



OUR PASADENA

Plan General de la Ciudad

META 35: FAIR OAKS & ORANGE GROVE

“Un entorno activo orientado al peatón que sirve como destino transitable a pie desde los barrios adyacentes donde la gente puede comprar, cenar, vivir y reunirse con los amigos”

Consideraciones de Planificación

- Iluminar las fachadas para aumentar el confort real y percibido y la seguridad de las calles
- Crear un espacio abierto utilizable para los residentes
- Fomentar la actividad multimodal
- Más sombra de árboles y vías verdes para el paisajismo

Comentarios de la comunidad

- Mantener un carácter de menor escala con una combinación similar de usos mixtos
- Proporcione más lugares para caminar
- Alejar la altura de la calle y vecinos residenciales hacia la parte trasera de la propiedad
- Crear un paseo más agradable por el barrio y hacia Old Pasadena

Actualización del plan específico de Fair Oaks Orange Grove

VISIÓN

Fair Oaks Orange Grove

Dominio Público y Espacio Abierto



Mejorar el dominio público

- Aceras atractivas con más sombra y comodidades, llenas de usos activos y destinos
- Oportunidades para enverdecimiento a través de un paisaje consistente en árboles, y áreas verdes
- Requisitos de espacio abierto que se correlacionan con la cantidad de usuarios y el tamaño de un proyecto.

Escala y forma urbana



Nuevos tipos de vivienda

- Arquitectura que realza el corredor, se relaciona con el paisaje urbano y está diseñada para respetar la historia del área
- Edificios que están en escala para complementar las estructuras vecinas, abordando preocupaciones como volumetría (massing), la visibilidad y la estética.
- Altura y volumen del edificio que es sensible al carácter físico de las viviendas unifamiliares adyacentes utilizando retiros y alejamiento

Usos y diseño de planta baja



Tiendas en pequeña escala y servicios

- Creación de un vecindario de uso mixto distinto que se basa en un sentido de lugar
- Diseño de planta baja a escala humana, lo que resulta en una ciudad más segura, más cómoda y más transitable para los residentes de todas las edades.
- Flexibilidad en los usos que proporciona empleo local al tiempo que activa el paisaje urbano.



Espacio industrial creativo

Fair Oaks Orange Grove

Visión General

El volumen se explora más a profundidad en cada subárea

Comercial general

- 1.0 FAR, 36' de altura
- Diseñado para servicios y tiendas a pequeña escala
- Sin cambios en la intensidad de los existentes

Residencial multifamiliar

- 16 du/ac, 36' de altura
- Conservar la densidad y el uso multifamiliar actual con estándares de diseño ligeramente modificados

I & D Flex

- 1.25 FAR, 39' de altura
- Apoyar nuevos y existentes usos comerciales y de I & D (investigación y desarrollo)

Bajo Mixto

- 1.0 FAR, 32 du/ac, 39' de altura

Bajo-Med Mixto

- 1.75 FAR, 48 du/ac, 39' de altura

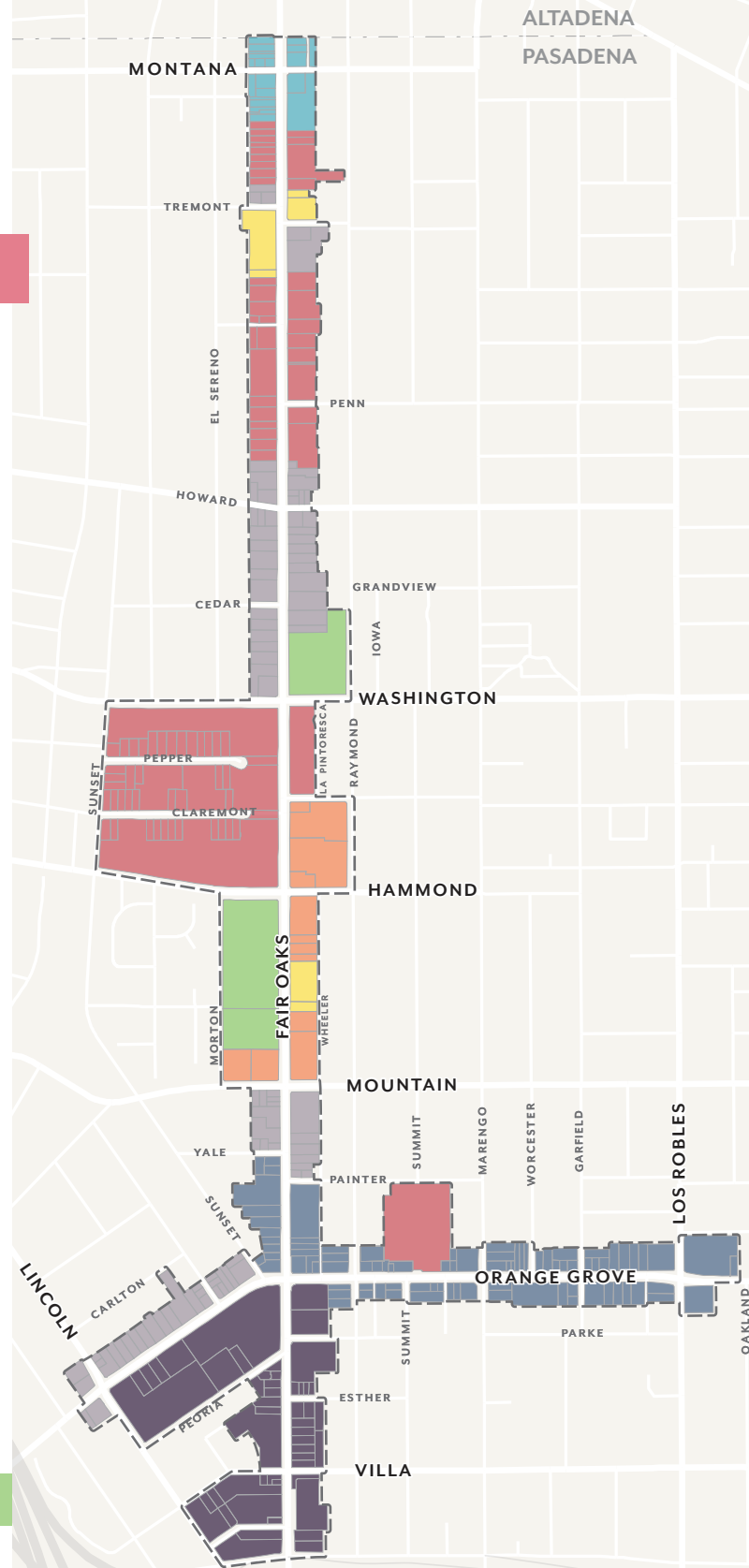
Mixto Medio

- 2.25 FAR, 87 du/ac, 51' de altura
- Proporcionar nuevas opciones de vivienda en los corredores
- Transiciones adecuadas a usos vecinales
- Fomentar / permitir las tiendas comercial en el primer piso

Institucional

Espacios abiertos

- Normas basadas en el permiso de uso condicionado



Intención

- Transformar la Ave. North Fair Oaks de un corredor comercial de franjas de baja densidad a vecindarios distintivos de uso mixto, de baja a media densidad, orientados a los peatones
- Permitir mayor densidad de viviendas y trabajos y más usos mixtos en el sur, con densidades más bajas en el norte

Estacionamiento

- Fomentar los cambios de uso y la reutilización adaptativa de los edificios existentes a través de reducciones de estacionamiento y exenciones para proyectos pequeños.
- No se requiere estacionamiento extra para:
 - > Espacios comerciales de menos de 5,000 pies cuadrados
 - > Comedor al aire libre de menos de 2,000 pies cuadrados
 - > Proyectos en recursos históricos designados
 - Proteger los estacionamientos de las calles con edificios o jardines para crear un paisaje urbano y un entorno más agradable para caminar

Requisitos residenciales (por tipo de unidad)

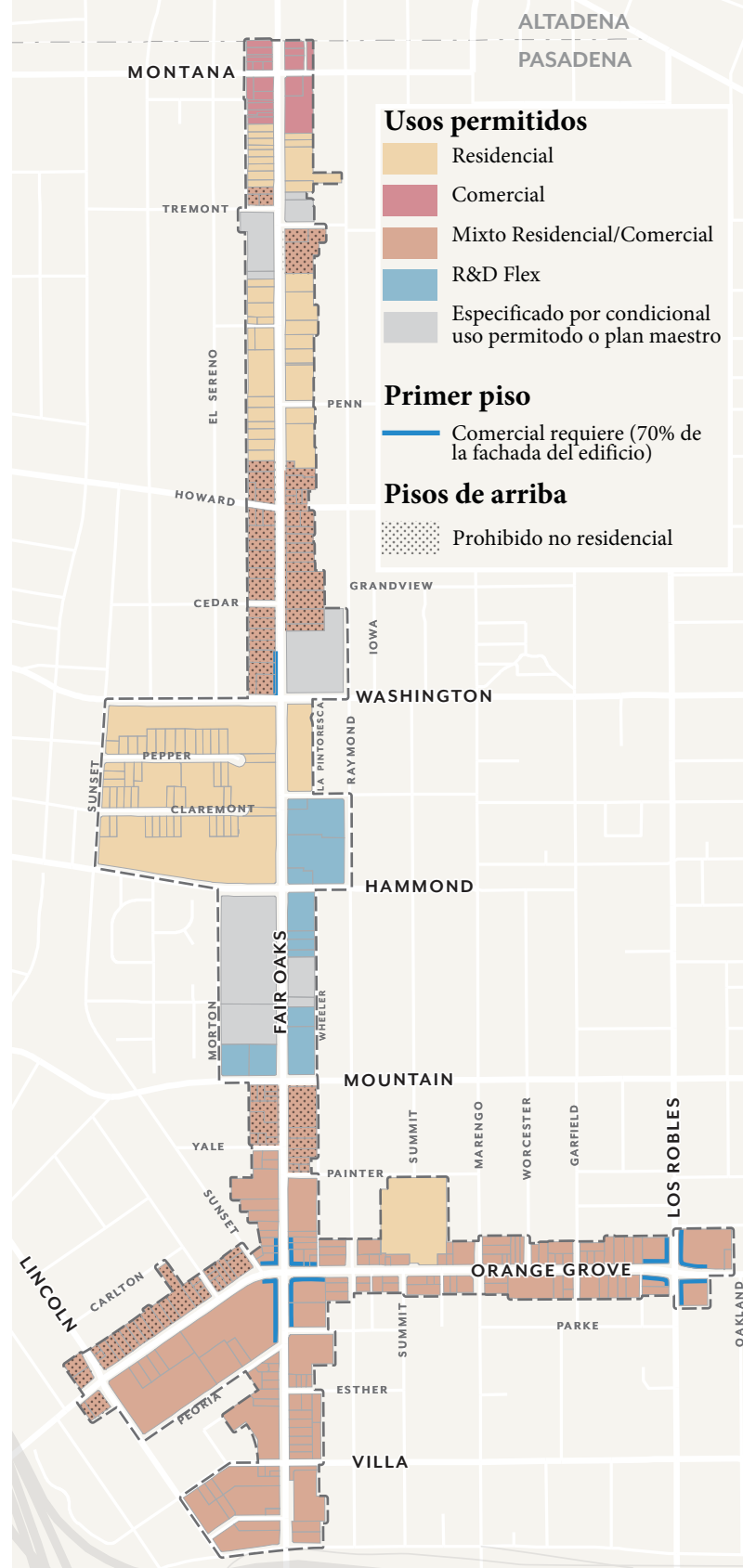
Estudio	1-Dorm	2+Dorm	Invitado
1 espacio	1 espacio	1.5 espacio	1 espacio por 10 unidades

Requisitos no residenciales (por uso)

Tiendas, servicios, oficina	Todos los otros usos
3 espacios por cada 1,000 sf*	Consulte a PMC (sin cambio)

*A menos que se indique un requisito menor para un uso específico en el Código Municipal de Pasadena (PMC)

Las aceras se exploran más a profundidad en cada subárea



Fair Oaks Orange Grove DOMINIO PÚBLICO

Intención

- Establecer anchos mínimos de acera para garantizar un espacio adecuado en la acera para peatones, árboles en las calles, vías y servicios
- Mantener los requisitos de las vías verdes ajardinadas en Fair Oaks Orange Grove para mejorar la comodidad de los peatones y capturar las aguas pluviales

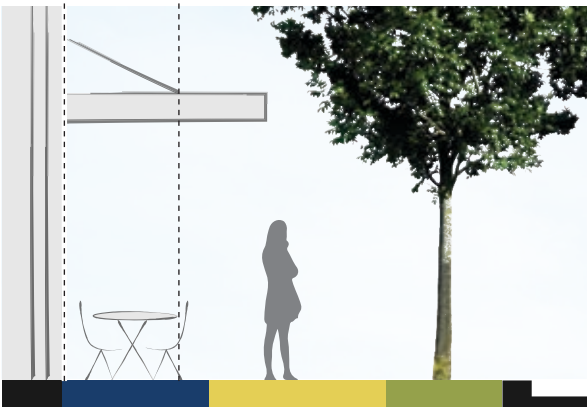
Zonas Peatonales

La Guía de diseño de calles de Pasadena proporciona un marco para comprender la forma en que se utiliza el dominio público. Las aceras se dividen en tres zonas para evitar conflictos entre varios usos



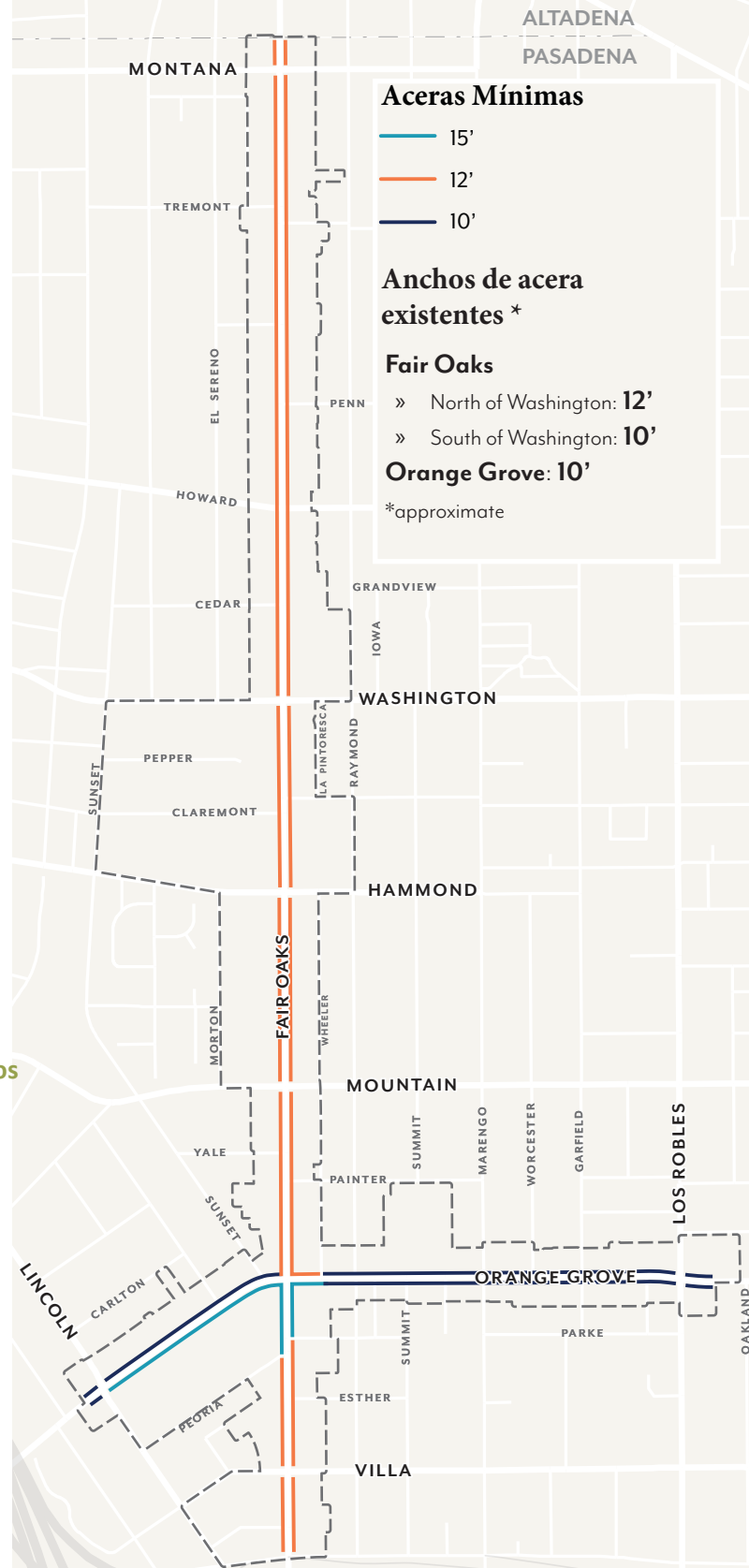
Zona de la Acera Zona peatonal Zona de Servicios

Línea de la acera mínima Línea del terreno



La línea mínima de la acera puede ser la misma que la línea de la propiedad o puede requerir una dedicación o derecho de acceso donde la acera debe ensancharse para uso público.

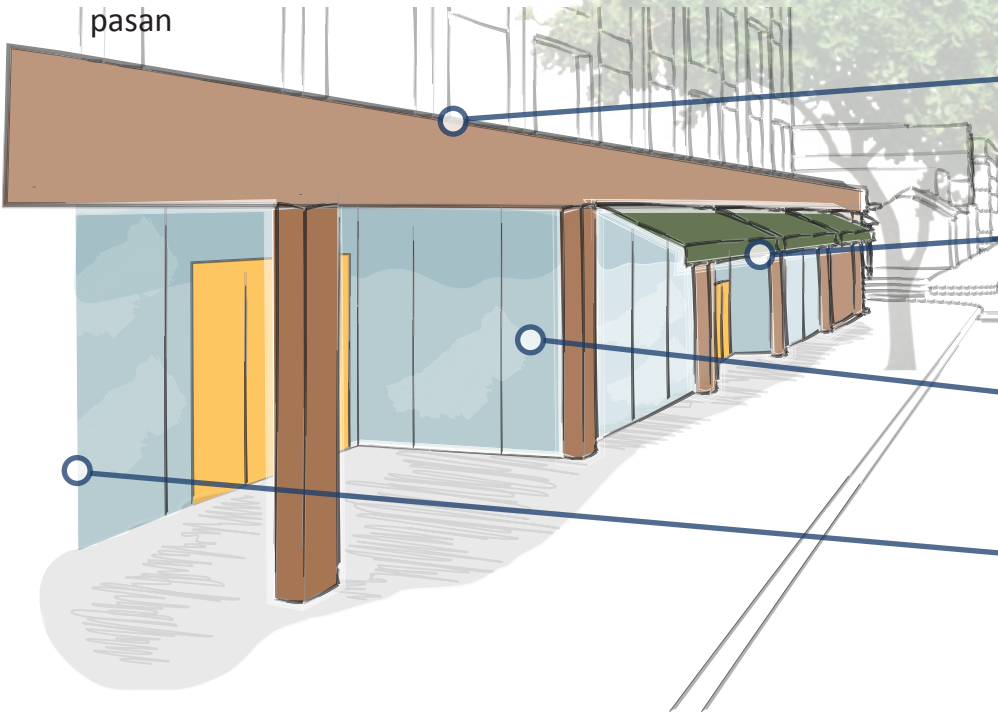
Los usos se exploran con más profundidad en cada subárea



DISEÑO DEL PRIMER PISO

Intención

- Utilice tratamientos de diseño del primer piso para espacios comerciales para crear una experiencia acogedora, visualmente atractiva y más segura para los residentes, clientes comerciales y otras personas que pasan



Altura del primer piso Altura mínima de 15 pies para permitir flexibilidad de uso

Entradas principales Cubierta por un toldo, dosel o , puerta empotrada

Transparencia Al menos el 60% de la planta baja debe contar con aberturas transparentes

Paredes en blanco Deben ser mitigadas por una característica de diseño, arte público o paisajismo.



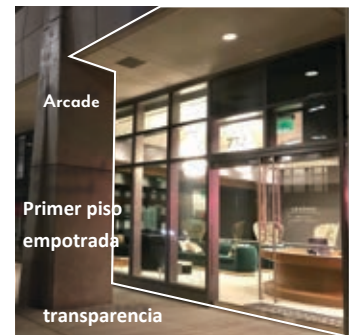
Comercial



Comercial



Comercial



Mixto/Residencial

Fair Oaks Orange Grove

ENFOQUE DE ESPACIO ABIERTO

Espacio abierto público

Plazas, parques urbanos y paseos disponibles gratuitamente para el uso del público



Espacio abierto común

Patios, salas comunitarias, piscinas, gimnasios, terrazas y otros espacios de servicios compartidos entre los inquilinos



Espacio abierto privado

Balcones, patios, terrazas solo accesibles para unidades individuales



Fair Oaks Orange Grove

ESPACIO ABIERTO REQUERIDO

Intención

- Correlacionar el espacio abierto con el número de residentes y el tamaño del edificio.
- Utilizar áreas al aire libre para dividir edificios y fomentar la modulación de la fachada.
- Requerir espacio abierto para edificios comerciales más grandes
- Proporcionar una variedad de lugares para la recreación pasiva / activa, incluidos espacios **públicos, comunes** y **privados**.

Requisitos de espacio abierto residencial (por tipo de unidad)

Esudio	1-dorm	2-dorm	3+dorm	<i>El 60% del espacio abierto mínimo debe ser común para los inquilinos del edificio.</i>
125 sf	150 sf	200 sf	250 sf	

Requisitos de espacio abierto no residencial (por tamaño del proyecto)

Proyectos <40,000 sf	Proyectos >40,000 sf	<i>El mínimo debe ser público o común para los inquilinos del edificio.</i>
Sin requisito	5% Area de la superficie total	

Requisitos de espacios abiertos públicos (por tamaño del proyecto)

120,000-199,999 sf	200,000+ sf
3% de la superficie total	5% de la superficie total

Lugares de Paseo requeridos



Ubicaciones de espacios abiertos requeridos

- Ubicación de Paseo requerida
- La ubicación exacta del paseo está sujeta a la discreción del Director de Planificación para satisfacer la intención de conectividad a través del bloque