

WEST END

UNA VISIÓN PARA EL WESTSIDE



Noviembre 2024

Descripción del Proyecto

El Plan Maestro del Área de West End es un esfuerzo de planificación impulsado por la comunidad para West San Antonio Street y Spur Street.

La Visión se centra en:

- Conectividad peatonal
- Mejoras del espacio público y creación de lugares
- Actualizaciones de infraestructura
- Oportunidades de reurbanización comercial de vecindarios/relleno residencial
- Implementación de objetivos, estrategias y elementos de acción identificados en el Plan Estratégico 2024-2029 de la Ciudad y Envision New Braunfels



Sitio: Spur Street & Magnolia

Descripción del Proyecto

¿Qué es un Plan de Área?

Un plan de área es un esfuerzo de planificación que se centra en un área o vecindario específico. Las recomendaciones que surgen de un plan de área están pensadas para adaptarse a su contexto particular, en comparación con las que se encuentran en el plan integral de una ciudad.

¿Por qué crear una visión para el West End?

A raíz de las presiones de crecimiento en toda la ciudad, es crucial establecer una visión que ayude a guiar la inversión y el redesarrollo de una manera que refuerce la cultura única, aproveche los activos existentes del barrio y mitigue el desplazamiento.

¿Cómo beneficiará este esfuerzo al West End?

Este esfuerzo tiene como objetivo generar una visión a largo plazo para el vecindario y dar como resultado una serie de recomendaciones de diseño físico y políticas que busquen beneficiar a los residentes y las partes interesadas.

Equipo del Proyecto

Ciudad de New Braunfels

Departamentos

Desarrollo Económico y Comunitario

Transporte y Mejoras de Capital

Servicios de Planificación y Desarrollo

Comunicaciones y Participación Comunitaria

Centro Comunitario y Biblioteca Sucursal de Westside

Ayuntamiento

Neal Linnartz, Alcalde

Andres Campos, Alcalde Pro Temporal (Distrito 1)

Christopher Willis, Concejal (Distrito 2)

D. Lee Edwards, Concejal (Distrito 3)

Lawrence Spradley, Concejal (Distrito 4)

Mary Ann Labowski, Concejal (Distrito 5)

April Ryan, Concejal (Distrito 6)

Robert Camareno, Administrador de la Ciudad

Equipo de consultores

TBG Partners

Diseño y Planificación Urbana

Kimley Horn

Transporte + Ingeniería

Phil Myrick

Creación de Lugares

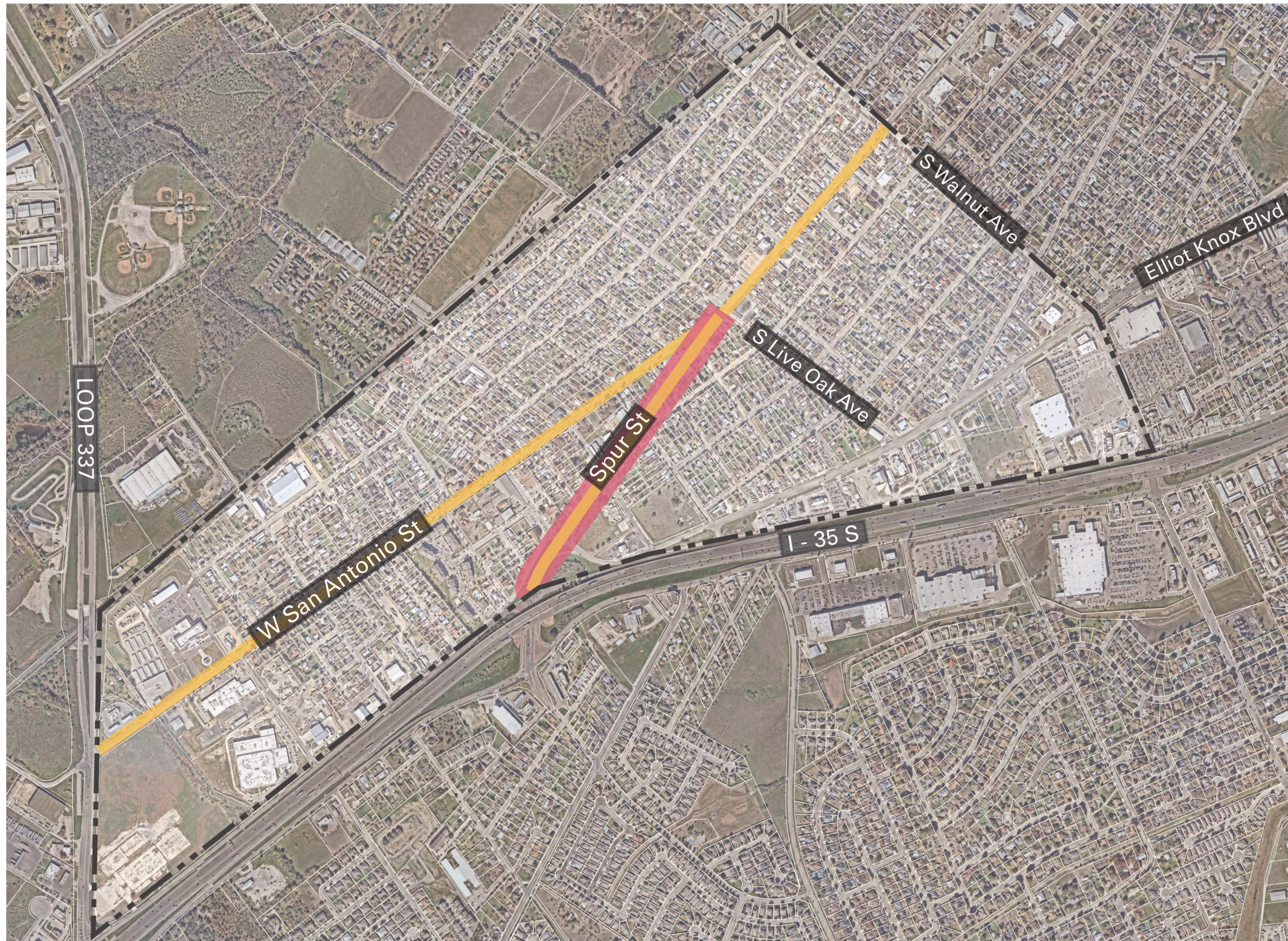
Landwise

Economía del Uso del Suelo

Cronograma del Proyecto



Área de Estudio del Proyecto



El área de estudio del proyecto es el extremo oeste de New Braunfels, delimitado por la circunvalación Loop 337 al oeste, la Avenida Walnut al este, la I-35 al sur y las vías del tren al norte.

Esta etapa del esfuerzo de planificación se ha centrado principalmente en escuchar a la comunidad para presentar recomendaciones para mejoras en el corredor de Spur Street entre la I-35 y la Avenida Live Oak.

ANÁLISIS

Contexto Existente



El West End ha sido considerado durante mucho tiempo como un área culturalmente rica con una comunidad unida de residentes y pequeñas empresas.

El patrón del vecindario hoy en día todavía consiste en un entretejido de usos residenciales y comerciales orientados principalmente a lo largo de los corredores West San Antonio Street, Spur Street y la I-35.

- Área de Estudio
- Bienes de la Comunidad
- Negocios
- Parques / Espacios Abiertos
- Puertas de Enlace

Historia del Barrio



Conocido como “Barrio Seco”, el West End se desarrolló fuera de los límites originales de la ciudad. Consiste en una serie de subdivisiones para viviendas unifamiliares, muchas de ellas con lotes más estrechos y profundos que los que se encuentran normalmente en otras partes de la ciudad.

En el pasado, había varias pequeñas tiendas de barrio distribuidas por todo el vecindario (algunos de los edificios todavía existen hoy) y el salón de baile y el estadio de béisbol del West End (que ya no existe) fueron el principal punto de referencia social de la comunidad durante décadas.

Análisis Demográfico del Barrio

- El West End es uno de los barrios más diversos de New Braunfels.
- El área de estudio es una de las pocas partes de la ciudad que ha perdido población desde 2010, es decir, hogares menores de 55 años.
- El West End tiene una tasa de propiedad de viviendas relativamente alta y un nivel bajo de alquileres a corto plazo.
- El West End es una de las últimas áreas asequibles de New Braunfels.

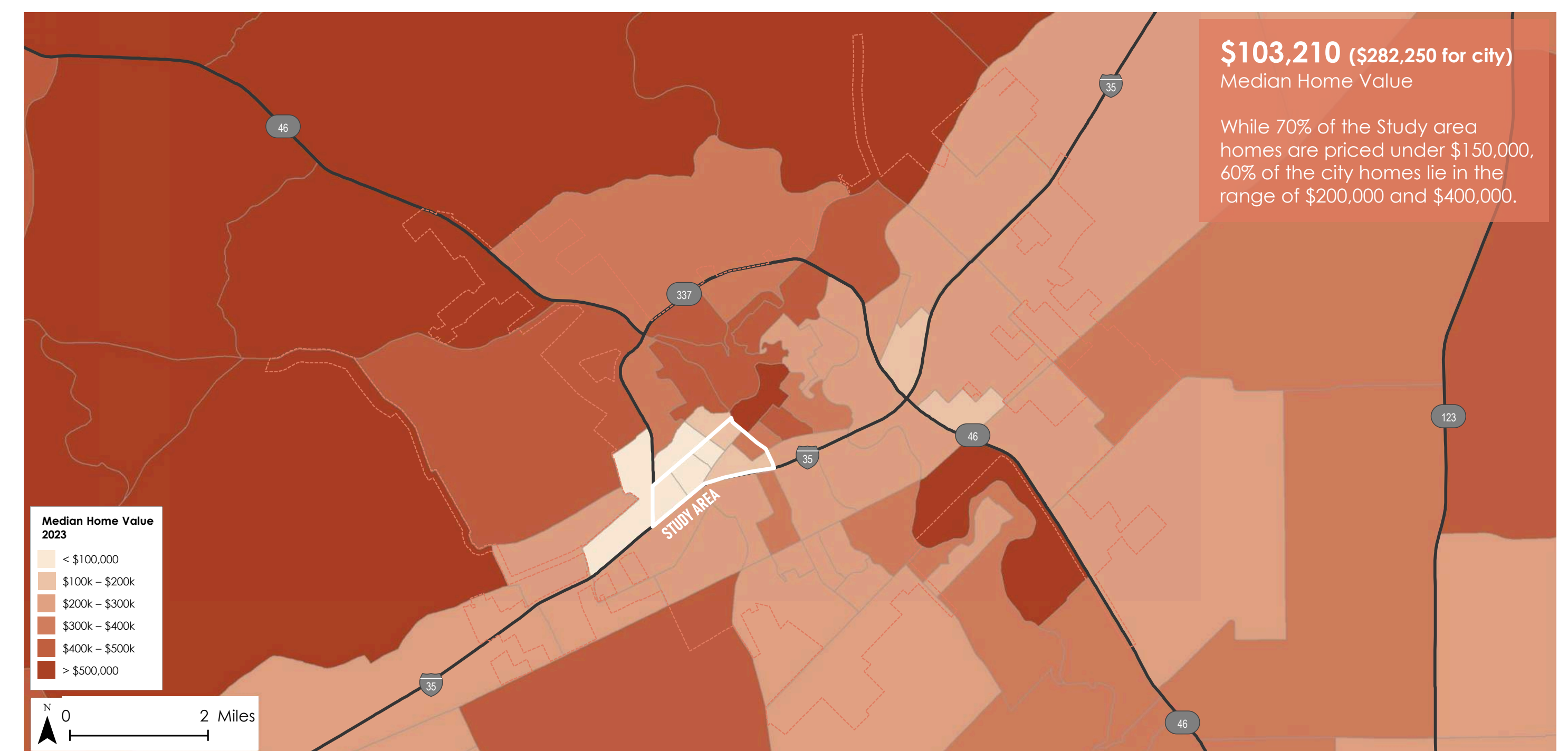
CURRENT POPULATION GROWTH 2010-2023 Total Growth in Numbers



Source: ESRI BAO 2023, TIGER/Line Shapefiles

21

MEDIAN HOME VALUES 2023 Current

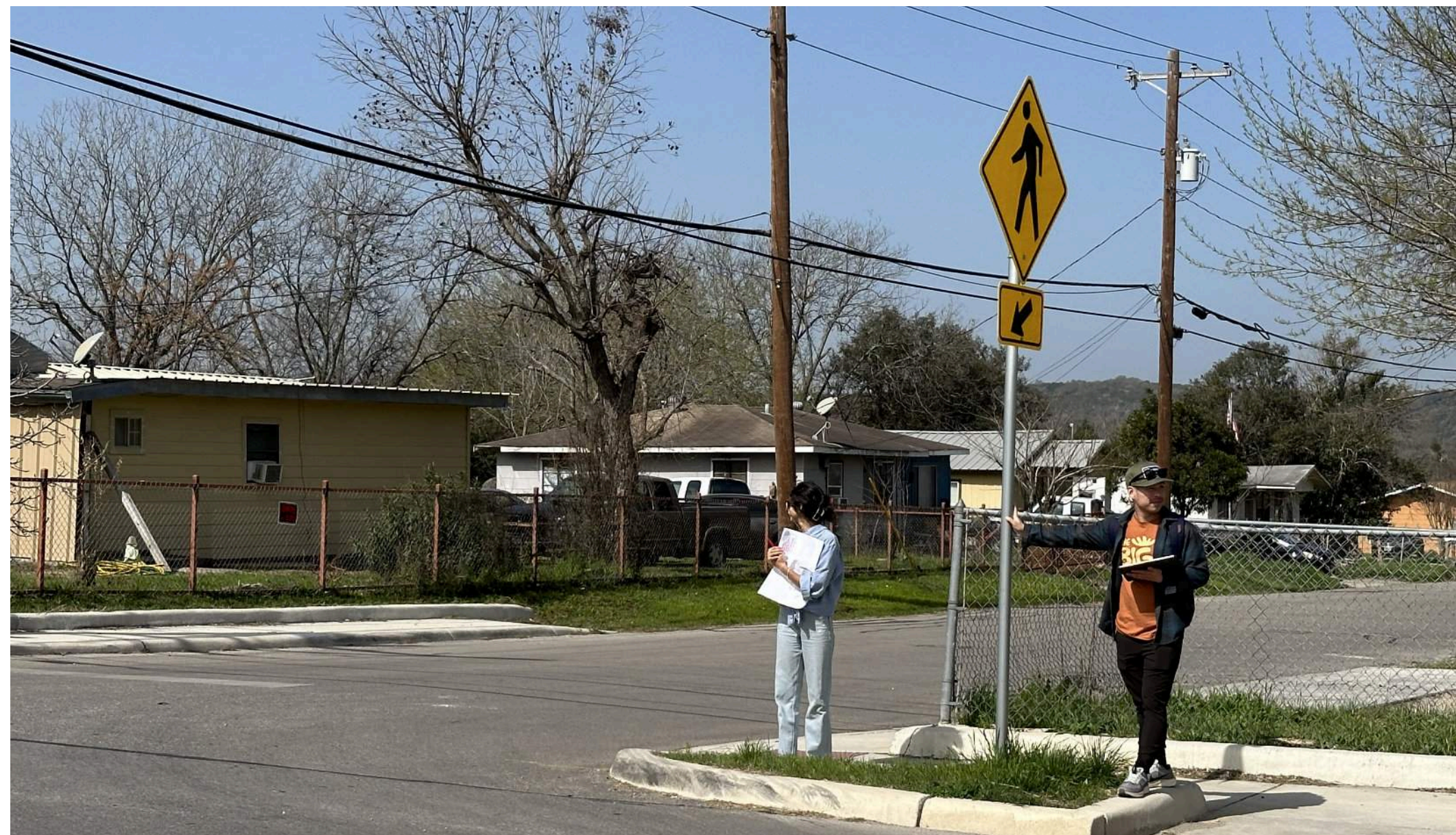


Source: ESRI BAO 2023, TIGER/Line Shapefiles

26

Observaciones del Sitio

Además de realizar investigaciones y análisis demográficos, el equipo de diseño visitó el área de estudio, recorriendo el corredor de West San Antonio Street desde Walnut Street hasta el New Braunfels Veterans Memorial.



W. San Antonio y N. Krueger



Spur Street y S. Hidalgo



Spur Street cerca de W. San Antonio



Spur Street y W. San Antonio



N. Live Oak y W. San Antonio



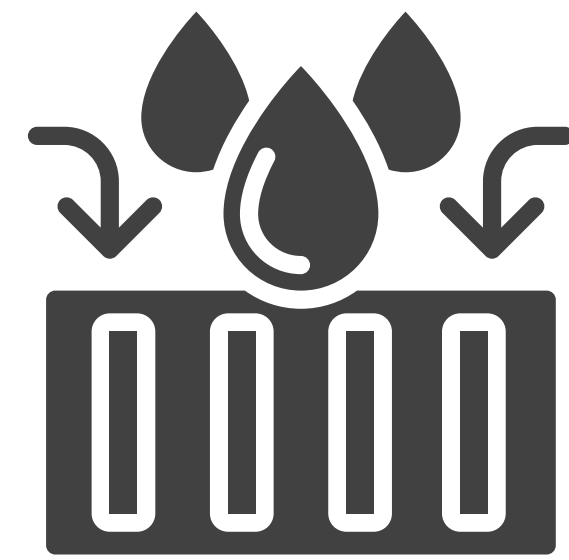
Spur Street y S. Grape

Principales Conclusiones y Preocupaciones



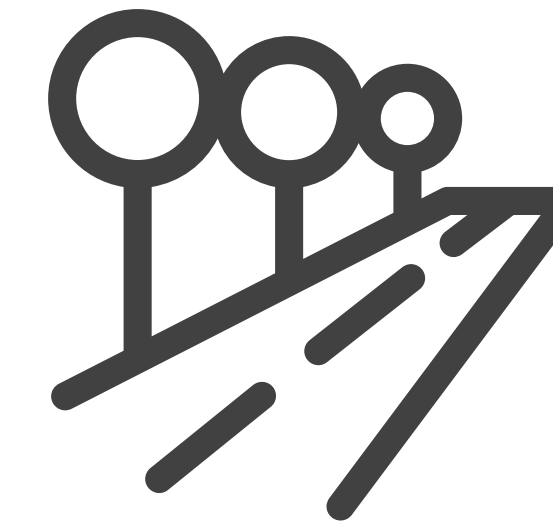
Falta de Seguridad Para Peatones y Transitabilidad

- *Reubicar las instalaciones para reducir la velocidad del tráfico*
- *Abordar las deficiencias/ reparar la red de aceras para promover la transitabilidad*
- *Crear cruces más seguros para personas y automóviles (nuevas líneas de señalización, etc.)*
- *Proporcionar iluminación adicional para peatones para que la zona parezca más segura y sea más fácil de transitar por la noche*



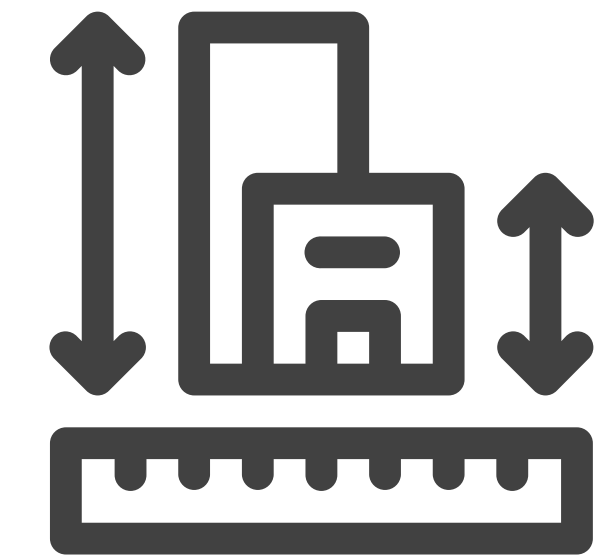
Infraestructura de Aguas Pluviales Obsoleta

- *Actualizar la infraestructura existente de aguas pluviales en todo el West End*
- *Combinar las actualizaciones/fases con otros proyectos de mejora cuando sea posible para minimizar las interrupciones y la fatiga de la construcción*



Corredor de Paisaje Urbano Incompleto

- *Incorporar diversos elementos para “completar” el corredor agregando árboles, espacios de estacionamiento en la calle/ bulbos ajardinados, señalización del distrito y arte público*
- *Fomentar patrones de desarrollo de relleno que orienten los edificios más cerca de la calle, continuando el “muro” de edificios que dan forma al espacio de la ciudad*



Desajuste de Densidad/Escala de Relleno

- *Promover las mejores prácticas en el desarrollo de relleno que tengan en cuenta los edificios residenciales y comerciales de pequeña escala existentes a través del diseño contextual y la agrupación de los lotes.*
- *Aprovechar la nueva redacción de la ordenanza de desarrollo de tierras (LDO) como una oportunidad para fomentar la compatibilidad, aumentar la densidad y reducir las inconsistencias.*

Oportunidades

Ubicación: Spur Street y S. Peach



- 01_ aceras continuas y mejor infraestructura para peatones
- 02_ embellecimiento de las calles
- 03_ iluminación para peatones en escala humana
- 04_ señalización de orientación que represente el carácter de West End
- 05_ carril de bicicletas completa la calle

Oportunidades

Ubicación: W. Mill y N. Hackberry



01_ ceras continuas y mejor infraestructura para peatones

02_ embellecimiento de las calles

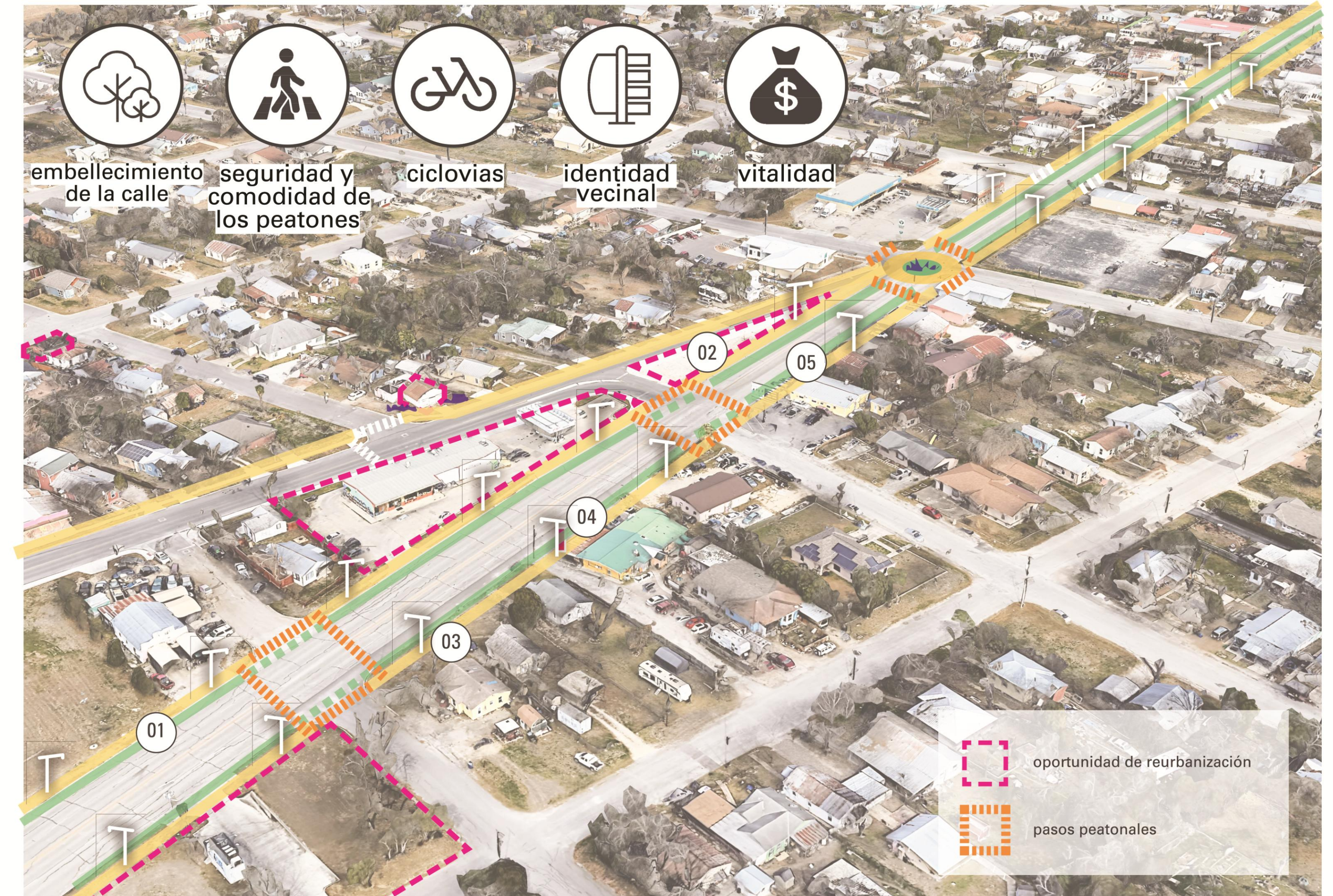
03_ iluminación para peatones en escala humana

04_ señalización de orientación que represente el carácter de West End

05_ carril de bicicletas completa la calle

Oportunidades

Ubicación: W. San Antonio & Spur Street Triangle



01_ ceras continuas y mejor infraestructura para peatones

02_ embellecimiento de las calles

03_ iluminación para peatones en escala humana

04_ señalización de orientación que represente el carácter de West End

05_ carril de bicicletas completa la calle

PARTICIPACIÓN

Enfoque de Participación Comunitaria

Los socios más importantes en este proceso son los residentes, las empresas, las iglesias y las organizaciones que consideran al West End su hogar. Para desarrollar una visión general que refleje las aspiraciones y los objetivos de la comunidad, se invitó a todos los interesados locales a participar y ayudar a dar forma a su vecindario.

Oportunidades/herramientas de participación:

- Reunión informativa preliminar (3/11)
- Foro de Ciudadanos del Distrito 1 y Concejales (4/25)
- Evento del Cinco de Mayo (5/2)
- Desayuno de la Alianza Empresarial Hispana (6/14)
- Conversaciones Individuales y en Grupos Pequeños
- Celebración del Juneteenth (6/15)
- Reunión de Propietarios de Negocios (8/21)
- Materiales Para Llevar a Casa
- Project Website



Temas de Participación Comunitaria



Evento del Cinco de Mayo:

Este evento dio inicio formal a los esfuerzos de participación con las partes interesadas de la comunidad.

Temas comunes:

- Necesidades del corredor: infraestructura peatonal más segura, como cruces peatonales, aceras continuas, iluminación adicional
- Usos del suelo y tipos de edificios: necesidad de una transición adecuada a sus alrededores inmediatos en comparación con los marcados contrastes entre lo residencial y lo comercial
- Apoyo de la ciudad: se necesita asistencia para ayudar a las empresas/activar propiedades (socios desarrolladores, subvenciones, estacionamiento mejorado)



Temas de Participación Comunitaria

Conversaciones enfocadas:

Propietarios de Propiedades Catalyst + Partes Interesadas Locales

Temas comunes:

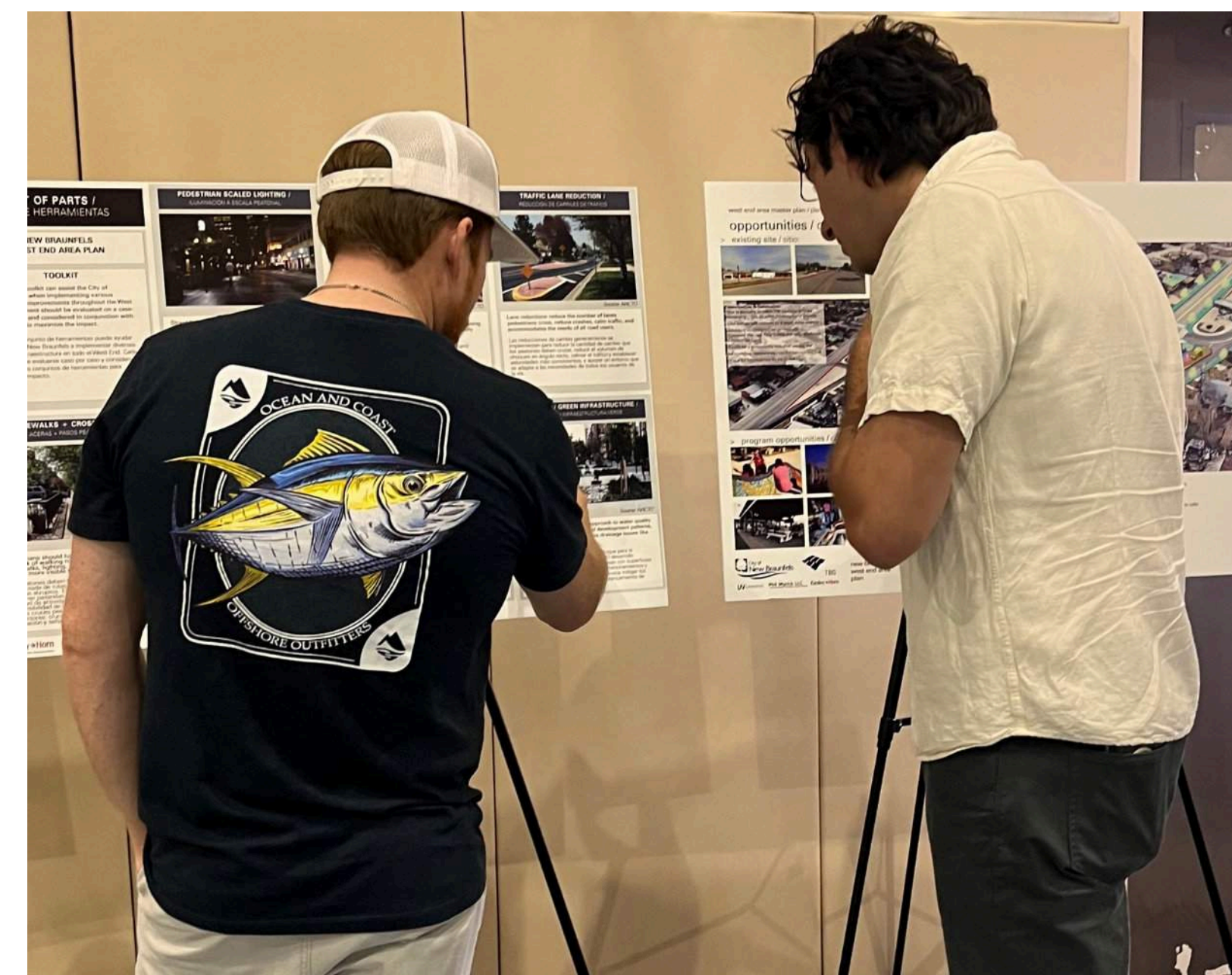
- Varios propietarios de propiedades clave a lo largo del Corredor están interesados y/o están buscando activamente reurbanizaciones que sean auténticas del West End, adopten su herencia latina y creen lugares de reunión social en la comunidad.
- Los propietarios están abiertos a ideas que mejoren el espacio público que rodea sus propiedades.
- Probablemente se necesitará estacionamiento adicional para respaldar los nuevos usos futuros.



Resumen de Participación Comunitaria

Celebración del Juneteenth:

Este evento se centró en compartir conceptos de creación de lugares que incorporaron temas e ideas comunes que escuchamos de la comunidad durante compromisos anteriores.



Resumen de Participación Comunitaria

Conversaciones enfocadas:

Negocios locales

Temas Comunes:

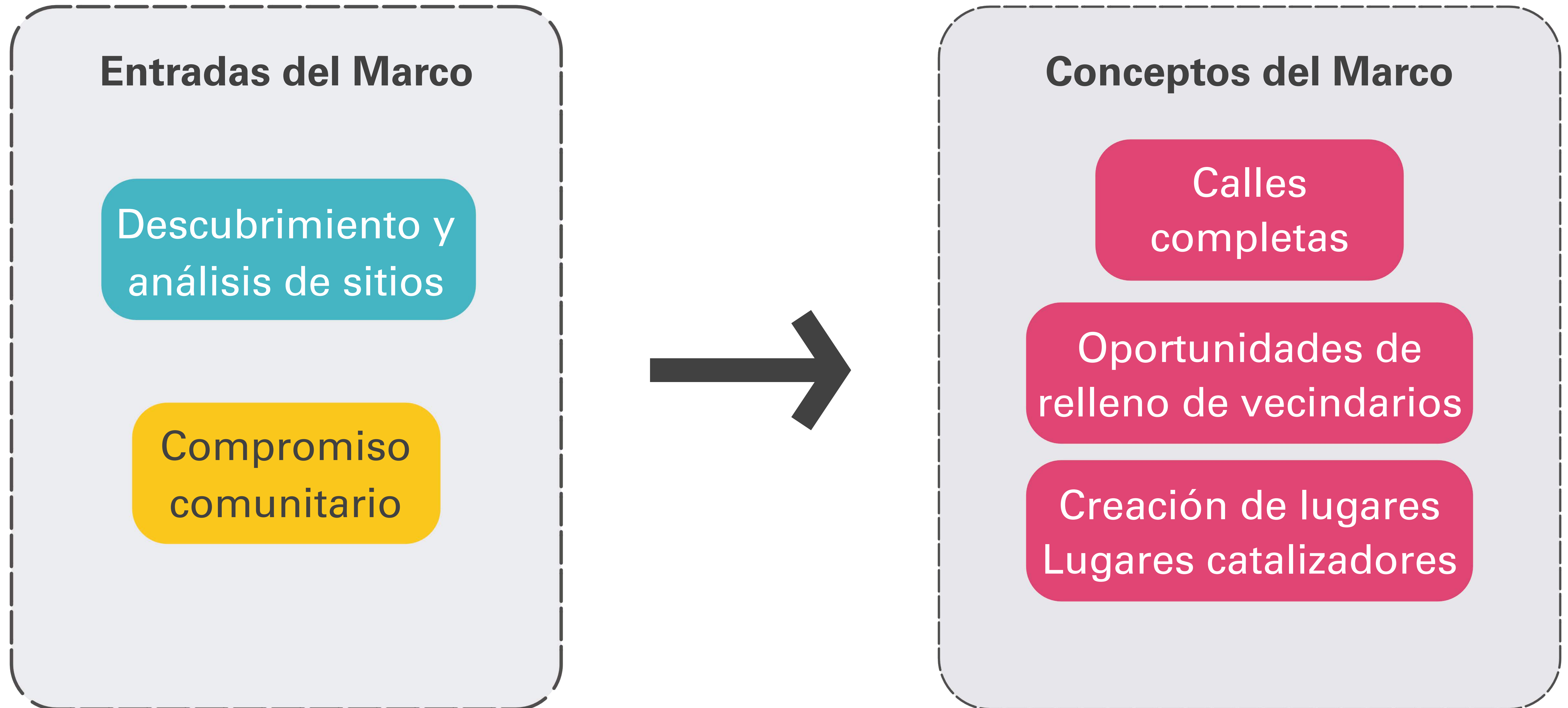
- Drenaje: las mejoras en el sistema de aguas pluviales en la zona están atrasadas
- Veredas: es necesario agregar y reparar las existentes
- Estacionamiento: no hay suficiente para los negocios existentes (especialmente donde existen varios negocios en fila cerca de Spur St/Live Oak Ave)
- Iluminación: se necesita iluminación adicional en todo el Corredor



IDEAS

Marco Conceptual

Una Visión Para el West End



Marco Conceptual

Una Visión Para el West End



El marco conceptual se centra en Spur Street desde Hidalgo Ave hasta Live Oak Ave, y presenta:

- El segmento más ancho de la calle que tiene el potencial de volverse más accesible a pie y a escala humana, conectando los principales activos de la comunidad, como la Iglesia Holy Family, el parque Ernest Eikel y varios restaurantes populares
- Gran potencial para incorporar mayor densidad y asequibilidad de la vivienda en una variedad de escalas
- Tres importantes sitios de reurbanización catalizadores que podrían ser transformadores para todo el West End

Calles Completas | Enfoque de Diseño

¿Qué es una calle completa?

Para abordar las numerosas inquietudes sobre seguridad del transporte que se escucharon durante la fase de participación comunitaria, los corredores del West End deberían rediseñarse como calles completas.

Complete Streets es un enfoque holístico de la planificación del transporte que prioriza la seguridad multimodal para todas las edades y capacidades. En pocas palabras, ¡las calles completas son calles para todos!

El equipo de diseño trabajó en colaboración con el Departamento de Transporte y Mejoras de Capital para crear un kit de piezas de calles completas que se pudiera aplicar en todo el West End.



Condiciones Existentes: Spur Street y Magnolia

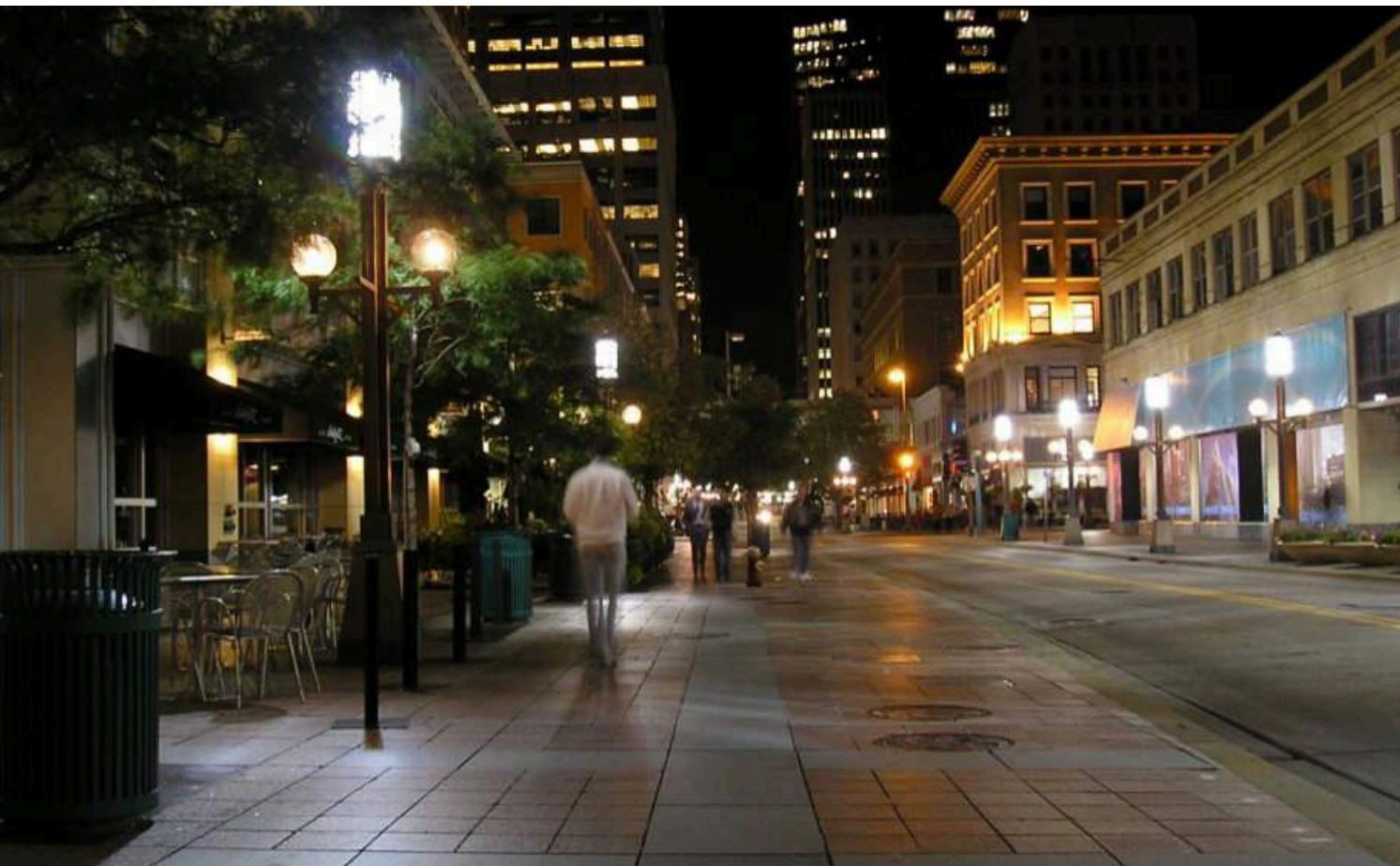
Calles Completas | Kit de Piezas

KIT DE PIEZAS

El siguiente conjunto de herramientas puede ayudar a la ciudad de New Braunfels a implementar diversas mejoras de infraestructura en todo el West End.

Se debe evaluar cada elemento caso por caso y considerarlo junto con otros conjuntos de herramientas para maximizar el impacto.

ILUMINACIÓN A ESCALA PEATONAL



El alumbrado público puede aumentar la seguridad tanto de los peatones como de los vehículos. La iluminación adaptada a los peatones debería facilitar a los conductores la identificación visual de los peatones.

EXTENSIONES DE BORDES / BOMBILLAS



Los bulbos salientes pueden mejorar la seguridad de los peatones al aumentar su visibilidad, acortar las distancias de cruce, reducir la velocidad de los vehículos que giran y estrechar visualmente la calzada.

REDUCCIÓN DE CARRILES DE TRAFICO



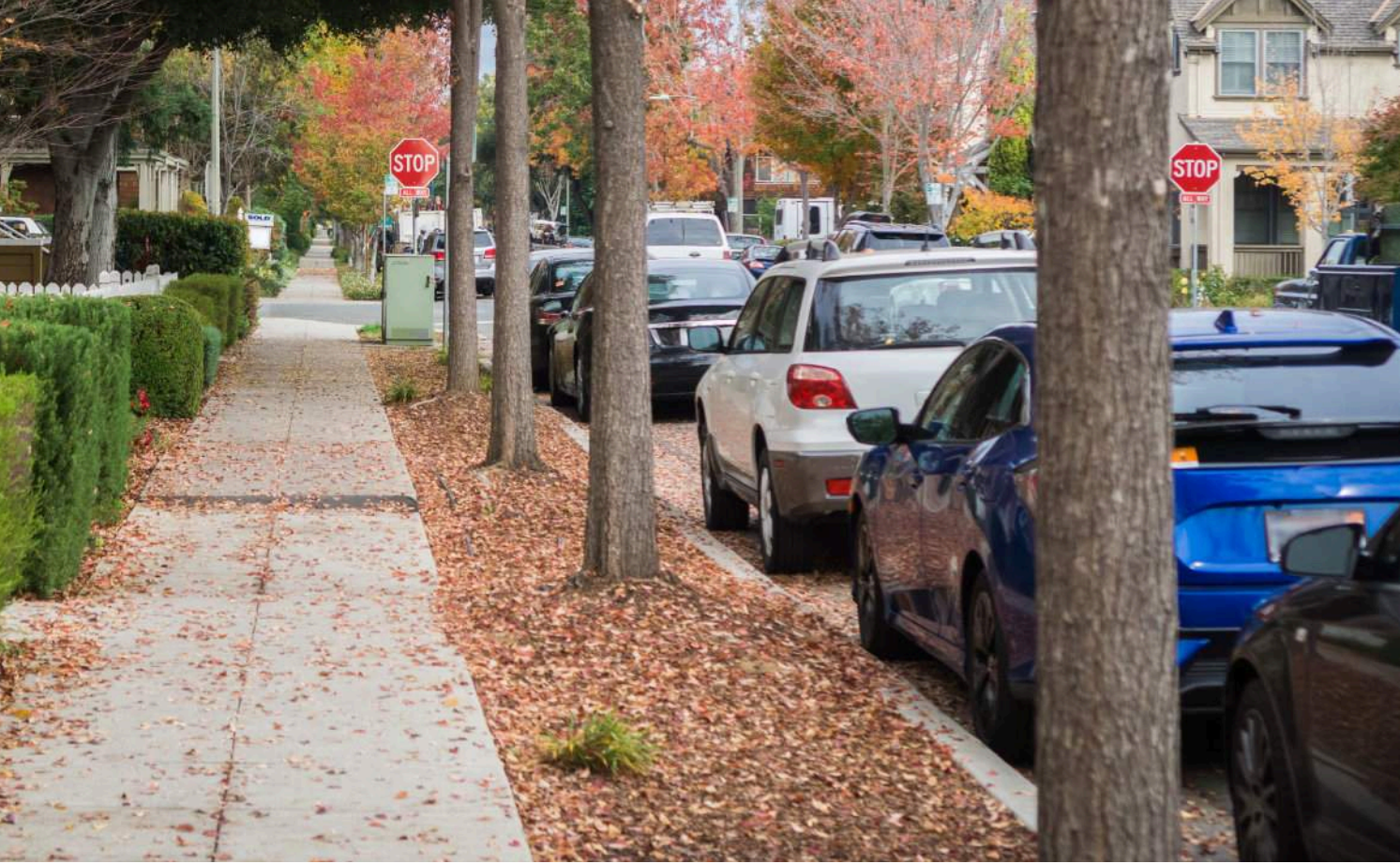
Las reducciones de carriles reducen la cantidad de carriles que cruzan los peatones, reducen los accidentes, calman el tráfico y se adaptan a las necesidades de todos los usuarios de la carretera.

ACERAS + PASOS DE PEATONES



Los peatones deberían tener acceso a una red continua de rutas peatonales. Los cruces peatonales de alta visibilidad, la iluminación, las señales y las marcas ayudan a que los conductores puedan ver mejor a las personas.

ESTACIONAMIENTO EN LA CALLE



El estacionamiento en la calle permite a los conductores estacionar cerca de su destino y al mismo tiempo sirve como mecanismo para calmar el tráfico al estrechar la calzada utilizable.

ROTONDAS / CALMA DEL TRAFICO



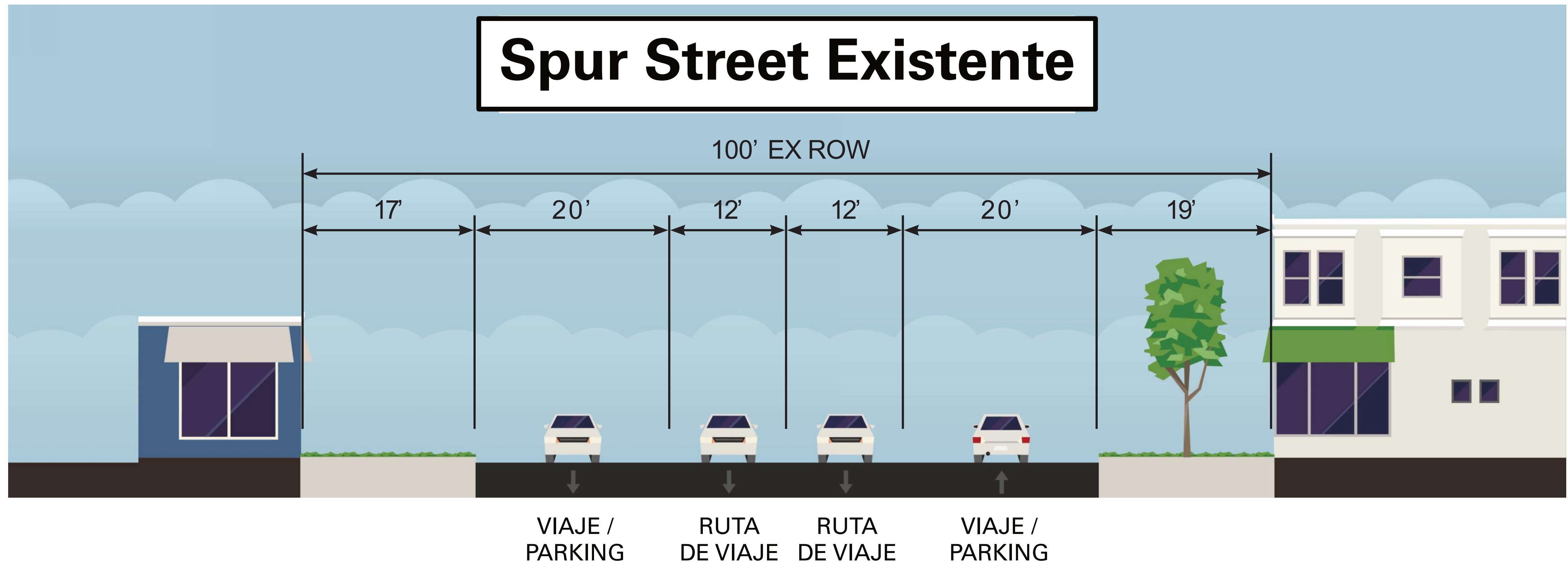
Las rotondas son seguras y eficientes para mantener el movimiento de las personas, reducir las demoras y calmar el tráfico. Las velocidades más bajas y la reducción de los conflictos son adecuadas para caminar y andar en bicicleta.

DRENAJE / INFRAESTRUCTURA VERDE

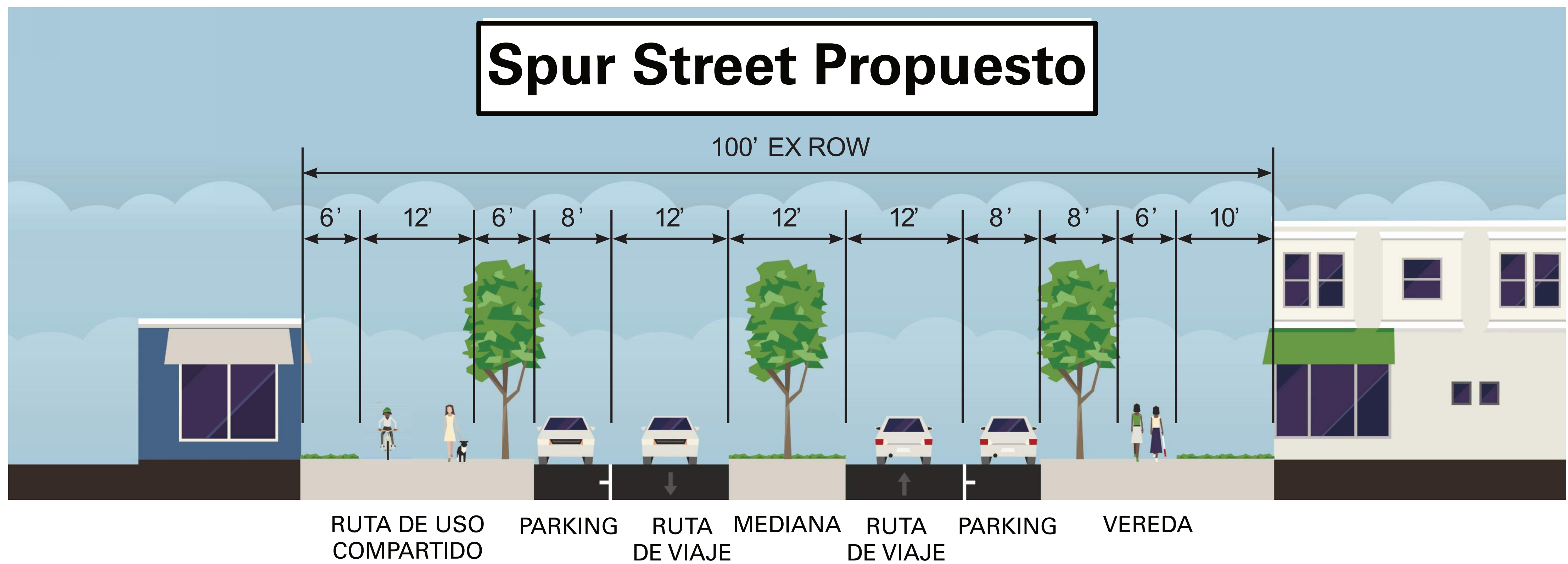


La infraestructura verde es una estrategia para proteger la calidad del agua. A diferencia de los modelos de desarrollo tradicionales, la infraestructura verde mitiga los problemas de drenaje, como el encharcamiento.

Calles Completas | Diseño Conceptual



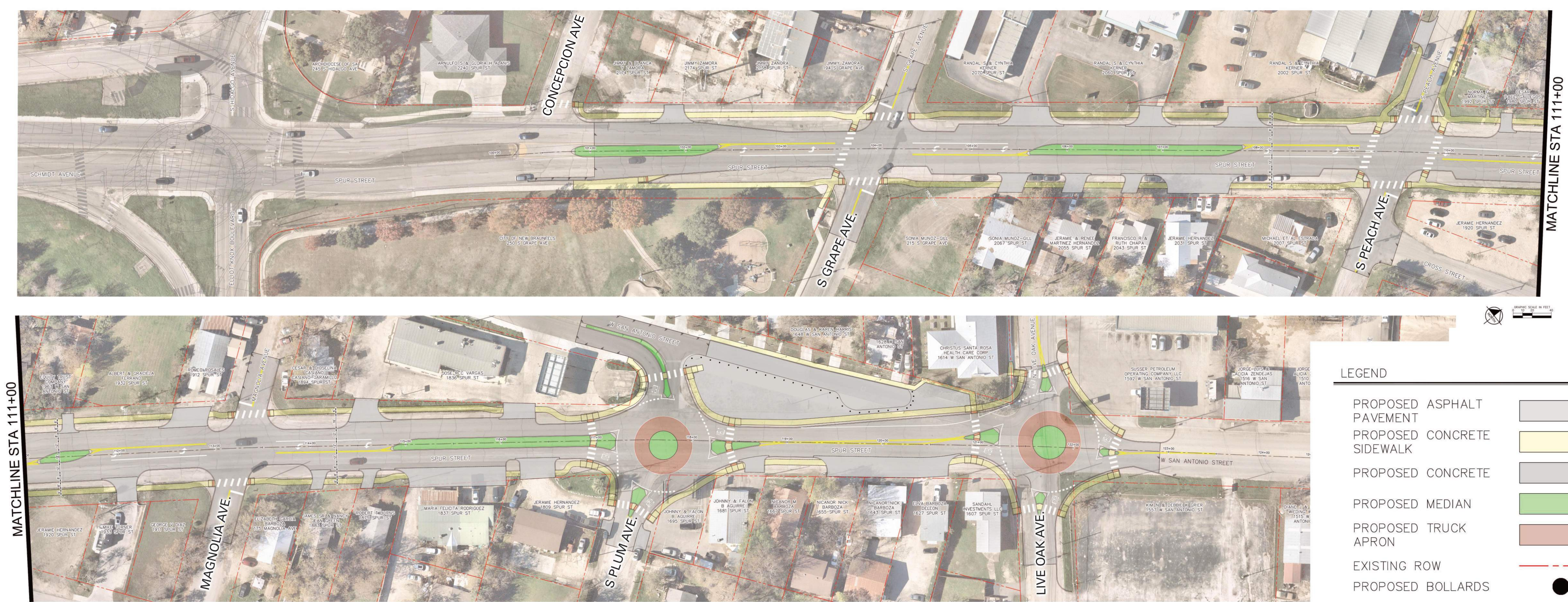
Los modelos de demanda de tráfico previstos indican que Spur Street es un fuerte candidato para una posible reasignación de carriles.



Las intervenciones de diseño del Kit de Piezas pueden ocupar parte de este espacio adicional para fomentar una experiencia multimodal mejor y más segura.

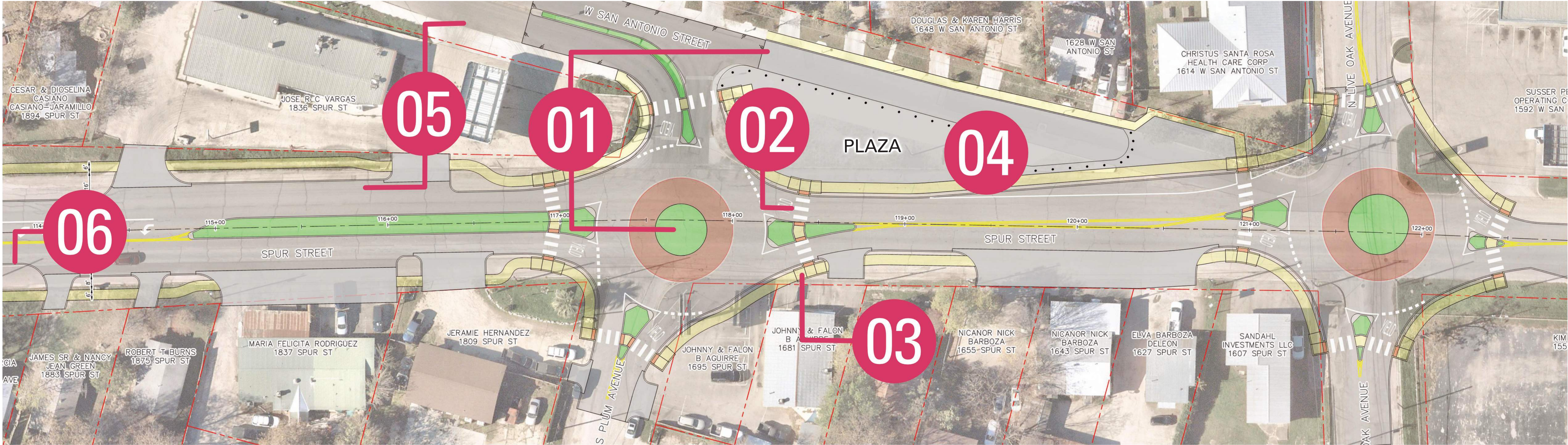
Calles Completas | Diseño Conceptual

Utilizando elementos del Kit of Parts, el equipo de diseño propuso un diseño conceptual para el segmento del marco del plan de Spur Street. El diseño busca abordar varias intersecciones problemáticas, mejorar el flujo de tráfico y proporcionar más estacionamiento para los negocios adyacentes. El diseño seguirá evolucionando en función de los aportes de las partes interesadas del área.



SPUR STREET - DRAFT CONCEPTUAL LAYOUT

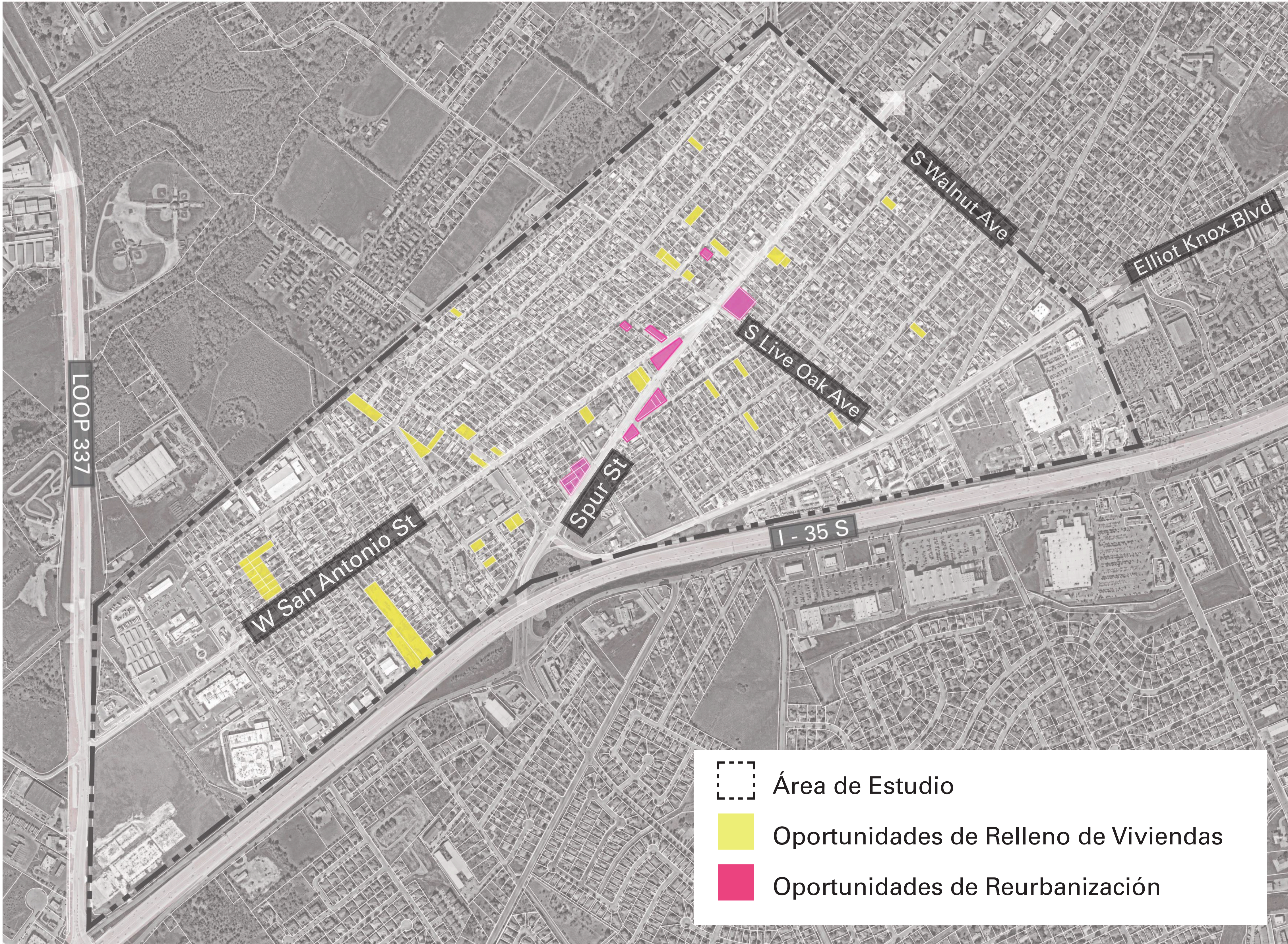
Calles Completas | Diseño Conceptual



LEGEND	
PROPOSED ASPHALT PAVEMENT	
PROPOSED CONCRETE SIDEWALK	
PROPOSED CONCRETE	
PROPOSED MEDIAN	
PROPOSED TRUCK APRON	
EXISTING ROW	
PROPOSED BOLLARDS	

- | | |
|----------------------------------|--|
| 01_ Tráfico y congestión: | Introducir rotondas, revisar la conexión de W. San Antonio |
| 02_ Seguridad: | Mejorar los cruces peatonales |
| 03_ Conectividad: | Mejorar la conectividad con los destinos |
| 04_ Experiencia del peatón: | Ofrecer espacio peatonal activado/plaza |
| 05_ Experiencia de la bicicleta: | Mejorar el acceso a la instalación de bicicletas existente de Mill |
| 06_ Evaluación del tránsito: | Incorporar flexibilidad para el transporte público en el futuro |

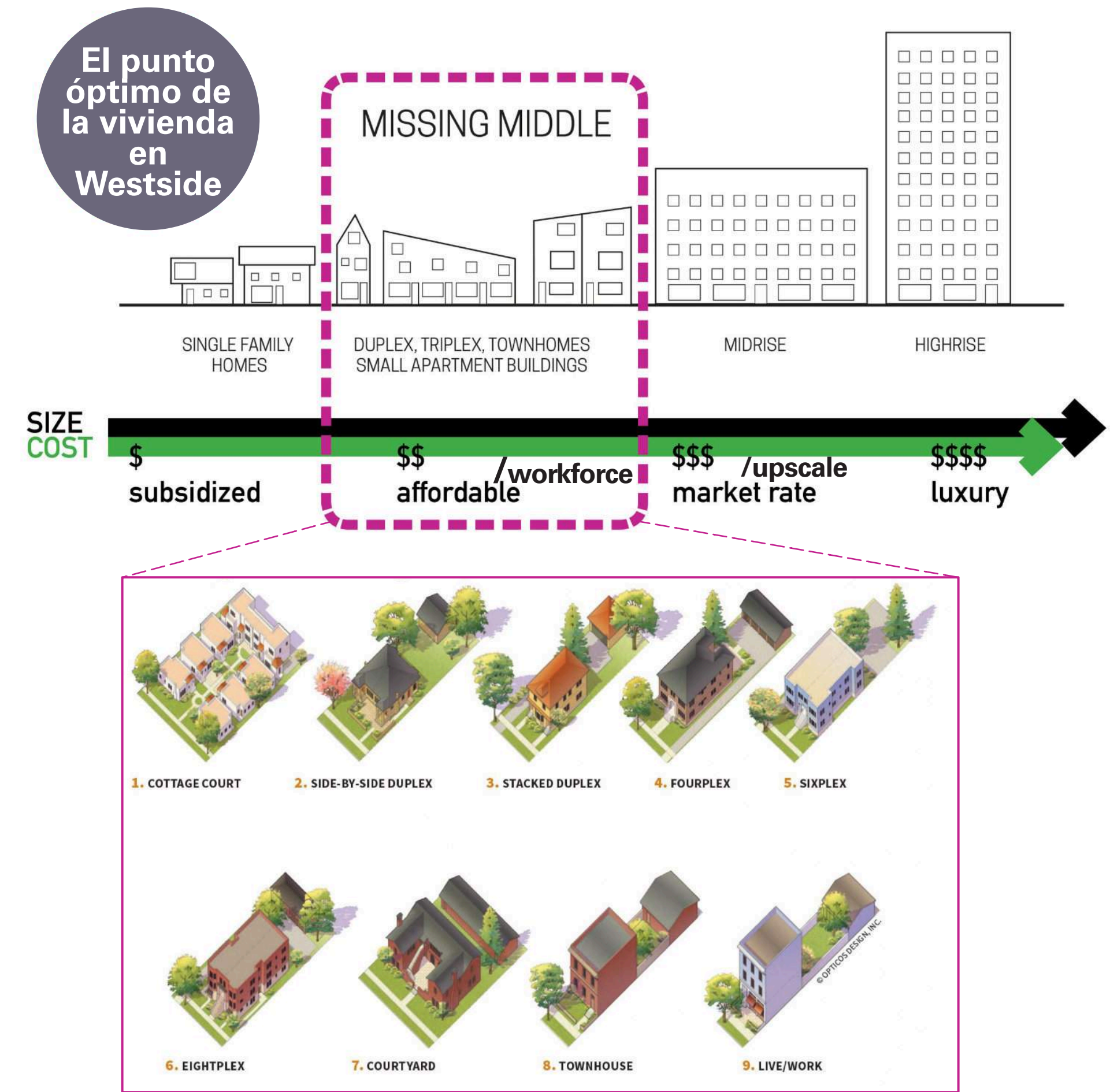
Oportunidades de Relleno de Vecindarios



Las propiedades en todo el vecindario tienen el potencial de abordar la diversidad y la asequibilidad de las viviendas.

Se deben realizar ajustes a las regulaciones de zonificación para alentar el tipo de desarrollo deseado por las partes interesadas de West End.

Los sitios de reurbanización se seleccionaron en función del uso actual de la tierra y los corredores principales, principalmente alrededor de los sitios de reunión de uso frecuente. Los sitios de oportunidad de relleno se seleccionaron en función de los sitios vacantes y potenciales.

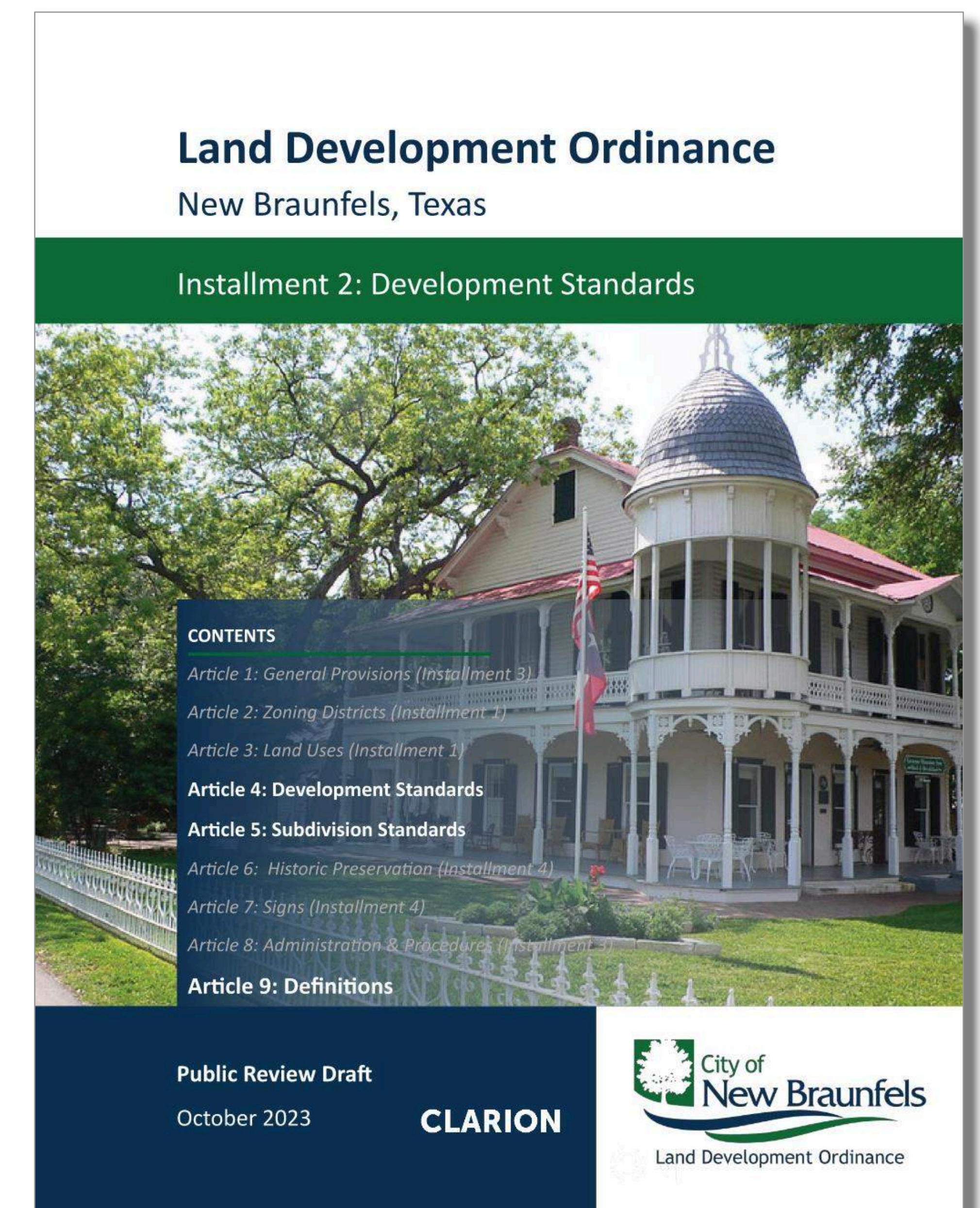


Oportunidades de Relleno de Vecindarios

Ordenanza de desarrollo territorial

El equipo de diseño completó una revisión del borrador de la Ordenanza de Desarrollo Territorial y brindó comentarios específicamente relacionados con las necesidades del West End.

- Destacar cómo las normas de zonificación del distrito en transición pueden dar lugar a lotes no conformes (recomendar evitar las no conformidades tanto como sea posible)
- Garantizar que las normas de desarrollo faciliten la reurbanización adecuada y la compatibilidad entre usos adyacentes (especialmente en áreas que cambian de uso dentro de una cuadra)
- Proporcionar normas de diseño urbano que fomenten un paisaje urbano seguro y vibrante
- Agilizar los procesos en lotes combinados que son candidatos potenciales para relleno residencial
- Flexibilizar las normas de estacionamiento cuando sea apropiado



Oportunidades de Relleno de Vecindarios

Categoría de Zonificación Existente	Nueva Categoría de Zonificación
Categorías principales	
R-2 – Distrito de Viviendas Unifamiliares y Bifamiliares	RMX – Distrito Residencial Mixto
C-2 – Distrito Comercial General	CBD – Distrito Central de Negocios
C-3 – Distrito Comercial	CR – Comercial Regional
M-1 – Distrito Industrial Ligero	LI – Industria Ligera
	MXC – Corredor de Uso Mixto
Categorías menores/independientes	
R-1A-6.6 – Distrito Unifamiliar	R6.6 – Distrito Residencial
R-3 – Distrito Multifamiliar	RMF1 – Distrito Multifamiliar de Pequeña Escala
C-3 SUP – Distrito Comercial	CR – Comercial Regional

Oportunidades de Relleno de Vecindarios

Transiciones de Distritos de Zonificación: Residencial

Limite la creación de no conformidades en la forma y el uso del edificio tanto como sea posible (requisitos de retroceso frontal, anchos mínimos de lotes, mínimos de áreas de lotes, mínimos de estacionamiento, acceso vehicular, usos y alturas de los edificios), incluyendo lo siguiente:

- Aplicar un retranqueo frontal a las nuevas estructuras de garaje, al mismo tiempo que se permite que las casas y los porches se ubiquen cerca de la calle como lo hacen la mayoría de las casas existentes en todo el West End, lo que contribuye a un paisaje urbano agradable.
- Reducir los anchos mínimos de los lotes y los mínimos de las áreas de los lotes para dar cabida a los tamaños de lotes más pequeños en el West End.
- Garantizar un rango flexible de tamaño de proyecto mínimo/máximo para el desarrollo de relleno para fomentar la implementación.



W. San Antonio y N. Krueger

Oportunidades de Relleno de Vecindarios

Transiciones de distritos de zonificación: Comerciales

- Utilizar la categoría de zonificación MXC (corredor de uso mixto) para que coincida mejor con la condición actual del corredor en esta área y la visión futura del Corredor
- Considerar eliminar los mínimos de área de lote en el área comercial/CBD (centro comercial central) a lo largo de W San Antonio Street para brindar más flexibilidad de diseño
- Considerar facilitar los usos de comerciantes ambulantes (operación de venta temporal) en West End para alentar oportunidades de desarrollo económico a pequeña escala



Spur Street y S. Grape



Spur Street y Live Oak

Oportunidades de Relleno de Vecindarios

Compatibilidad Entre Usos Adyacentes

- Considere un escalón en altura y un retranqueo posterior mayor a 0' para permitir transiciones entre lotes comerciales adyacentes a usos residenciales
- Cuando las distancias de protección del paisaje sean mayores que los requisitos de retranqueo posterior, considere aclarar si la distancia de protección anula el requisito de retranqueo o si se podría utilizar un cumplimiento alternativo
- En casos de protección de la zona de carga entre usos comerciales y residenciales, considere la posibilidad de realizar paisajismo en el lado residencial de la cerca de protección requerida



Spur Street y S. Grape



Spur Street y Magnolia

Oportunidades de Relleno de Vecindarios

Diseño Urbano / Normas de Paisaje Urbano

- Permitir que los árboles de la calle cumplan con los estándares mínimos de paisajismo: esto fomenta un mejor espacio público y, a menudo, es el mejor lugar para los árboles cuando se utilizan viviendas intermedias faltantes.
- Utilizar los estándares adicionales de desarrollo de uso mixto en CBD (distrito comercial central) y CR (distrito comercial regional) a lo largo de los corredores clave para ayudar a crear un buen paisaje urbano.
- Limitar las instalaciones de paso vehicular como un uso accesorio permitido en futuros proyectos de reurbanización para que el área se desarrolle de una manera más transitable



W. San Antonio y Krueger



W. San Antonio y S. Hidalgo

Oportunidades de Relleno de Vecindarios

Agilizar el proceso de relleno residencial

- Promover la reurbanización y la revitalización, simplificar el lenguaje y los procedimientos tanto como sea posible para que los propietarios de tierras y los potenciales desarrolladores puedan comprender mejor el proceso de reurbanización.
- Además de fomentar la construcción de viviendas intermedias que faltan en todo el West End mediante la construcción de nuevos lotes de relleno y la densificación de los lotes existentes, permitir que también se construyan viviendas multifamiliares a pequeña escala en el área R-1A-6.6 existente mediante la combinación de lotes (dos o más)



Spur Street y Avenida Concepción



N. Hackberry

Oportunidades de Relleno de Vecindarios

Normas de estacionamiento relajadas

- Utilizar un “nivel reducido” en el West End con un 25% de reducción general y un estacionamiento compartido simple del 50%.
- Considerar la eliminación de los requisitos de estacionamiento para las unidades de vivienda accesorias (ADU) y permitirles tener acceso desde el costado de un lote, no solo desde el frente o la parte trasera (con callejón)
- Permitir el estacionamiento en la calle para cumplir con los requisitos de estacionamiento

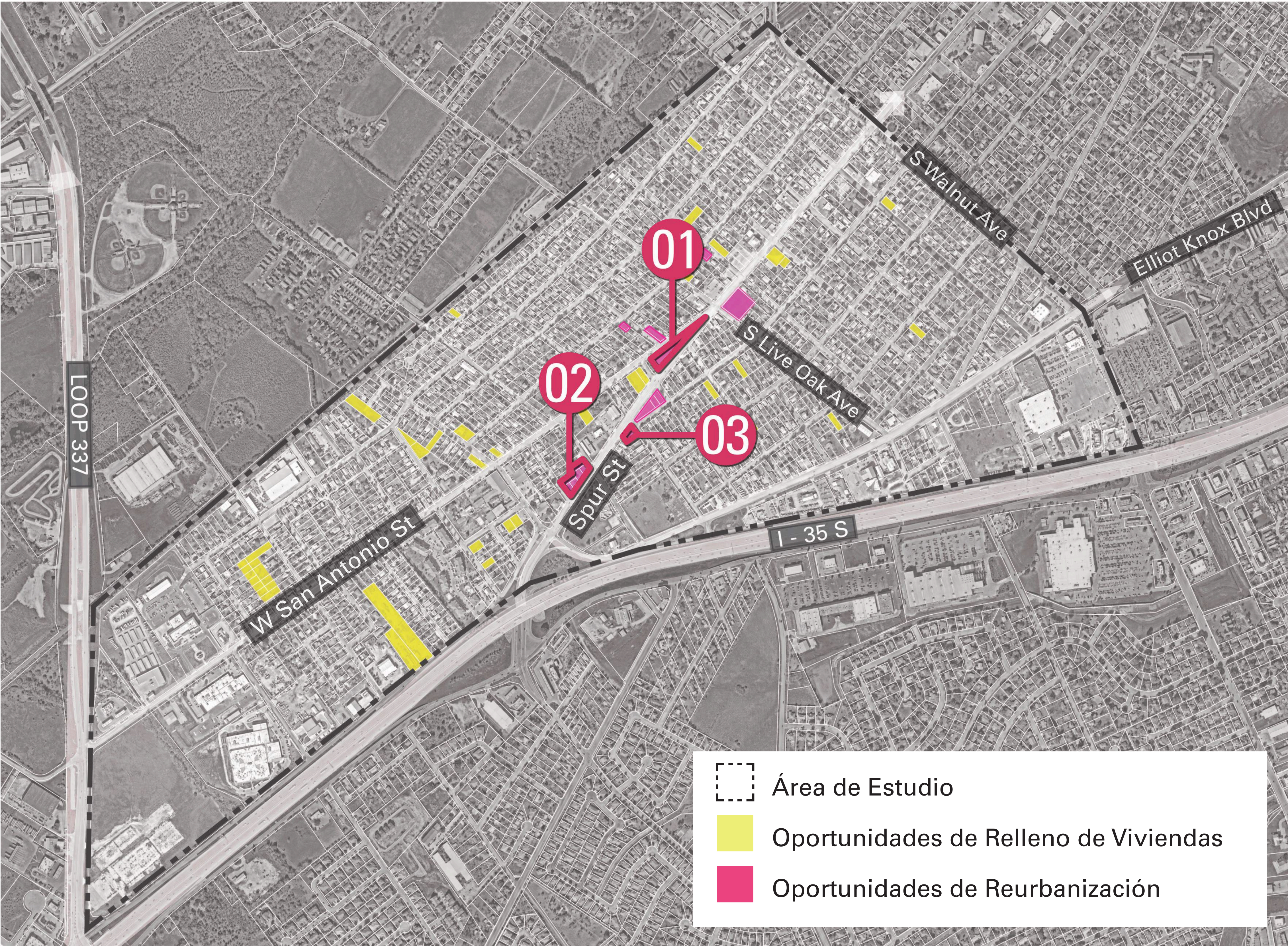


Spur Street y S. Peach



Spur Street y Live Oak

Descripción del Sitio Catalyst



Además de identificar las mejoras necesarias en todo el Corredor, se seleccionaron los siguientes sitios para explorar oportunidades de creación de lugares.



Sitio 1 - Spur Street y W. San Antonio

> sitio existente



> oportunidades de programas



Oportunidades y Limitaciones:

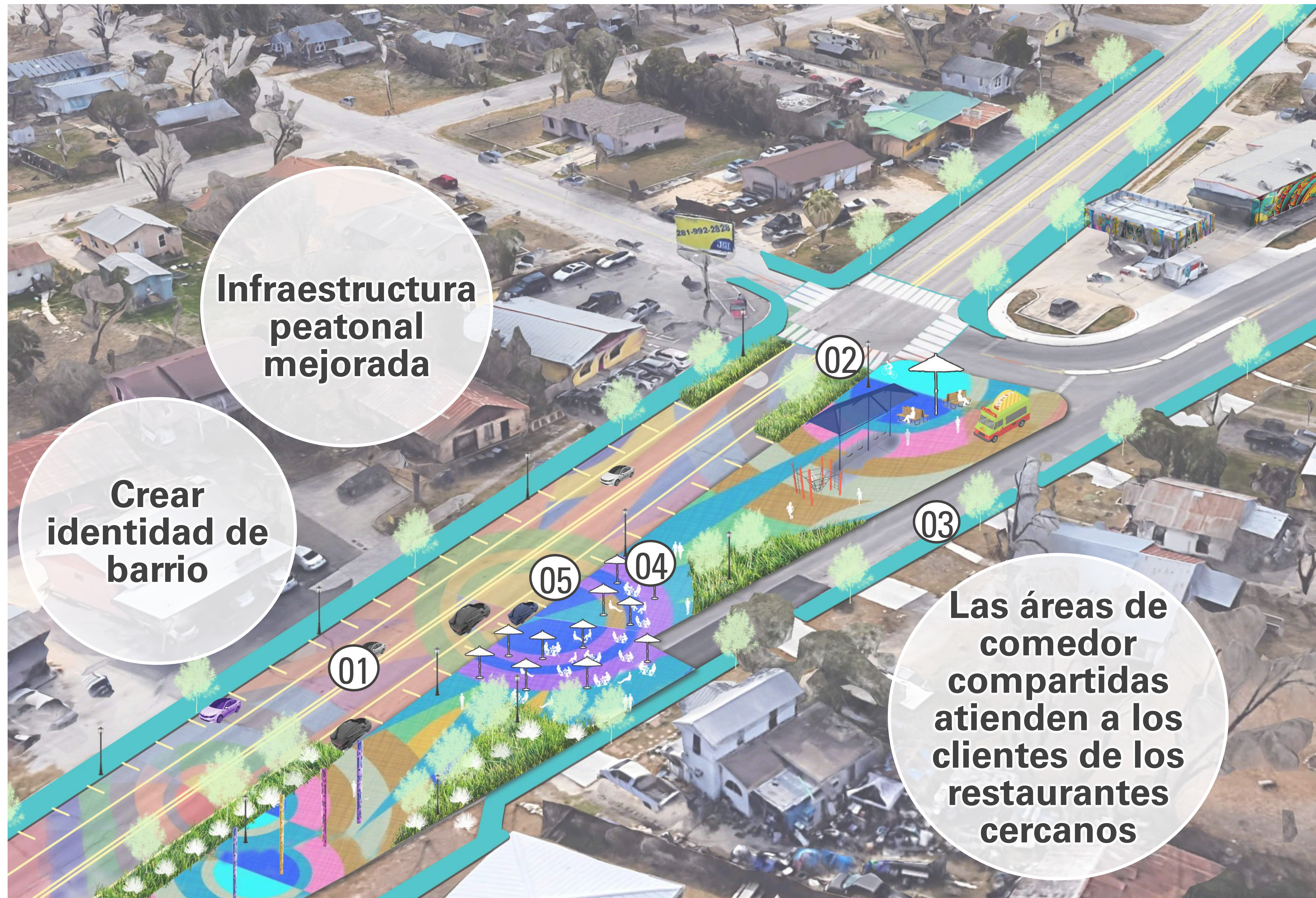
- > El sitio está parcialmente en el derecho de paso; es de propiedad parcialmente privada
- > La gasolinera tiene planes de convertirse en un mercado de carne
- > Una puerta de entrada que puede ayudar a dar marca al vecindario
- > Podría ser un centro comunitario que brinde servicio a los restaurantes de los alrededores

Sitios adyacentes:

- > Spur St: un conjunto de servicios de comida y residenciales
- > W. San Antonio St: zona mixta comercial y residencial

Sitio 1 - Spur Street y W. San Antonio

> Sitio futuro



- 01_ Reducción de carriles de tráfico
- 02_ El paisaje mejora el sentido de pertenencia
- 03_ Las aceras mejoran la seguridad y la transitabilidad
- 04_ Comunidad sombreada
Áreas de juegos y asientos
- 05_ Estacionamiento en la calle

Sitio 2 - Ampliación Buena Vista, Bloque 1, Lotes 10-17

> sitio existente



> usos adyacentes



Oportunidades y Limitaciones:

- > El sitio tiene aproximadamente 1 acre
- > El propietario está interesado en ideas para uso provisorio
- > Es posible que se necesite un socio/operador de desarrollo
- > Alta visibilidad para atraer tráfico vehicular
- > Potencial para crear un destino que aproveche la audiencia del parque, como familias con niños y tráfico peatonal nocturno en el parque

Sitios Adyacentes:

- > Parque público al otro lado de la calle, con área de juegos y pista de patinaje
- > Usos mixtos comerciales orientados al automóvil
- > Usos residenciales

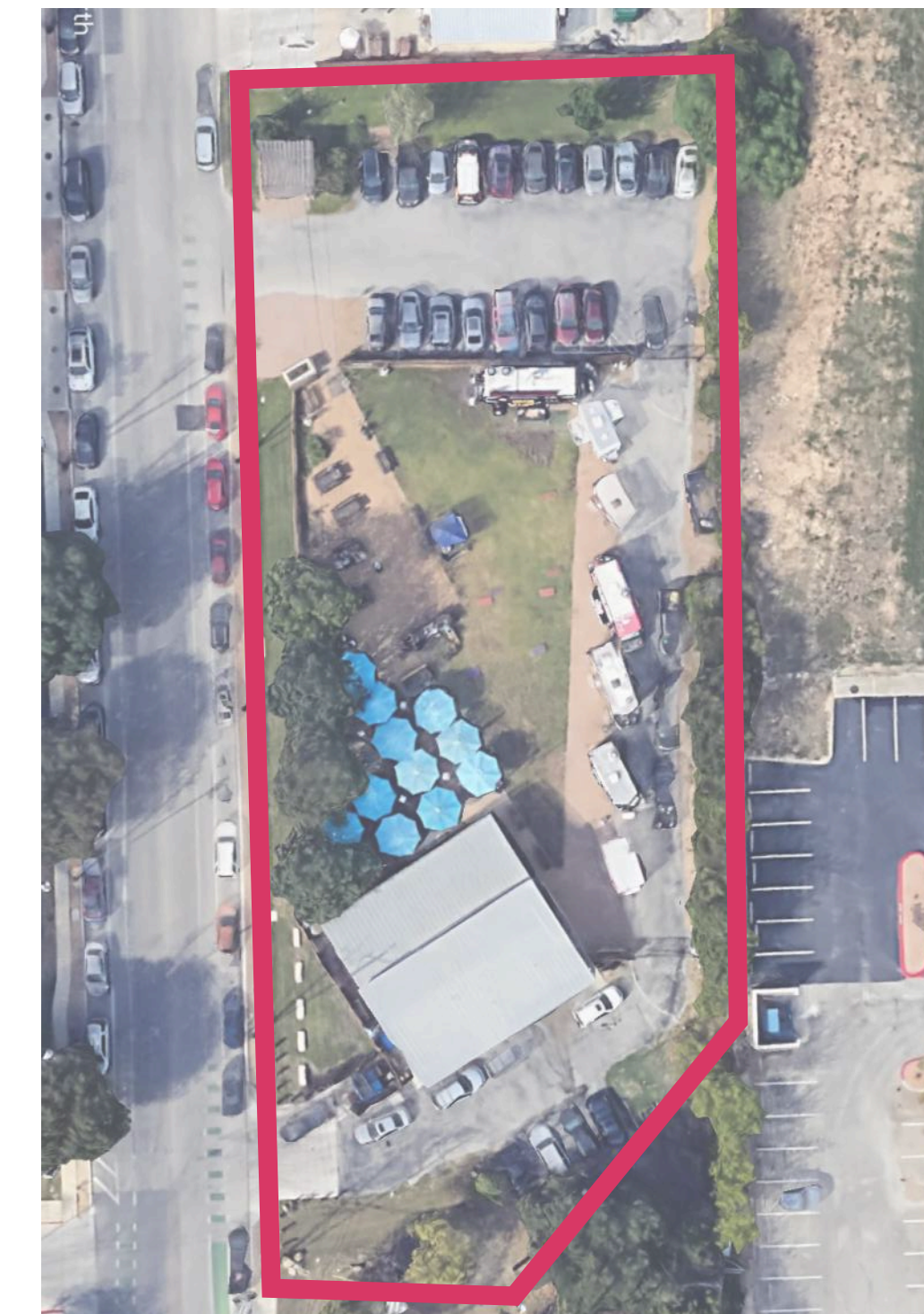
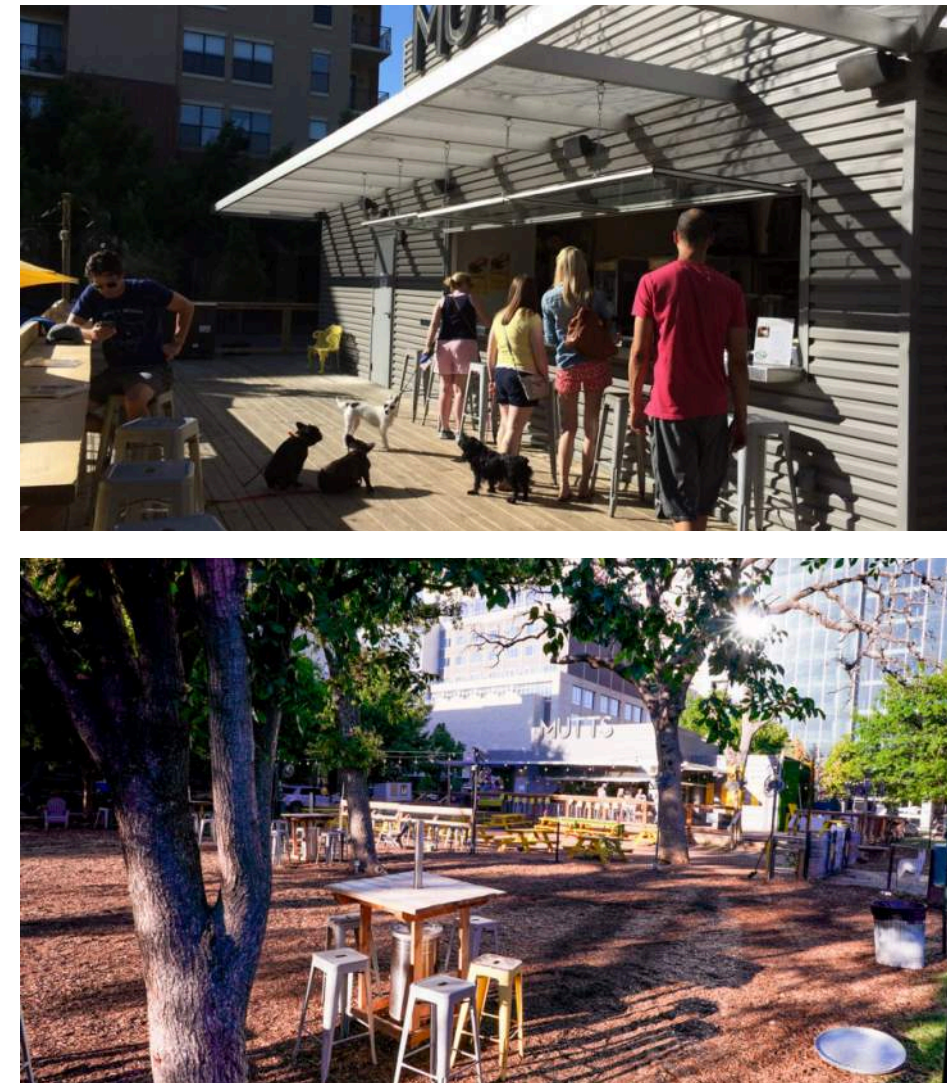
Sitio 2 - Ampliación Buena Vista, Bloque 1, Lotes 10-17

> oportunidades de creación de lugares

> Instalación de barbacoa al aire libre:
Parrilla de la Iglesia Bautista Misionera de Nueva Sión
(35 000 pies cuadrados)



> Cervecería en un parque para perros:
Mutt's, Dallas (63 000 pies cuadrados)



> Parque de camiones de comida:
The Block, San Antonio (1 acre)



> Restaurante de un solo operador:
Katy Trail Ice House, Dallas (32 000 pies cuadrados)



> Sala de música:
Far Out Lounge & Stage (54 000 pies cuadrados)



> Desarrollo comercial multiinquilino combinado
con áreas públicas:
The Cove, San Antonio (35 000 pies cuadrados)

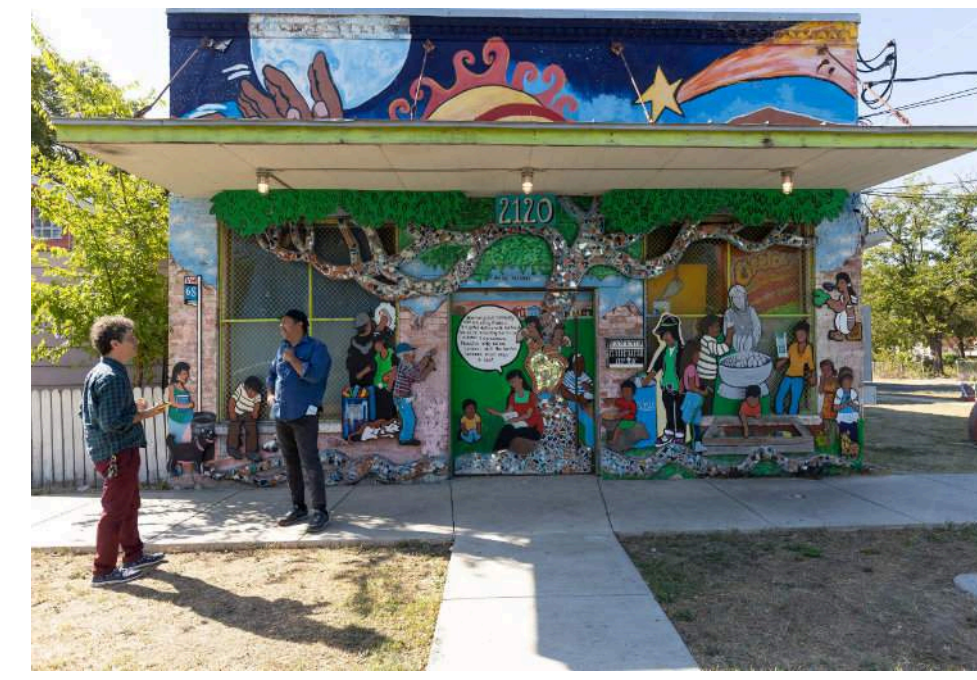


Sitio 3 - Lote de 4,29 acres de Welsch, Lote 6 N PT

> sitio existente



> oportunidades de programas



Oportunidades y Limitaciones:

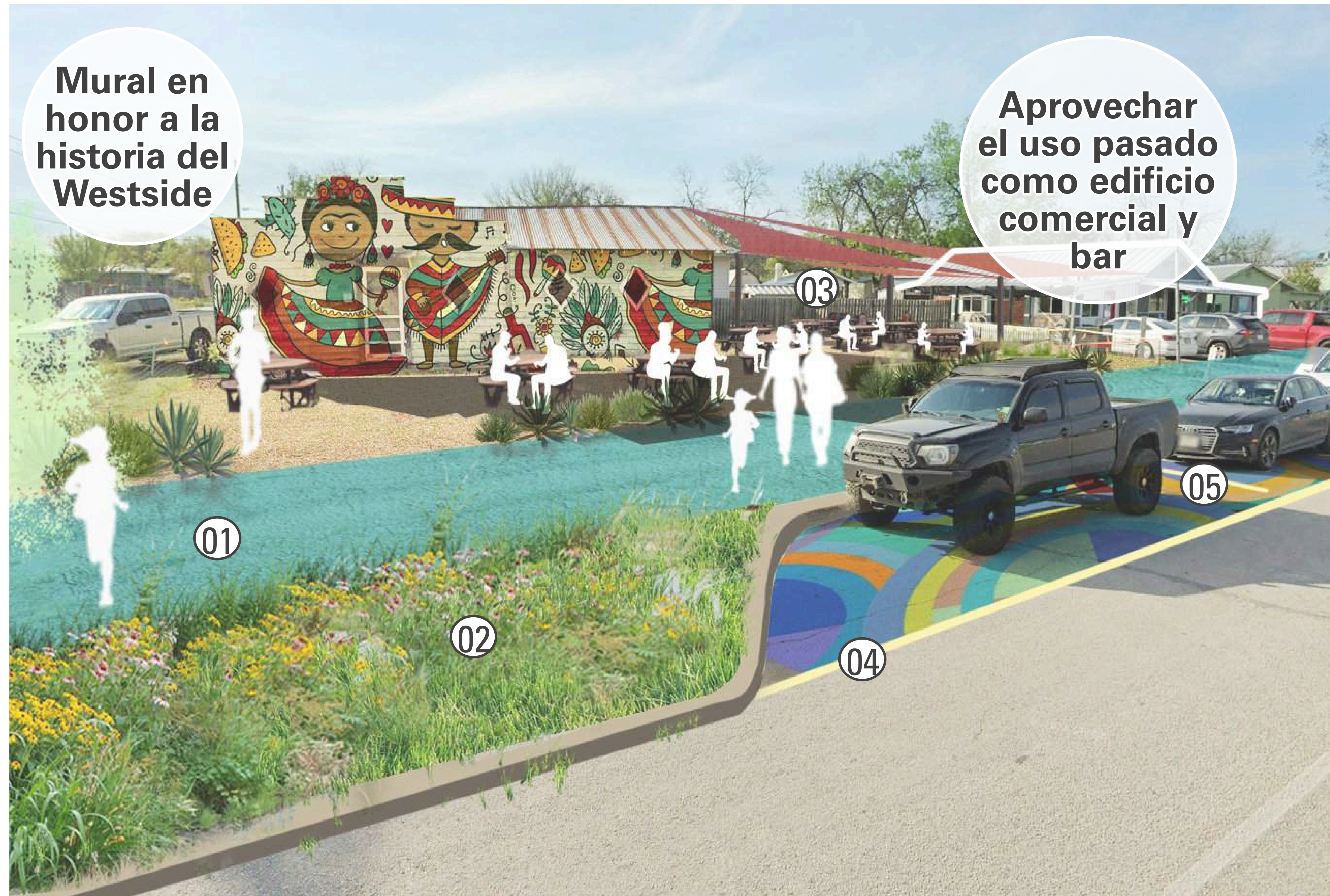
- > El sitio tiene aproximadamente 10 000 pies cuadrados (1/4 de acre)
- > Excelente visibilidad para atraer tráfico vehicular
- > El edificio emblemático y el gran lote de esquina tienen potencial para una atracción comunitaria destacada

Sitios Adyacentes:

- > El sitio está junto a Butcher Boy, una taquería popular
- > La Iglesia Legacy Church está justo al otro lado de la calle
- > Combinación de usos residenciales y comerciales orientados a los automóviles

Sitio 3 - Lote de 4,29 acres de Welsch, Lote 6 N PT

> Sitio futuro



- 01_ Las aceras mejoran la seguridad y la transitabilidad
- 02_ El paisaje mejora el sentido de pertenencia
- 03_ Áreas de juegos y asientos comunitarios con sombra
- 04_ Reducción de carriles de tráfico
- 05_ Estacionamiento en la calle

PRÓXIMOS PASOS

Marco del Plan | Próximos pasos

El Plan Maestro del Área de West End recomienda las siguientes acciones clave para aprovechar el impulso y hacer realidad nuestra Visión. Estas acciones están organizadas dentro de las tres Categorías del Marco:

Calle Completas

Continuar con el diseño conceptual del corredor de Spur Street para crear un entorno más seguro y transitable.

Abordar los problemas de aceras, cruces, drenaje e iluminación.

Oportunidades de Relleno en el Vecindario

Continuar evaluando propiedades que tengan potencial para ofrecer productos de vivienda más diversos y alcanzables.

*Crear un libro de patrones de desarrollo compatible.
Seguir participando en la reescritura de código y el mapeo de zonas.*

Creación de Lugares Sitios Catalizadores y Soporte

Desarrollar y fortalecer el conjunto de herramientas y el menú de servicios del Departamento de Desarrollo Económico y Comunitario.

*Mantener conversaciones adicionales con los propietarios de las propiedades para comprender sus necesidades, inquietudes y áreas en las que necesitan ayuda.
Desarrollar recursos específicos para apoyar a las empresas nuevas y en expansión.*

Marco del Plan | Próximos pasos

Calles Completas

Continuar con el diseño conceptual del corredor de Spur Street para crear un entorno más seguro y transitable.

ID	Acción	Dirigir	Apoyo	Periodo de Tiempo
1.1	Continuar facilitando la participación específica con las empresas locales y las partes interesadas para comprender sus perspectivas y necesidades de estacionamiento.	Transporte y Mejoras de Capital	Desarrollo Económico y Comunitario	Corto plazo (6 meses - 1 año)
1.2	Realizar intervenciones de diseño temporales en todo el corredor, como rehabilitación del pavimento y repintado.	Transporte y Mejoras de Capital	Desarrollo Económico y Comunitario	Corto plazo (6 meses - 1 año)
1.3	Implementar intervenciones para calmar el tráfico (rotondas, bulbos, etc.).	Transporte y Mejoras de Capital	Desarrollo Económico y Comunitario	A largo plazo (3 a 5 años)
1.4	Desarrollar ideas de creación de lugares a lo largo del corredor.	Transporte y Mejoras de Capital	Desarrollo Económico y Comunitario	A largo plazo (3 a 5 años)

Marco del Plan | Próximos pasos

Oportunidades de relleno de vecindarios

Continuar evaluando propiedades que tengan potencial para ofrecer productos de vivienda más diversos y alcanzables.

ID	Acción	Dirigir	Apoyo	Periodo de Tiempo
2.1	Continúe participando en el proceso de reescritura de LDO a través de la implementación.	Servicios de Planificación y Desarrollo	Desarrollo Económico y Comunitario	Corto plazo (6 meses - 1 año)
2.2	Crear un libro de patrones de desarrollo compatible que abarque desde productos intermedios faltantes, como casas unifamiliares, dúplex y cuádruples, hasta unidades de vivienda auxiliares/departamentos para abuelas y unidades de vivienda y trabajo.	Desarrollo Económico y Comunitario	Servicios de Planificación y Desarrollo	Corto plazo (6 meses - 1 año)
2.3	Realizar pruebas de ajuste para dimensiones/condiciones de lotes comunes que sean buenos candidatos para productos de libros de patrones, especialmente para partes del corredor que tienen usos residenciales y comerciales en el mismo bloque.	Servicios de Planificación y Desarrollo	Servicios de Planificación y Desarrollo	Corto plazo (6 meses - 1 año)

Marco del Plan | Próximos pasos

Sitios catalizadores de creación de lugares

Desarrollar y fortalecer el conjunto de herramientas y el menú de servicios del Departamento de Economía y Comunidad.

ID	Acción	Dirigir	Apoyo	Periodo de Tiempo
3.1	Realizar pequeños talleres para desarrolladores para identificar, capacitar y equipar a los propietarios de tierras y otras partes interesadas con las herramientas necesarias para identificar y emprender los proyectos de reurbanización necesarios.	Desarrollo Económico y Comunitario	Servicios de Planificación y Desarrollo	Corto plazo (6 meses - 1 año)
3.2	Agilice las aprobaciones de desarrollo.	Desarrollo Económico y Comunitario	Servicios de Planificación y Desarrollo	Corto plazo (6 meses - 1 año)
3.3	Identificar y establecer financiamiento inicial y asociarse con una Institución Financiera de Desarrollo Comunitario (CDFI) para establecer un fondo de préstamo rotatorio para apoyar el desarrollo comercial y residencial y las oportunidades de reurbanización dentro del área del plan.	Desarrollo Económico y Comunitario	Socio de CDFI	Mediano plazo (1 año - 3 años)
3.4	Establecer una Zona de Reinversión de Incremento de Impuestos para proporcionar una fuente dedicada de financiamiento para futuros proyectos de capital.	Desarrollo Económico y Comunitario	Transporte y Mejoras de Capital	Corto plazo (6 meses - 1 año)
3.5	Crear una Zona de Empoderamiento Vecinal para promover la creación o rehabilitación de viviendas asequibles, aumentar el desarrollo económico y mejorar los servicios sociales, la educación o la seguridad pública dentro de la zona.	Desarrollo Económico y Comunitario	Servicios de Planificación y Desarrollo	Corto plazo (6 meses - 1 año)

WEST END

UNA VISIÓN PARA EL WESTSIDE



TBG

Kimley»Horn

LW LANDWISE

Phil Myrick LLC
Placemaking Planning Urban Design

www.newbraunfels.gov/3904/west-end-area-plan

APÉNDICE