



## Principios de Buena Planificación Ilustrados

El código de zonificación de Miami 21 incorpora principios comprobados de planificación en las regulaciones de nuestra ciudad. Estos principios crean mejores vecindarios, espacios abiertos, espacios cívicos, sirven para revitalizar áreas, y fomentan el desarrollo económico. Estos principios son elementos comunes que se encuentran en las tendencias de planificación explicadas en el sitio de Web de Miami 21, [www.miami21.org](http://www.miami21.org).

### Transformando paredes vacías



Antes



Después

**Una calle con poca actividad se puede transformar en una calle con actividad peatonal a través de la eliminación de paredes vacías, reemplazando estas ventanas y entradas.**

- La adición de ventanas y puertas incrementa la seguridad en el vecindario.
- Al incrementar la vegetación natural en la avenida, se provee beneficios ambientales al igual que se crea una área que invita actividad peatonal.

### Desarrollo de áreas urbanas vacantes



Antes



Después

**Lotes vacantes y intersecciones abiertas se pueden transformar en comunidades urbanas caminables. Estos bocetos demuestran el redesarrollo de las parcelas vacantes utilizando principios del Crecimiento Inteligente (*Smart Growth*).**

- Espacio abierto y áreas públicas deben ser orientadas al peatón. Elementos como aceras que facilitan cruzar la calle hacen que esta sea más agradable.
- Edificios diseñados con orientación a la calle y cuales ocultan los pisos de parqueo incrementan la actividad del vecindario y ayudan a estimular actividad peatonal. Esto fomenta el desarrollo económico.

## Volcando el desarrollo hacia la calle



Antes



Después

Diseños enfocados hacia adentro y autosuficientes se pueden invertir y transformarse en elementos que contribuyen a la creación de calles con vitalidad.

- Las adiciones de paisaje con vegetación y áreas públicas ordenadas crean una comunidad caminable.
- Vecindarios con usos mixtos crean nuevas oportunidades de empleo y proveen servicios a una distancia caminable para los residentes. También crean oportunidades para proveer tránsito que conecte a los centros urbanos. Noten que el primer piso de estos edificios es comercial mientras que los pisos superiores son residenciales.

## Avenidas de usos mixtos con transporte



Antes



Después

Avenidas de usos mixtos con densidad intermedia proveen empleos, servicios al vecindario, opciones de trabajar y vivir en un mismo sitio, y oportunidades para incrementar transporte público todo al alcance. En este ejemplo, una avenida altamente transitada va pasar de ser una forma de llegar a un destino, a ser un destino en sí.

- Paredes vacías se transforman en accesos a usos mixtos.
- El enriquecer el detalle arquitectónico en la escala humana crea carácter comunitario y una área que atrae al peatón.
- Las adiciones de paisaje con vegetación y áreas públicas ordenadas crean una comunidad caminable.
- Avenidas muy transitadas proveen oportunidades para crear modos de vivienda alternativas y variados.



## Creando comunidades



Antes



Después

Áreas industriales abandonadas se pueden transformar en comunidades activas.

- Una calle industrial de una sola vía se puede transformar en una calle de dos vías con áreas peatonales.
- Se puede agregar aceras amplias, líneas para bicicletas y líneas para que cruce el peatón.
- El enriquecer el detalle arquitectónico en la escala humana se crea carácter comunitario y una área que atrae al peatón.
- Las adiciones de paisaje con vegetación y áreas publicas ordenadas crean una comunidad caminable.
- Edificios con usos mixtos fomentan el crecimiento económico de una área y proveen alternativas en cuanto a viviendas.

## Calle principal del vecindario



Antes



Después

Avenidas orientadas al automóvil pueden ser revitalizadas calles principales de vecindarios con usos mixtos.

- Agregando elementos que enriquecen la experiencia del peatón como áreas definidas para cruzar fomentan el crecimiento económico de la área y revitalizan una área comercial cuya orientación era exclusivamente automovilística.
- Edificios con usos mixtos -- fomentan el crecimiento económico de una área y proveen alternativas en cuanto a viviendas.
- El enriquecer el detalle arquitectónico en la escala humana se crea carácter comunitario y una área que atrae al peatón.
- La adición de ventanas y puertas incrementa la seguridad en el vecindario.



## Creando conexiones



Antes



Después

Calles que conectan los vecindarios (*connectors*) son áreas donde las personas se congregan de una manera informal. Estas áreas ayudan a crear un sentido de comunidad.

- Una calle comercial o un mercado al aire libre se puede transformar en una calle de usos mixtos a través de incrementar las áreas de aceras peatonales, agregando más árboles y elementos de vegetación natural y creando "conectores" como un camino que acomoda varios usos para peatones y bicicletas.
- Áreas abiertas y "conectores," crean comunidades atractivas que incrementan la calidad de vida de sus residentes al igual que proveen maneras alternativas de transporte como bicicleta o patines "rollerblades."

## Mejoramientos urbanos y frentes de negocios



Antes



Después

Calles limpias con mejoramientos públicos como aceras más amplias, más oportunidades para parqueos, y más vegetación crean un ambiente favorable al peatón. Otro componente importante para el desarrollo peatonal de una área son los frentes comerciales y los mejoramientos que estos puedan recibir.

- En este ejemplo, no hay solamente mejoramientos públicos sino también mejoramientos hechos al frente comercial como toldos nuevos. Todos estos elementos incrementan el confort del peatón.
- La adición de parqueos a lo largo de la calle ayuda a los negocios con sus clientes.



## Ubicación de elementos activos en la fachada de un edificio de parqueo (garaje)



Antes



Después

La ubicación de elementos activos y nuevos usos como apartamentos, tiendas, o espacios comerciales en la fachada de un edificio de parqueo no solamente proveen mas oportunidades para negocios, sino que también continua el ambiente y la característica urbana del vecindario.

- Ubicando elementos activos en las fachadas de los edificios de parqueo elimina "áreas muertas" o áreas urbanas inactivas y sin actividad peatonal.
- Aumentando el detalle arquitectónico y el desarrollo urbano a la escala humana crea áreas que invitan actividad peatonal y áreas con un carácter definido.
- La incorporación de elementos arquitectónicos activos que conllevan ventanas y puertas incrementan la seguridad del vecindario al proveer mas vigilancia. Este concepto en ingles se denomina "eyes on the street" o "visuales a la calle."
- Noten que la acera existente no se utiliza a su máximo potencial ya que no existen elementos arquitectónicos o usos que atraen al peatón.

