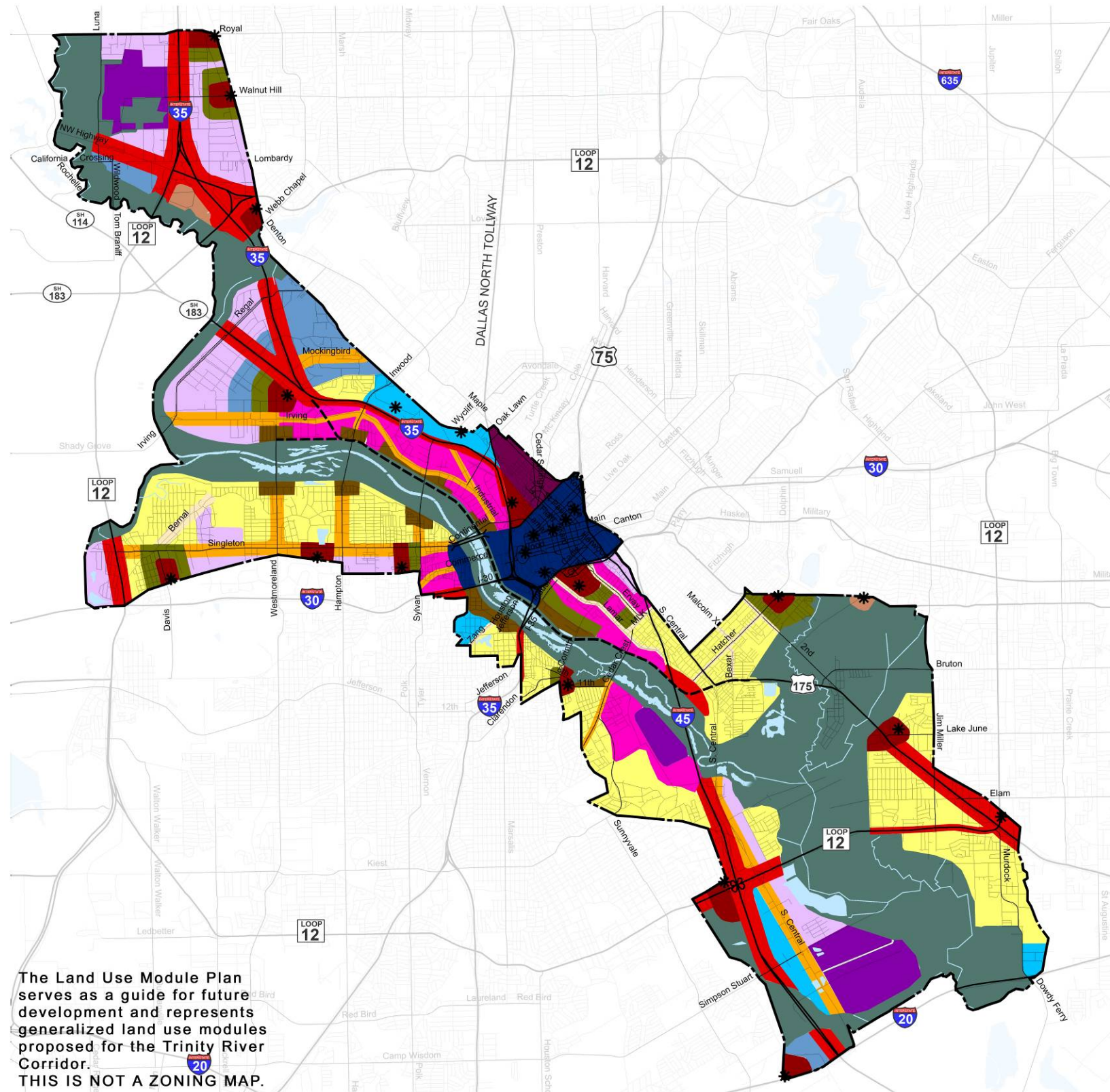
Este plan para el uso del suelo define un grupo de 33 **'tipos de usos del suelo'** que son apropiados para uno o más sitios en el Corredor del Río Trinity.

Estos tipos de uso luego son combinados en 15 **'módulos del uso del suelo'**. Cada módulo incluye varios tipos de uso del suelo. La mezcla de estos tipos define la característica del desarrollo dentro de un área. La mezcla de los usos del suelo en cada módulo no son prescritos estrictamente por zonas; en vez sirve como una política general para lograr la mezcla del uso del suelo deseada mediante decisiones de desarrollo, otras políticas municipales, inversiones e incentivos.

Los módulos del uso del suelo son aplicados al mapa del Corredor del Río Trinity para crear el **"Futuro Plan de Uso del Suelo" (Future Land Use Plan)** ilustrado en este documento. El plan cubre el corredor entero e ilustra la dirección para futuros proyectos de desarrollo o renovaciones incluidos en la política de la Ciudad.

Este plan fue el resultado de un análisis detallado realizado por empleados profesionales y especialistas, al igual que la opinión pública de los residentes y personas interesadas en cada etapa del desarrollo de este plan. Las recomendaciones principales de las personas interesadas reflejadas en el Futuro Plan del Uso del Suelo son:

- Dentro de un radio de tres a cuatro millas del centro de Dallas, el desarrollo del corredor debe enfocarse en la alta densidad, desarrollo de usos mixtos y actividad económica a la orilla del río.
- Fuera de este radio, las formas de desarrollo del corredor deben reflejar centros dispersos de densidad o actividad en lugares como las intersecciones principales y estaciones de DART.



The Land Use Module Plan serves as a guide for future development and represents generalized land use modules proposed for the Trinity River Corridor. THIS IS NOT A ZONING MAP.

- En el Oeste de Dallas, la actividad económica está planeada para sitios dispersados en la comunidad, mientras que el uso residencial tradicional (con excepción de usos no residenciales) son mantenidos en la mayoría de los lugares al lado del río.
- Usos industriales son extendidos en cada extremo del corredor, mientras que las áreas entre medio se enfocan en

usos residenciales tradicionales, énfasis en usos mixtos/ usos de reutilización flexible y residenciales al lado del río, promoción de usos industriales leves y expansión de los usos del Distrito Central de Negocios.

## TRINITY RIVER CORRIDOR FUTURE LAND USE PLAN

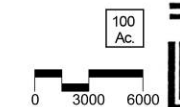
### PREFERRED SCENARIO

#### Legend

- CORRIDOR MODULES**
- Regional Corridor
  - Community Corridor
  - Neighborhood Corridor

- LAND USE MODULES**
- CBD
  - Regional Employment
  - Office
  - Mixed Use High Density
  - Mixed Use / Adaptive Reuse
  - Transit Center
  - Community Village
  - Residential Riverside
  - Residential Urban
  - Residential Traditional
  - Light Industrial
  - Heavy Industrial
  - Trinity River Floodway

- Corridor Boundary
- Trinity Tollway
- DART Stations
- Lakes
- Road
- Arterials
- Highway
- Future Bridge



- Las formas del uso del suelo que enfatizan las actividades de tránsito y peatones son activamente promovidas en todo el corredor.
- La expansión del sistema de trenes es apoyada en el corredor y específicamente en el Oeste de Dallas y a lo largo de la autopista IH-45. El desarrollo enfocado en el tránsito debe ocurrir cerca de posibles estaciones de tránsito.
- Un sistema de senderos debe ser implementado en todo el Corredor del Río Trinity. Servirá como catalizador para el desarrollo y reutilización flexible al igual que herramienta importante para conectar a los vecindarios.
- El desarrollo para usos mixtos debe formar un tope entre usos residenciales e industriales.
- Las formas de desarrollo deben proveer tantos desarrollos al sur del río como en al norte del río.
- Usos de mayor densidad deben estar ubicados en proximidad del centro de la ciudad en ambos lados del río.

Este plan es el plan de uso del suelo y desarrollo de largo plazo para el Corredor. En este sentido, el Plan de Uso del Suelo será la política de referencia utilizada por el personal de la Ciudad, la Comisión de Planificación de la Ciudad y el Concejo de la Ciudad de Dallas cuando consideren las decisiones que afectarán el uso del suelo en el corredor. Además con lo importante que es el plan para el sector público, el plan orienta el sector privado en cuanto a las preferencias de la comunidad de cómo el desarrollo se debe llevar a cabo.

El Plan de Uso del Suelo del Corredor del Río Trinity es un componente central del Plan ¡Adelante Dallas! para toda la Ciudad de Dallas. Sus objetivos, usos preferidos del suelo y otras políticas establecen el desarrollo para esta sección de Dallas dentro del contexto del Plan ¡Adelante Dallas! total.