



Perfil y Prioridades del
vecindario

PLAN DEL CENTRO REGIONAL DEL ÁREA DE MIDTOWN:
TOBIN HILL

Agradecimientos

Agradecimientos especiales a cada uno de los residentes y partes interesadas de Midtown que han dedicado tiempo y energía para hablar con el personal del Departamento de Planificación durante todo el proceso de planificación de Midtown y a los siguientes residentes del área, miembros de la junta de la asociación vecinal y miembros del equipo asesor del plan adoptado anteriormente que se reunieron específicamente con el Departamento de Planificación para ayudar en la creación de este documento:

Anisa Schell | Beatrice Moreno | Malcom Hartman

Frederica Kushner | Martin Kushner | Cody Doege



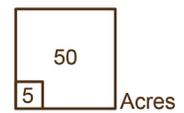
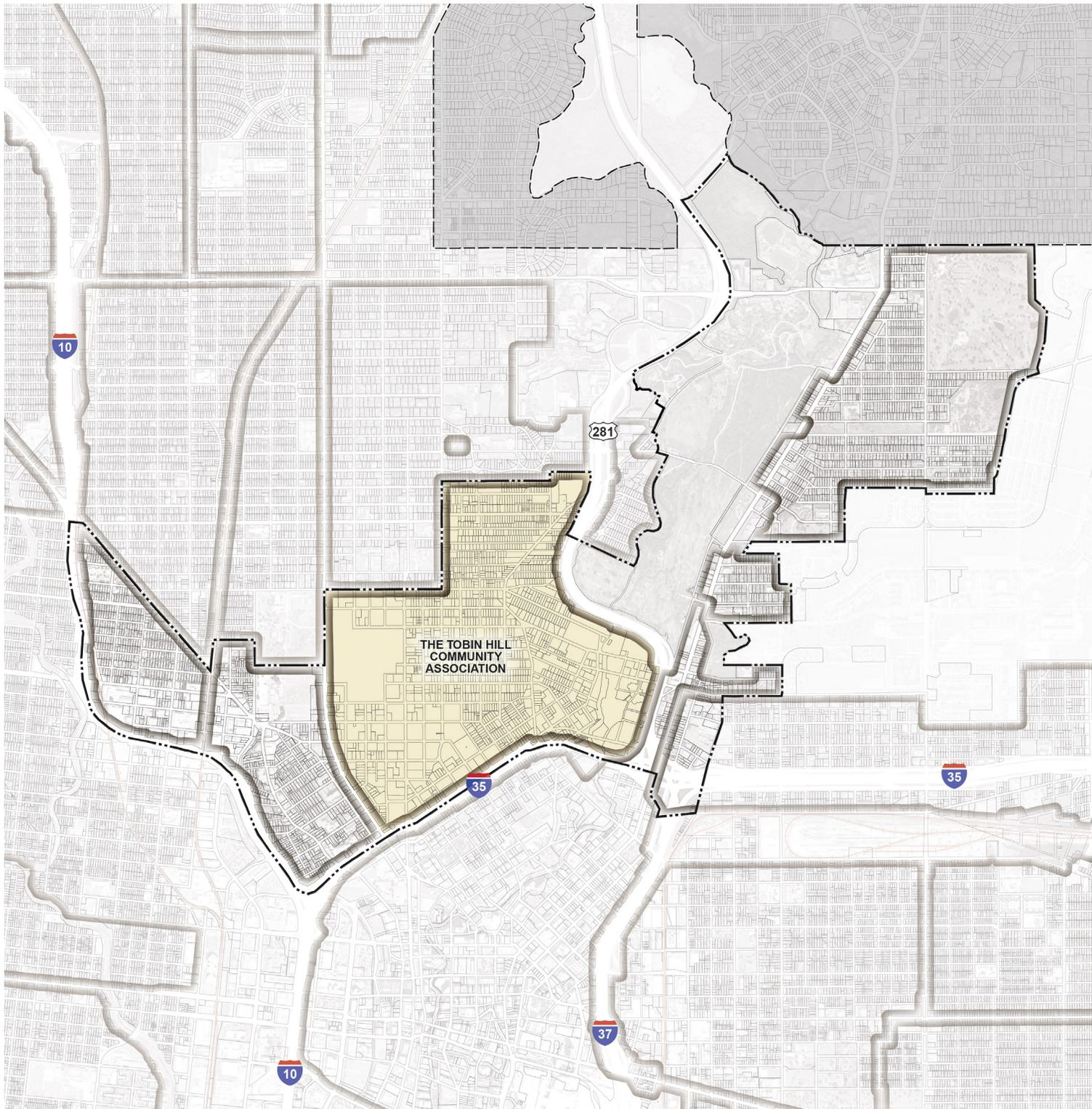
SA
TOMORROW

Centro Regional del Área de Midtown

UBICACIÓN DEL VECINDARIO

LEYENDA

- Límites del Centro Regional del Área de Midtown
- Límites de la Ciudad
- Parcelas
- Vecindario



Perfil y Prioridades del Vecindario



¿Cuáles son el Perfil y las Prioridades del Vecindario?

San Antonio es una ciudad de vecindarios, cada uno con su propia historia, cualidades y carácter. Muchos vecindarios de la Ciudad han desarrollado Planes Vecinales que reflejan los valores y prioridades locales. Estos planes, adoptados por la Ciudad, guiaron las inversiones y mejoras locales durante muchos años y ayudaron a fortalecer la relación entre los residentes y la Ciudad.

Actualmente, la Ciudad está en proceso de crear Planes de Sub-Áreas para implementar el Plan Integral SA Tomorrow. Estos Planes de Sub-Área buscan proporcionar una estructura más coordinada, eficiente y efectiva para la planificación de vecindarios. Los Planes de Sub-Área pretenden aumentar la equidad en toda la ciudad, garantizando que todos los vecindarios de San Antonio tengan un nivel base de directrices de política, ya que muchos carecen de un Plan Vecinal o de una organización vecinal registrada. De esta manera, cada Plan de Sub-Área integrará elementos clave de los Planes Vecinales existentes para aquellos vecindarios que cuenten con uno, a la vez que promoverá la consistencia de políticas en toda la ciudad y proveerá

recomendaciones y estrategias clave para aquellos vecindarios que actualmente carecen de esa dirección.

La sección de Perfil y Prioridades del Vecindario de los Planes de Sub-Área brinda especial atención a los esfuerzos previos de planificación del vecindario y reconoce a los grupos comunitarios e individuos que fueron instrumentales en su creación. Resumen oportunidades específicas, retos, recomendaciones y prioridades de cada vecindario participante, en un esfuerzo por dirigir de manera más eficiente la inversión pública y privada dentro de la ciudad para ayudar a estos vecindarios a alcanzar sus metas a corto plazo y sus visiones a largo plazo.

¿Cómo se desarrolló?

Al comienzo del proceso de planificación, el personal de planificación de la Ciudad de San Antonio revisó los Planes de Vecindario existentes que compartían una geografía con el Plan de Midtown. Se resumió cada plan relevante para que el personal tuviera un entendimiento sólido de los asuntos y prioridades del vecindario al momento de la creación de cada plan.

Los Perfiles y Prioridades del Vecindario se crearon utilizando los aportes de los residentes del vecindario durante todo el proceso de planificación de Midtown. El Departamento de Planificación utilizó

los aportes de conversaciones en grupos pequeños, entrevistas con las partes interesadas, reuniones comunitarias, reuniones del equipo de planificación y facilitó el diálogo en reuniones de asociaciones vecinales.

El personal de planificación revisó los Planes Vecinales para identificar los principales proyectos, programas u otros esfuerzos alcanzados, y aquellos aún sin implementar, para poder volver a priorizarlos en este esfuerzo. El personal de planificación de la Ciudad se reunió con los miembros de los equipos asesores de cada plan vecinal original y con las juntas directivas de las asociaciones vecinales actuales (enumeradas en la página de Reconocimientos de este documento) para ayudar a crear este documento de Perfiles y Prioridades del Vecindario y ofrecer una dirección duradera en asociación con cada vecindario.

Panorama del Vecindario

FORTALEZAS Y CARÁCTER DEL VECINDARIO



Tobin Hill alberga algunos de los lugares más emblemáticos de Midtown, como la Cervecería Pearl y el San Antonio River Walk, y diversas zonas de comercio y vida nocturna como la Main Avenue y St. Mary Street. Abundan las oportunidades para explorar y descubrir pequeñas expresiones culturales y artísticas. Tobin Hill contiene un distrito histórico, y la mayoría de los sitios históricos de Midtown. El Plan Vecinal de Tobin Hill del 2008 describe el vecindario como una “ventana al downtown de San Antonio”, donde la vitalidad y prosperidad local fluye y refluye con el éxito del área principal de

downtown. Mientras que el futuro de Tobin Hill está inextricablemente ligado al futuro de otros vecindarios de Midtown y Downtown, la gente y las organizaciones vecinales han actuado en la creación del futuro del área. El reciente progreso en la conservación histórica y la revitalización de viviendas, y las culturas únicas de Main Avenue y St. Mary’s Street, por ejemplo, son evidencia de que el valor de esta área ha sido y será creado tanto desde dentro como desde fuera.

Fortalezas



El vecindario residencial de Tobin Hill ofrece oportunidades para vivir en un ambiente a la vez maduro e histórico, pero también vibrante y en evolución, con muchas instalaciones cercanas.



Hay una combinación diversa de lugares para vivir, incluyendo casas unifamiliares, apartamentos tipo casa y otros tipos de vivienda, para personas en cualquier etapa de la vida y con ingresos diversos.

Hay una combinación diversa



de grandes y pequeños empleadores con trabajos para diferentes habilidades. Por ejemplo, el área incluye empleo para médicos, enfermeras y conserjes de hospitales, abogados y sus asistentes, productores audiovisuales y artistas, empresarios de pequeños negocios y vendedores minoristas.



Hay múltiples calles principales únicas de carácter singular para diversos gustos.

Tobin Hill incluye secciones del



Río San Antonio, con múltiples puntos de acceso desde las calles del área.



Para más información y recomendaciones de políticas relacionadas con el vecindario de Tobin Hill, consulte el Plan Vecinal de Tobin Hill y las múltiples secciones del Plan del Centro Regional de Midtown.

Panorama del Vecindario

OPORTUNIDADES Y DESAFÍOS DEL VECINDARIO

Oportunidades

- Las posibles inversiones en tránsito y la remodelación de los corredores de uso mixto pueden aprovecharse para hacer que caminar y andar en bicicleta sea más seguro y cómodo.
- Hay áreas entre San Pedro Avenue y Methodist Hospital, entre Main y McCullough Avenue, y entre St. Mary's Street y el Río San Antonio donde pueden vivir, trabajar y disfrutar considerablemente más personas, aliviando algo de presión sobre el parque habitacional tradicional del vecindario para

absorber esta demanda.

- Aún es posible mantener el carácter histórico y las viviendas accesibles que surgen de manera natural.
- El crecimiento de los hogares y de la fuerza laboral en las áreas de enfoque y en los corredores de uso mixto puede soportar negocios que sirvan al vecindario, incluyendo los siguientes tipos identificados como deseables en el Plan Vecinal de Tobin Hill 2008. Algunos de estos tipos de negocios fueron reafirmados por los participantes en el proceso de planificación de Midtown.

- Tienda de comestibles, Ferretería, Restaurantes en St. Mary, Main y McCullough, Tintorerías, Farmacia, Galerías, Cafés, Panaderías, Librerías, Peluquerías, Teatro vecinal

- Para más información y recomendaciones de políticas relacionadas con el vecindario de Tobin Hill, consulte el Plan Vecinal de Tobin Hill y las múltiples secciones del Plan del Centro Regional de Midtown.

Desafíos

- La vivienda se ha vuelto menos accesible y los nuevos desarrollos no siempre se adecuan a los patrones de desarrollo tradicionales.
- La revitalización de Downtown y Midtown de San Antonio ha aumentado la demanda de vivienda en el vecindario, mientras que la oferta de nuevas viviendas en el vecindario y otros vecindarios internos de la ciudad no se ha mantenido a la par de la demanda, contribuyendo a los problemas de accesibilidad de viviendas.
- Las calles residenciales del vecindario sufren congestión de estacionamiento y tráfico, y a los residentes les preocupa que un mayor crecimiento en el área y en San Antonio resulte en mayores

dificultades de estacionamiento y tráfico.

- Hay varios segmentos de calles residenciales del vecindario a los que les faltan aceras, particularmente entre Dewey Place, Magnolia Street, McCullough Avenue, y St. Mary's Street. Esta condición, junto con el tráfico rápido de paso, provoca que caminar o esperar el autobús escolar, por ejemplo, se sienta inseguro e incómodo.
- Las transiciones y la compatibilidad entre el desarrollo a gran escala y las áreas residenciales del vecindario serán un desafío en múltiples áreas del vecindario, el cual tendrá que ser abordado con decisiones cuidadosas de zonificación y planificación del sitio.

- El ruido, la congestión de estacionamiento, la basura y el comportamiento desordenado provocan tensión entre las áreas de vida nocturna y las áreas residenciales, junto con el deseo de que las mismas áreas nocturnas sean deseables para usos diurnos de comercios, restaurantes y encuentro.
- Se espera que muchas calles en el área de Tobin Hill sirvan tanto como rutas de transporte importantes, como lugares seguros y cómodos de encuentro, de compras y para estar al aire libre.
- Consultar el Plan Vecinal de Tobin Hill * (como se indica anteriormente)

Previos Planes Vecinales

RECOMENDACIONES CLAVE DE PREVIOS ESFUERZOS DE PLANIFICACIÓN



El Plan Vecinal de Tobin Hill incluye extensas recomendaciones sobre el uso y desarrollo del suelo, vivienda, desarrollo económico, infraestructura y servicios de la ciudad.

El mapa de los "Distritos de Desarrollo" y sus correspondientes "Directrices de Desarrollo" listados en la página 23 del Plan Vecinal proporcionan una guía sobre la forma y los patrones de desarrollo que deben continuar guiando el uso discrecional del suelo y las decisiones de zonificación, en conjunto con el resto del Plan del Centro Regional de Midtown. Por ejemplo, en las avenidas Main y McCullough, "el desarrollo debería crear una transición de SAC al núcleo residencial con usos Mixtos de Densidad Alta que

permitan hasta 5 pisos en N. Main Ave. y Usos Mixtos de Densidad Baja que permitan hasta 3 pisos en McCullough Ave." Hay algunas excepciones a las directrices del plan vecinal en las que los análisis y aportes comunitarios más recientes indican nuevas prioridades reflejadas en otras secciones del Plan del Centro Regional de Midtown. Por ejemplo, en comparación con el plan vecinal, el plan del Midtown propone un desarrollo de mayor densidad, de uso mixto y orientado a los peatones, adyacente a San Pedro Avenue, para dar soporte a un servicio de tránsito de alta calidad, a la oferta de viviendas y a una mayor diversidad de comercios y servicios.

El plan vecinal recomendó formar distritos históricos o distritos de conservación del vecindario. Aunque hay dos distritos históricos establecidos, hay un interés sostenido en expandirlos, crear nuevos distritos históricos, crear nuevos distritos de conservación de vecindarios, o bien, crear nuevos estándares de diseño para garantizar que el nuevo desarrollo sea consistente con el carácter de Tobin Hill.

Las recomendaciones de vivienda del plan vecinal incluyeron la prevención de la invasión del uso comercial en las áreas residenciales del vecindario y la promoción de viviendas de uso mixto en las arteriales y corredores comerciales.

El plan vecinal enfatizó los proyectos para peatones, bicicletas y para calmar el tráfico

en el vecindario, y recomienda que el desarrollo privado utilice una planificación de sitio favorable a los peatones.

El plan vecinal recomendó mejorar las conexiones peatonales y a parques existentes, así como la orientación a Brackenridge Park, San Pedro Springs Park y a River Walk. El plan también recomendó la creación de nuevos parques pequeños.

El Plan Vecinal de Tobin Hill fue enmendado en 2011 por el Plan TIRZ de Midtown Brackenridge, con recomendaciones para partes de Tobin Hill adyacentes y al este de St. Mary's Street.



Previos Planes Vecinales

PRINCIPALES LOGROS DEL PLAN VECINAL

- Se establecieron dos distritos históricos y múltiples sitios históricos en el vecindario. La Oficina de Conservación Histórica puso en práctica otras recomendaciones programáticas relacionadas con la conservación histórica, como la de informar a los propietarios de viviendas y a los contratistas sobre los métodos de rehabilitación adecuados.
- La asociación vecinal formó y mantiene un activo comité de uso del suelo y zonificación para monitorear, informar a los vecinos y abogar en torno a la planificación, zonificación y variación de casos en el vecindario.
- Aunque hay ejemplos de que no se siguieron los patrones de desarrollo recomendados por el plan vecinal, como el adyacente a St. Mary's Street al norte, donde ocurrió alguna intrusión comercial en el vecindario, el nuevo desarrollo ha seguido en su mayoría los patrones de desarrollo general recomendados en el plan vecinal.
- Algunos de los tipos de negocios deseables, incluyendo los tipos de negocios pequeños listados en el plan vecinal, se ubicaron en el área. La Zona de Reinversión de Incrementos de Impuestos de Midtown que incluye áreas de Tobin Hill adyacentes a N. St Mary's Street, Josephine Street, y el Río San Antonio, se estableció alrededor de la época en que se completó el plan vecinal.
- El proyecto de bonos 2017 para N. St. Mary's Street implementará mejoras peatonales que reflejan algunas de las recomendaciones del plan.
- Se agregaron aceras y rampas de acceso faltantes en varios lugares identificados en el plan vecinal, a través de una mezcla de inversión de la ciudad y construcción de aceras asociados con el desarrollo privado. Por ejemplo, se completaron las aceras en una sección de Ogden Street y en Woodlawn Avenue. Se implementó la reducción del tráfico en algunos lugares, por ejemplo en Mistletoe, donde también se completó un carril para bicicletas.

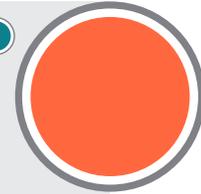


Prioridades del Vecindario



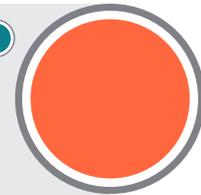
-  Prioridad del Plan Vecinal Anterior
-  Se adhiere a una Recomendación del Plan de Sub-Área
-  Se adhiere a otras Recomendaciones del Plan de Acción Vecinal

Conservación Histórica



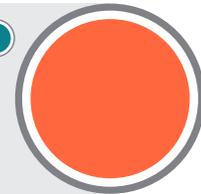
- Preservar los edificios que tienen carácter histórico, incluyendo los ajenos al núcleo residencial. Esto es evidente en varios lugares en corredores de uso mixto y áreas de enfoque donde se fomenta la reurbanización de uso mixto y la reutilización adaptativa de edificios, incluyendo, entre otros, las áreas alrededor de las calles Lewis y Poplar, Evergreen Street entre San Pedro Avenue y Maverick Street, las Avenidas Baltimore y Euclid, entre las avenidas Main y McCullough al norte de Evergreen Street, entre Dewey Place y Ashby Place al norte del campus del San Antonio College, varios lugares en St. Mary's Street, y lugares puntuales en San Pedro Avenue, entre otros.

Competitividad de la Calidad de Vida



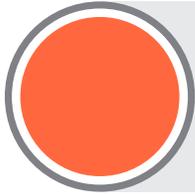
- Garantizar que las mejoras en el transporte multimodal, estacionamiento y mejoras en los espacios públicos se mantengan al ritmo del aumento de personas que viven y utilizan Tobin Hill, para mejorar la calidad de vida. A medida que ocurra la reurbanización de uso mixto en las áreas de enfoque y en los corredores de uso mixto, garantizar que el ensanchamiento de las aceras y las instalaciones peatonales estén a la par de los nuevos desarrollos, para evitar incomodar a los peatones al caminar en espacios estrechos.

Escala del Vecindario



- Permitir un desarrollo razonable y reservar el núcleo residencial para usos unifamiliares y multifamiliares pequeños.

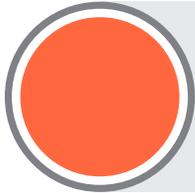
Prioridades del Vecindario



Negocios al Servicio del Vecindario



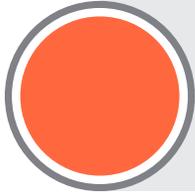
- Fomentar los negocios del vecindario en los corredores adyacentes al núcleo residencial. Los usos comerciales no deberían sobrepasar el este de McCullough Avenue o el oeste de St. Mary's Street más allá de la extensión actual del uso comercial.



Áreas de Crecimiento Prioritario



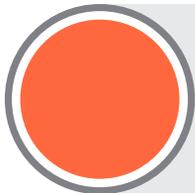
- Permita una gradación de la densidad hacia afuera de los límites del núcleo residencial, fomentando las mayores densidades al oeste del Methodist Hospital y adyacente a San Pedro Avenue.



Transitabilidad



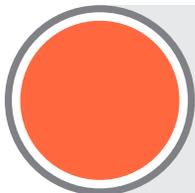
- Mejorar la transitabilidad de todo el vecindario (aceras, frentes, paisajismo).



Bosque del Vecindario e Infraestructura Verde



- Exigir la responsabilidad ambiental en los nuevos desarrollos y en los cambios a propiedades preexistentes. Apoyar el crecimiento de árboles de grande dosel, y limpiar y frenar las aguas pluviales en el sitio son elementos centrales de esta recomendación.



Conservación del Carácter

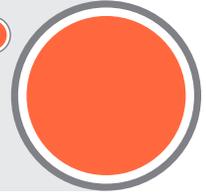


- Preservar las características (residenciales y otras) que identifican al vecindario como Tobin Hill.

Prioridades del Vecindario

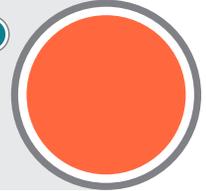
Directrices de Desarrollo del Plan Vecinal

- Las directrices de desarrollo de distrito del Plan Vecinal de Tobin Hill (página 23 y Mapa del Distrito) deberían continuar guiando el nuevo desarrollo, excepto en circunstancias limitadas, como el adyacente a San Pedro Avenue, donde se fomentan los usos mixtos de mayor intensidad.



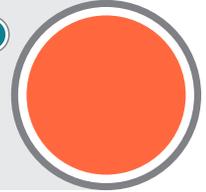
Rehabilitación de Viviendas

- Rehabilitar casas y apartamentos deteriorados. Respaldar el uso multifamiliar de edificios existentes en las zonas residenciales si contribuye a la conservación del carácter histórico.



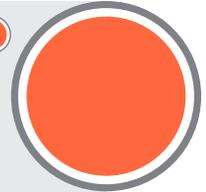
Repoblación Compatible

- Fomentar la construcción de nuevas viviendas en terrenos vacíos del vecindario, si el desarrollo sigue los patrones tradicionales de escala y configuración de la construcción. Promover la diversidad de tipos de vivienda y la accesibilidad a las mismas, incluyendo las viviendas familiares.



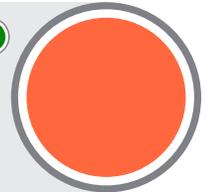
Conexiones con el Río y Espacios Abiertos

- Crear conexiones peatonales cómodas desde el vecindario residencial hasta San Pedro Springs Creek, el Río San Antonio y Brackenridge Park.

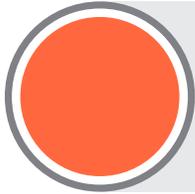


Estándares de Diseño del Vecindario

- Considerar la implementación de un distrito de conservación del vecindario al norte de Ashby Place o al sur de Evergreen Street, o participar en la creación de estándares de diseño de vecindarios internos de la ciudad para diferentes vecindarios.



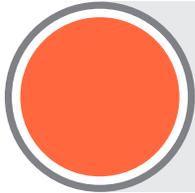
Prioridades del Vecindario



Priorizar a los Peatones



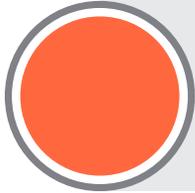
- En áreas de uso mixto y comerciales con escasez de estacionamiento y un entorno peatonal incómodo, considerar la posibilidad de reutilizar el derecho de paso para el estacionamiento en la calle y aceras más amplias.



Lugares Públicos



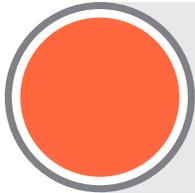
- Mejorar los espacios públicos a medida que se producen nuevos desarrollos, por ejemplo incorporando plazas en áreas de uso mixto de mayor densidad, y mejorando los derechos de paso de las calles con aceras más anchas, árboles y otras instalaciones peatonales para convertirlas en lugares únicos y agradables.



Crockett Park



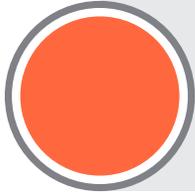
- Considerar agregar árboles adicionales, paisajismo con plantas nativas, bancos y mesas de picnic en Crockett Park.



Tienda de Comestibles



- Respaldar la ubicación de una tienda de comestibles en un área de desarrollo de uso mixto entre la Autopista 281 y San Pedro Avenue, incluyendo una mayor densidad de población por fuera de las áreas residenciales tradicionales, necesaria para atraer una tienda de comestibles.



Mejoras Peatonales y Tránsito de San Pedro Avenue

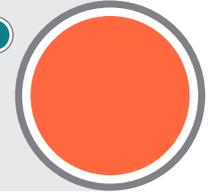


- Promover mejoras en el servicio de tránsito y peatonal en San Pedro Avenue. Considerar la reconfiguración de los carriles, árboles de calle y aceras más anchas para que caminar y usar el tránsito sea más seguro, conveniente y cómodo.

Prioridades del Vecindario

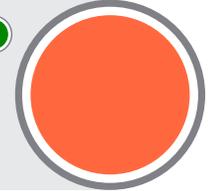
St. Mary's Street

- Completar las mejoras multimodales en St. Mary's street a través del proyecto de bonos para mejoras estructurales 2017.



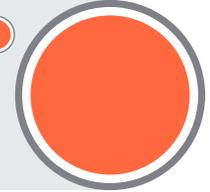
Organización para St. Mary's Street

- Los negocios de la Ciudad y de St. Mary's deben reducir la cantidad de basura en y alrededor de St. Mary's Street, y crear soluciones de estacionamiento y transporte para minimizar los impactos de estacionamiento en el vecindario y el congestionamiento de tráfico.



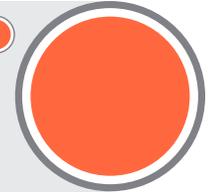
Administración de la Demanda de Estacionamiento

- Deben utilizarse soluciones innovadoras de transporte y estacionamiento para mitigar la congestión de tráfico y de estacionamiento, en lugar de simplemente requerir o construir lotes de estacionamiento y ampliar los carriles de circulación de automóviles.



Plan Vecinal de Tobin Hill

- Para más información y recomendaciones de políticas relacionadas con el vecindario de Tobin Hill, consulte el Plan Vecinal de Tobin Hill y las múltiples secciones del Plan del Centro Regional de Midtown.



Reducción del Tráfico en el Vecindario

- Tráfico lento en las calles locales del vecindario que conectan McCullough Avenue y St. Mary's Street.

