



**City of
McMinnville**

FOX RIDGE ROAD PLAN DE ÁREA

FEBRERO 2024

AGRADECIMIENTOS

Ayuntamiento

Remy Drabkin – Alcaldesa, Ciudad de McMinnville
Adam Garvin – Presidente del Consejo, Distrito 3
Chris Chenoweth – Concejala, Distrito 1
Sal Peralta – Concejala, Distrito 1
Kellie Menke – Concejala, Distrito 2 (Enlace PAC)
Zack Geary – Concejala, Distrito 2
Jessica Payne – Concejala, Distrito 3

Comisión de planificación

Sidonie Winfield – Presidencia
Gary Langenwalter – Vicepresidente (Enlace PAC)
Brian Randall
Megan Murray
Beth Rankin
Dan Tucholsky
Rachel Flores
Sylla McClellan (Enlace PAC)
Matthew Deppe

Comité consultivo del proyecto

Sara Tucholsky – Presidencia
Sid Friedman – Vicepresidente
Jim Culbert
Malcolm Greenlees
Sam Justice
Ellen Kersting
Allan Larsen
Stephen Leonard
Denise Murphy
Miriam Peterson
Sean Rauch
Brian Ruden
Steve Ryan
Peter Van Patten

Equipo de gestión del proyecto

Heather Richards – Directora de desarrollo comunitario
Tom Schauer, AICP – Planificador senior
Amanda Winter – Analista de apoyo a la gestión
Noelle Amaya – Gestora de comunicación
Susan Muir – Directora de parques y actividades recreativas
Matt Bernards – Técnico de ingeniería
Joe Rinkes – Supervisor de servicios de aguas residuales

Equipo de consultores

Harper Houf Peterson Righellis, Inc.
SERA Architects, Inc.
DKS Associates
Johnson Economics

RESUMEN EJECUTIVO

El Plan de Área de Fox Ridge Road pretende reconocer los atributos únicos de Fox Ridge Road y orientar el desarrollo futuro a través de una visión y un plan para un vecindario cohesionado dentro del área de estudio. El Plan de Área es un documento orientativo sobre el uso del suelo adoptado como complemento del Plan Integral.

El plan está organizado en los siguientes capítulos:

Parte 1. Introducción. Este capítulo resume el marco, los fundamentos y los requisitos para llevar a cabo el plan de área. Incluye un resumen del proceso de planificación área e información general sobre el área.

Propósito y Requisitos del Plan. Las Políticas 187.60.00- 187.90.40 del Plan Integral delimitan el proceso de planificación de las áreas de expansión del UGB, con los tres pasos sucesivos de un Plan Marco, Planificación de Área y Planificación Maestra. Este proceso de planificación guía la transición de tierras rurales no incorporadas a través de la anexión y el desarrollo urbano. El Plan de Gestión del Crecimiento y Urbanización de McMinnville (MGMUP) y la Ordenanza de Zonificación ofrecen más detalles al respecto.

Los usos del suelo del Plan de Área deben ser con el Plan Marco y con las necesidades de suelo identificadas para el área de expansión del UGB. Los Planes del Área identifican más específicamente los usos del suelo, su ubicación y su relación con las instalaciones públicas, los recursos naturales y los usos urbanos existentes.

Parte 2. Condiciones existentes. Este capítulo incluye datos que informan la planificación del área de Fox Ridge Road. Incluye un resumen de los planes, políticas y reglamentaciones aplicables al plan del área; un resumen de las características físicas, atributos y activos existentes en el área de planificación o que la afectan; información sobre las instalaciones y los servicios públicos; y la síntesis y el análisis de estos datos para brindar un contexto sobre los posibles problemas, y las oportunidades y restricciones que informaron el desarrollo del plan de área. Esta información se complementó con la obtenida a través del trabajo de participación de la comunidad descrito en la Parte 3.

El análisis del tráfico y el análisis del mercado figuran en la Parte 3. Estos análisis evalúan y analizan las condiciones existentes, pero también abordan las previsiones de futuro que sirven de base al plan y proporcionan orientación para evaluar el plan e identificar los posibles problemas asociados a las distintas alternativas.

Parte 3. Participación de la comunidad y desarrollo del plan. Este capítulo resume el proceso de participación de la comunidad y el desarrollo del plan. El proyecto está dirigido por un Comité Asesor del Proyecto nombrado por el Ayuntamiento. En etapas clave del proyecto, se compartió información con la comunidad y se obtuvieron aportaciones para identificar problemas, desarrollar objetivos y políticas, desarrollar y evaluar alternativas y seleccionar y perfeccionar una alternativa preferida. También se celebraron sesiones de trabajo con la Comisión de Planificación y el Consejo Municipal, incluida una sesión de trabajo conjunta con el Consejo Escolar. Los resultados de estos esfuerzos de divulgación más amplios formaron parte de un proceso iterativo en el que el Comité Asesor del Proyecto obtuvo aportaciones y orientación en momentos clave del proceso de toma de decisiones.

Parte 4. Plan del área de Fox Ridge Road. Este capítulo presenta el plan final que se desarrolló a través del proceso de participación de la comunidad y desarrollo del plan.

La narrativa del plan. La narrativa del plan proporciona el contexto para el plan y proporciona información adicional para ayudar a entender la Visión, Objetivos y Políticas y el Mapa del Plan de Área, su relación, y el contexto del Plan de Área a otros documentos de planificación y esfuerzos.

Visión, objetivos y políticas. Los objetivos y las políticas se desarrollaron sobre la base de los aportes recibidos a través del proceso público. Estas metas y políticas refinan y aplican las Metas y Políticas del Plan Comprensivo y sus documentos de apoyo, para tratar el área geográfica única y las características del área de Fox Ridge Road. Este Capítulo incluye objetivos y políticas para el área de Fox Ridge Road en el contexto de los Principios del Gran Vecindario adoptados como Políticas 187.10-187.50 del Plan Integral.

Este componente del plan aborda la visión del área, las relaciones entre los usos del suelo como parte de un barrio cohesivo y los objetivos de diseño urbano que deben alcanzarse a través del Plan de Área y los futuros planes directores y de desarrollo.

El Mapa del Plan del Área. El Mapa del Plan de Área aborda el Plan Marco en detalle, identificando más específicamente los usos del suelo, su ubicación y su relación con las instalaciones públicas, los recursos naturales y los usos urbanos existentes. Además del mapa, en este capítulo también se tratan los elementos y atributos del mapa y sus relaciones.

Quinta parte. Aplicación. El plan se ejecutará principalmente siguiendo los procedimientos y normas existentes. A medida que los propietarios individuales del área decidan solicitar la anexión a la ciudad y el desarrollo de sus propiedades, seguirán los procedimientos adoptados en el Título 16 del Código Municipal de McMinnville y el Capítulo 17.10 de la Ordenanza de Zonificación, según corresponda.

Dicho proceso especifica el procedimiento para que el propietario solicite la anexión, celebre un acuerdo de anexión, prepare un plan maestro para la propiedad que sea coherente con el plan de área, obtenga las aprobaciones de uso del suelo para el desarrollo propuesto y complete el proceso de anexión.

La urbanización deberá cumplir las normas de urbanización y división del suelo adoptadas por la ciudad, por lo que no es necesario crear un conjunto completamente nuevo de normas de urbanización para el área, pero en este plan se identifican cuestiones únicas aplicables al área de Fox Ridge Road que proporcionan directrices y normas especiales deseadas para el área de Fox Ridge Road.

Además, el elemento de implementación identifica los problemas que pueden necesitar ser abordados y coordinados a través de procesos de planificación más amplios, como las actualizaciones del Plan del Sistema de Transporte, y los planes de instalaciones públicas.

Apéndices. Los apéndices proporcionan información más detallada sobre la información facilitada en los capítulos del plan. Se hace referencia a ellos en puntos clave del plan. Incluyen información más detallada sobre las condiciones existentes, información técnica y resúmenes de las actividades de participación pública.

PLAN DE ÁREA DE FOX RIDGE ROAD

Contenidos

Parte 1: Introducción.....	7
Propósito	7
Proceso de planificación	7
Fondo	8
Parte 2: Condiciones existentes.....	9
Contexto normativo y marco de planificación	9
Contexto local	12
Uso del suelo y zonificación	13
Características naturales	14
Infraestructuras y servicios	16
Principales resultados	19
Parte 3: Participación de la comunidad y desarrollo del plan	23
Métodos de participación y aportaciones de la comunidad	23
Análisis del mercado	25
Análisis del impacto del transporte y el tráfico	26
Implicaciones para el Plan de Área	27
Parte 4: Plan de Área de Fox Ridge Road.....	28
La narrativa del plan	28
Visión, objetivos y políticas	34
Mapa del Plan de Área	43
Parte 5: Aplicación.....	44
Visión general	44
Enmiendas al Plan Integral	46
Aplicación de la ordenanza de zonificación	47

Lista de figuras

- Gráfico 1:** Contexto del área de estudio
- Gráfico 2:** Mapa del área de Fox Ridge Road
- Gráfico 3:** Mapa del Plan Marco MGMUP
- Gráfico 4:** Condiciones existentes y contexto
- Gráfico 5:** Mapa de zonificación
- Gráfico 6:** Superposición de riesgos naturales
- Gráfico 7:** Mapa de la zona de servicio de agua
- Gráfico 8:** Diagrama de oportunidades y restricciones
- Gráfico 9:** Mapa conceptual del uso preferente del suelo

Lista de apéndices

- Apéndice A:** Revisión de documentos e informe sobre las condiciones existentes
- Apéndice B:** Resumen de resultados de la encuesta en línea
- Apéndice C:** Resúmenes de los talleres de diseño comunitario
- Apéndice D:** Resúmenes de las reuniones del Comité Consultivo del Proyecto
- Apéndice E:** Análisis de mercado para usos residenciales y comerciales de alta densidad
- Apéndice F:** Análisis del transporte: Condiciones actuales y futuras

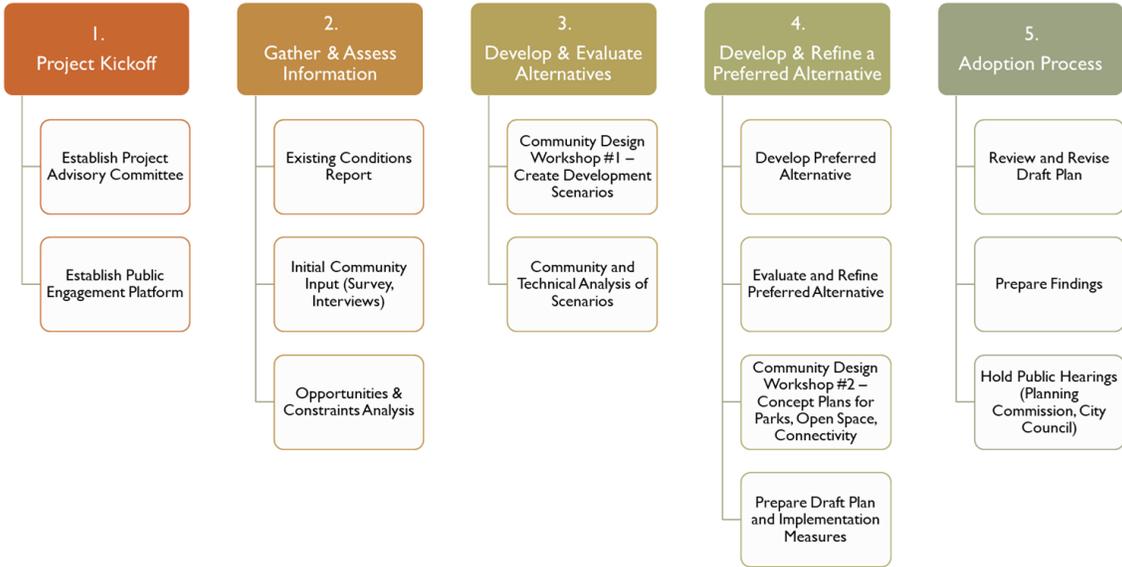
Parte 1: Introducción

Propósito

El propósito de este Plan de Área es guiar y apoyar la anexión y futura urbanización del área de Fox Ridge Road. Tal y como se especifica en el Plan Integral y el Plan Marco de McMinnville, el Plan de Área de Fox Ridge Road proporcionará una mezcla de usos residenciales, comerciales y cívicos o institucionales, a la vez que hará hincapié en parques, senderos y conectividad para un vecindario bien diseñado y conectado, coherente con el modelo de Vecindario Tradicional y los Principios de Gran Vecindario.

Proceso de planificación

El proceso de planificación del área de Fox Ridge Road comenzó en diciembre de 2022 con la creación del Comité Asesor del Proyecto (PAC) y el desarrollo de un plan de participación pública. La Ciudad anunció la oportunidad de servir en el PAC, y el PAC fue nombrado por el Consejo de la Ciudad. Desde entonces, el proceso ha estado dirigido por el Comité Asesor del Proyecto, compuesto por 14 miembros del público, un enlace del Ayuntamiento y dos enlaces de la Comisión de Planificación. El Comité Asesor del Proyecto está formado por diversas partes interesadas, entre las que se incluyen representantes del área de Fox Ridge Road, como residentes, propietarios, promotores inmobiliarios y vecinos del área. Además del Comité Asesor del Proyecto, se entrevistó a las principales partes interesadas, incluido el posible promotor del Centro de Actividades Vecinales, representantes de diversos servicios públicos, el Departamento de Pesca y Vida Silvestre de Oregón y el Distrito Escolar de McMinnville.



El proceso de planificación del área también incluyó diversas actividades de participación y divulgación para recabar opiniones. Estas oportunidades para que los miembros de la comunidad aportaran sus opiniones incluyeron la participación pública en las reuniones del Comité Asesor del Proyecto, talleres presenciales de diseño comunitario y una encuesta en línea. La ciudad de McMinnville promovió estas oportunidades de participación a través de las redes sociales y anuncios en los periódicos, en el sitio web de la ciudad y en un stand de divulgación de la ciudad, y proporcionó actualizaciones para una mayor participación en cada una de estas reuniones. La ciudad ha trabajado en estrecha colaboración con las principales partes interesadas, los propietarios, los proveedores de servicios locales y la comunidad para recopilar continuamente información valiosa a través del proceso de planificación del área.

Fondo

En 2020, la ciudad de McMinnville adoptó el Plan de Gestión del Crecimiento y Urbanización de McMinnville (MGMUP) el 8 de diciembre de como parte del Plan Integral y modificó su límite de crecimiento urbano (UGB). El MGMUP modificó el UGB de McMinnville en 924 acres brutos edificables, colocando la mayor parte de estos acres en una designación de plan integral Urban Holding (UH). Todos los terrenos dentro de una designación de plan integral UH deben someterse a un proceso de planificación del área antes de la anexión a los límites de la ciudad, la recalificación o el desarrollo urbano. La ciudad de McMinnville se ha comprometido a invertir y procesar un plan de área cada año. El primer plan de área iniciado por la ciudad es el Plan de Área de Fox Ridge Road. El área de Fox Ridge Road se conoce como el área alrededor de Fox Ridge Road, e incluye el posible futuro emplazamiento de la escuela secundaria propiedad del distrito escolar de McMinnville (véase la Gráfico 2). En conjunto, el área de estudio de Fox Ridge Road comprende aproximadamente 230 acres.

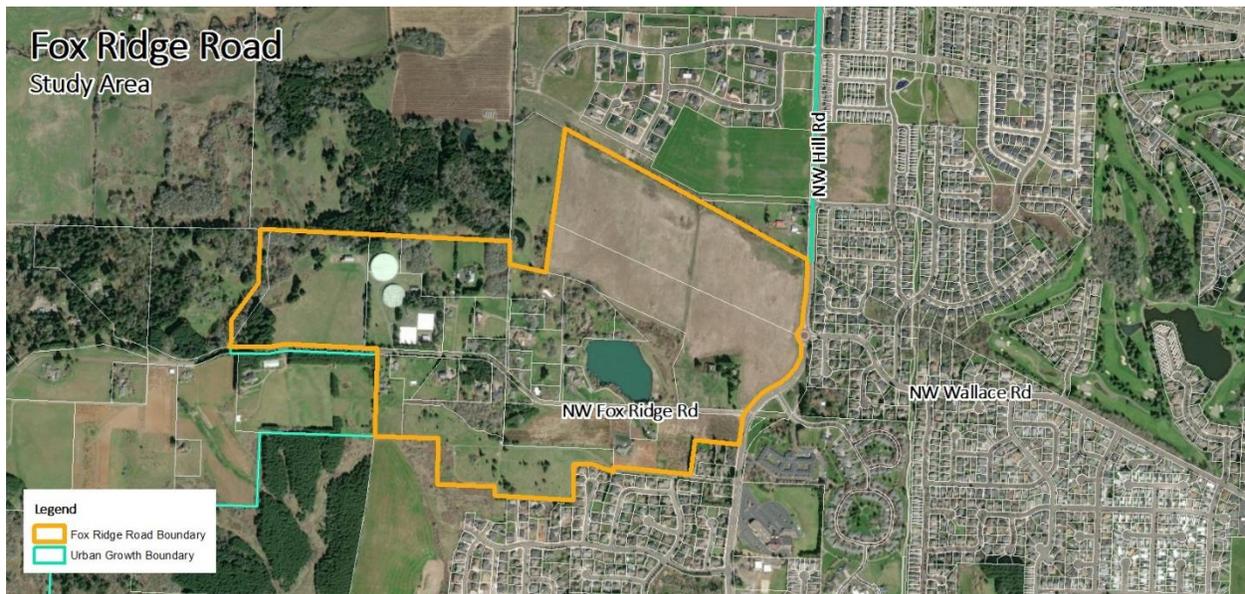


Gráfico 1. Contexto del área de estudio

Se prevé que el Plan de Área de Fox Ridge Road se destine principalmente a viviendas. Sin embargo, el Plan de Área incluye un uso significativo del suelo dentro del terreno que es propiedad del Distrito Escolar de McMinnville, situado en la parte norte del área de estudio. Este distrito escolar está actualmente identificado para el desarrollo de una futura escuela secundaria. El proceso de planificación del área tiene en cuenta la conectividad y la coordinación con el futuro desarrollo de la escuela secundaria. Según el Plan Marco MGMUP, el Plan de Área de Fox Ridge Road también ofrecerá la oportunidad de crear un pequeño Centro de Actividades Vecinales (NAC) a lo largo de la fachada de NW Hill Road, entre la rotonda de Wallace Road y la intersección de Fox Ridge Road. Este NAC parcial tiene como objetivo proporcionar desarrollo comercial y de oficinas al servicio del vecindario, desarrollo residencial de alta densidad y viviendas residenciales de densidad media. El resto del terreno residencial del área de estudio de Fox Ridge Road es apto para viviendas residenciales de baja densidad, concretamente en las áreas sur y oeste, donde la topografía presenta pendientes más pronunciadas. Para apoyar esta área residencial de nuevo desarrollo y proporcionar más servicios, el Plan de Área de Fox Ridge Road incorporará un parque de barrio situado a una distancia de $\frac{1}{2}$ milla de todas las residencias del área de estudio. El plan también incluirá un parque de recursos naturales para preservar las características naturales existentes, junto con un sistema de vías verdes para la conectividad ciclista y peatonal en toda el área de estudio y con la conectividad de la área de Fox Ridge Road con otras áreas.

Parte 2: Condiciones existentes

Contexto normativo y marco de planificación

El Plan de Área de Fox Ridge Road se adoptará como suplemento del Plan Integral de McMinnville y será aprobado por el Ayuntamiento como documento rector del uso del suelo. El documento del Plan de Área, junto con el concepto final de uso del suelo, incorpora los principios de desarrollo del Plan Integral, incluidos el MGMUP, el Plan Marco MGMUP, los Objetivos y Políticas del Plan Integral de McMinnville y otras políticas y normas aplicables de uso del suelo de la ciudad. El MGMUP proporciona orientación para la planificación y el desarrollo de barrios totalmente integrados, de uso mixto y orientados a los peatones. El concepto final de uso del suelo ayudará a orientar los futuros patrones de desarrollo y se espera que sea coherente con el:

- 1) **Plan de Gestión del Crecimiento y Urbanización de McMinnville:** Las directrices del modelo de Barrio Tradicional, descritas en el Plan de Gestión del Crecimiento y Urbanización de McMinnville.
- 2) **Plan marco MGMUP:** Centros de actividad de barrio (NAC) para satisfacer las necesidades de suelo comercial de barrio identificadas en el Plan Marco MGMUP, apoya el desarrollo residencial circundante y ofrece oportunidades para espacios abiertos, parques y senderos.
- 3) **Plan Integral de McMinnville:** Incluyendo los Principios de Gran Vecindario adoptados por la ciudad, como descritas en las Políticas 187.10 a 187.50 del Plan Integral.
- 4) **Plan Director de Parques, Actividades Recreativas y Espacios Abiertos:** La visión y las directrices de las instalaciones de parques y ocio de la ciudad.

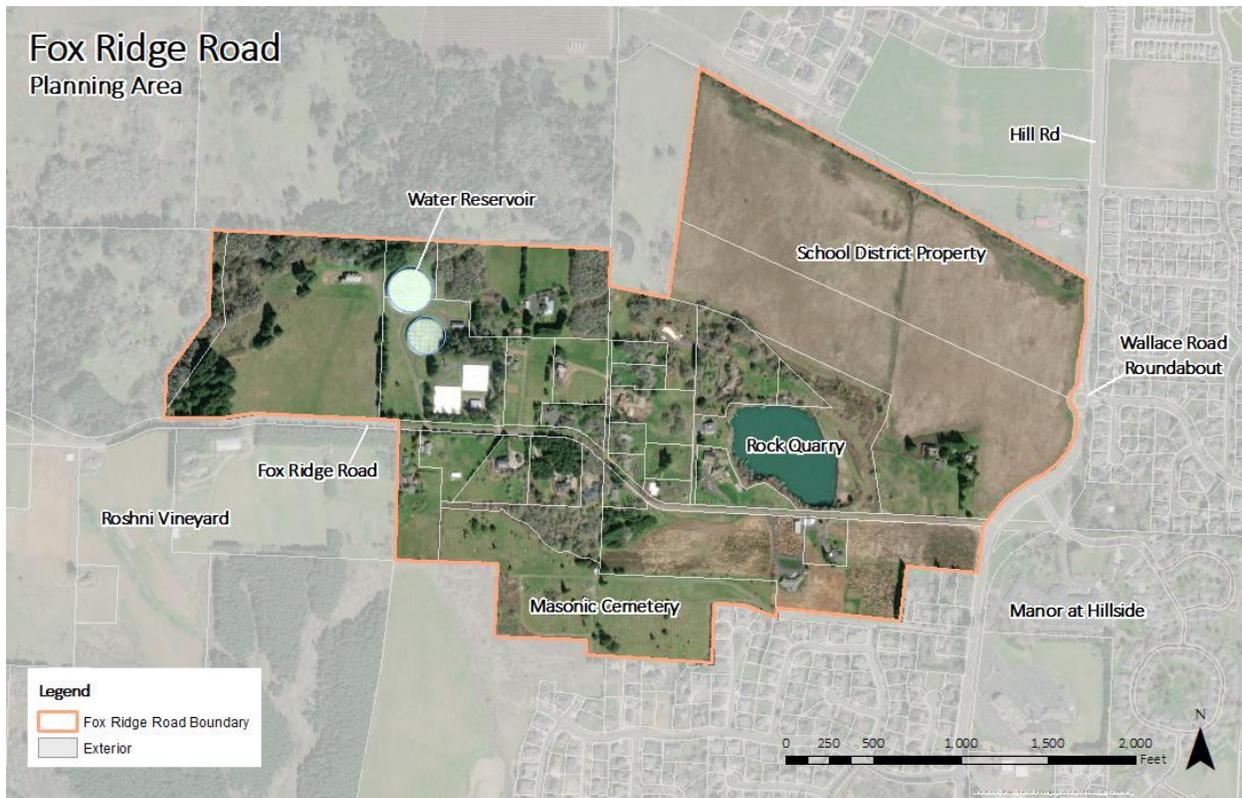


Gráfico 2. Mapa del área de Fox Ridge Road

Plan de Gestión del Crecimiento y Urbanización de McMinnville

Directrices del modelo de barrio tradicional

Como se destaca en el MGMUP, el plan de urbanización de McMinnville se basa en la planificación y el desarrollo de un "barrio tradicional", diseñado para ser totalmente integrado, de uso mixto y orientado a los peatones. Este tipo de urbanización incluye calles más estrechas que enfatizan la orientación y la escala peatonal, patrones de calles muy conectadas con pequeñas manzanas o cuadrículas, calles bordeadas de árboles y aceras a ambos lados, y diversos tipos de viviendas y tamaños de parcelas que se entremezclan por todo el barrio. Los usos y los tipos de vivienda están mezclados y muy próximos entre sí, y los espacios públicos, como los parques o las plazas del barrio, sirven de puntos focales para la interacción de la comunidad. Como característica esencial, el modelo de barrio tradicional de McMinnville exige un centro de actividades en el corazón del barrio que ofrezca oportunidades de interacción social, estructura a los usos del suelo circundantes e identidad de barrio. El concepto de barrio tradicional pretende minimizar la congestión del tráfico, la expansión suburbana, los costes de infraestructuras y la degradación medioambiental.

Para ser coherente con el MGMUP, el Plan de Área de Fox Ridge Road sigue las directrices establecidas para el desarrollo de un modelo de barrio tradicional. Las consideraciones clave para el área de estudio incluyen la planificación de uso mixto que integra diversos desarrollos comerciales y residenciales, calles orientadas a los peatones y conectadas, y espacios verdes públicos como oportunidades de reunión social. Se espera que el centro de actividades del barrio sea un punto focal del área de estudio. La Ordenanza de Zonificación de McMinnville define un Centro de Actividad Vecinal como "un área física y estéticamente unificada, que sirve como centro de un vecindario circundante más grande, donde todos los elementos y usos del suelo están diseñados para funcionar como un todo integrado (en lugar de como una serie de desarrollos inconexos, no relacionados)". Los centros de actividad de barrio consisten en un área de enfoque con usos comerciales, institucionales, de oficinas y otras actividades de uso mixto necesarias para apoyar un área geográfica específica. Estos centros también pueden incluir una Área de Apoyo con usos residenciales de densidad alta y media que sirva de apoyo a los usos no residenciales del centro."

Plan Marco de MGMUP

Centros de actividades de barrio (NAC)

El MGMUP hace hincapié en los centros de actividad de los barrios como el elemento más importante del plan de gestión del crecimiento y uso del suelo de la ciudad. Alrededor del centro de actividad del barrio son los usos residenciales con los desarrollos de vivienda de mayor densidad que disminuyen progresivamente en la densidad hacia el exterior del centro de actividad. Según el plan marco MGMUP, el centro de actividad del barrio debe:

- proporcionar un contexto local con capacidad para fomentar el desarrollo de un barrio tradicional;
- tener capacidad para albergar un desarrollo de mayor intensidad y estar estratégicamente situados en función de la proximidad a terrenos edificables vacantes;
- estar situados en las intersecciones de las calles principales y sus áreas de servicio se extienden a un grupo de barrios con un radio de entre una y tres millas.

Áreas de enfoque del centro de actividad debe contener instalaciones necesarias para la actividad diaria (como servicios personales, tiendas de comestibles y de conveniencia, escuelas, lugares de culto, espacio limitado para oficinas, plazas públicas o parques) e idealmente deben estar ubicadas muy cerca unas de otras en el área de enfoque para que todos los servicios esenciales para la subárea sean fácilmente accesibles en una sola parada.

Áreas de apoyo las áreas que rodean el área de enfoque del centro de actividad deben contener las opciones de vivienda de alta a media densidad del vecindario y permite que la mayor concentración de población acceda fácilmente al área de enfoque a poca distancia (reduciendo el número de viajes en automóvil para las necesidades o servicios diarios y permite que una sola parada de tránsito sirva a las tiendas, servicios y viviendas adyacentes de mayor densidad en el área).

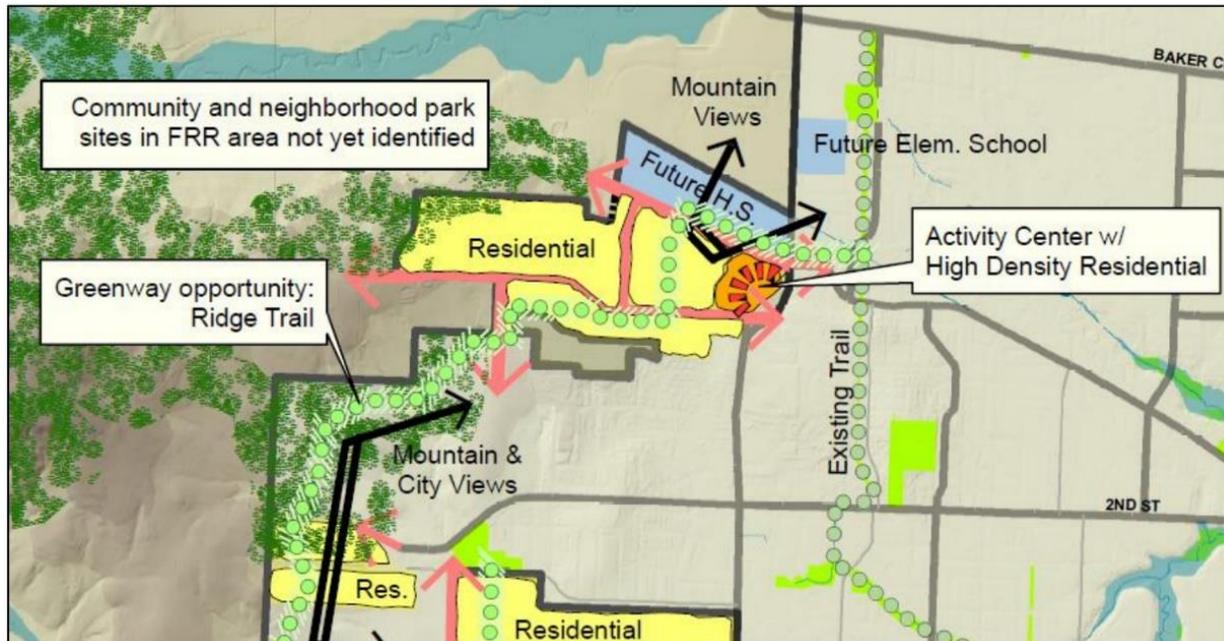


Gráfico 3. Mapa del Plan Marco MGMUP

Como se muestra en el Plan Marco MGMUP, el Plan de Área de Fox Ridge Road ofrece la oportunidad de crear un centro de actividades parcial para el vecindario. El centro de actividades modificado y reducido tendrá una superficie aproximada de 5- 10 acres, con aproximadamente 1- 2 acres de desarrollo comercial y de oficinas para dar servicio al vecindario, aproximadamente 2 acres de desarrollo residencial de alta densidad (R-5), y aproximadamente 2- 5 acres de viviendas residenciales de densidad media. Se propone que este centro de uso mixto se ubique a lo largo de la fachada de NW Hill Road del área de estudio, entre la rotonda de Wallace Road y la intersección de Fox Ridge Road (véase la Gráfico 3). El resto del terreno residencial del área de estudio de Fox Ridge Road es adecuado para viviendas residenciales de menor densidad, concretamente en las áreas sur y oeste, donde la topografía presenta pendientes más pronunciadas. El Plan de Área de Fox Ridge Road incorporará un parque de barrio de aproximadamente 3- 5 acres de tamaño situado a menos de ½ milla de todas las residencias del área de estudio. El plan también incluirá un parque de recursos naturales para preservar las características naturales existentes, junto con un sistema de vías verdes para la conectividad de bicicletas y peatones en toda el área de estudio. La ubicación, los usos y la accesibilidad del centro de actividades del barrio garantizan la coherencia del Plan de Área con los Principios de Gran Vecindario adoptados por la Ciudad y descritos en el Plan Marco MGMUP.

Plan Integral de McMinnville

Grandes principios vecinales

Adoptados en 2019, los Principios del Gran Vecindario se describen en la Política 187.10 del Plan Integral como un medio para guiar los patrones de uso del suelo, el diseño y el desarrollo de los lugares en los que viven, trabajan y juegan los ciudadanos de McMinnville. Estos principios aseguran la habitabilidad, accesibilidad, seguridad y belleza de todo nuevo desarrollo o reurbanización. Para que el Plan de Área de

Fox Ridge Road sea coherente con estos principios, la Política 187.50 del Plan Integral describe instrucciones específicas sobre cómo lograr cada principio en lo que se refiere al diseño, ubicación y orientación de estos recursos necesarios del vecindario. Al seguir el modelo de un vecindario tradicional y planificar en torno a la centralización de un centro de actividad parcial del vecindario, el desarrollo general del plan de área probablemente logrará cada principio individual.

(Consulte la Parte 3: Participación de la comunidad para ver la lista de Grandes Principios Vecinales).

Plan Director de Parques, Actividades Recreativas y Espacios Abiertos

La ciudad de McMinnville creó y publicó su Plan Director de Parques, Actividades Recreativas y Espacios Abiertos en 1999 para satisfacer las necesidades de parques y actividades recreativas de la comunidad, garantizando al mismo tiempo la protección y mejora de los recursos naturales cruciales para el carácter de la ciudad. El Departamento de Parques y Actividades Recreativas desempeña un papel central en la configuración del carácter cambiante de la ciudad, ya que las oportunidades recreativas siguen creando comunidad y ayudan a animar a los residentes a lograr estilos de vida activos y saludables. Al igual que el Plan Director de Parques, el Plan de la área de Fox Ridge Road debe planificar el crecimiento demográfico y la creciente diversidad de la ciudad. El área de estudio de Fox Ridge Road tiene sus propias características naturales únicas y oportunidades para nuevos parques y servicios recreativos. El Plan de Área de Fox Ridge Road aborda las normas mínimas de nivel de servicio del Plan Director de Parques, así como los requisitos mínimos del Plan Marco MGMUP. La Ciudad está actualizando el Plan Maestro de Parques, Actividades Recreativas y Espacios Abiertos, y el trabajo se está llevando a cabo en coordinación con los esfuerzos de planificación, incluido el Plan de la Área de Fox Ridge Road.

Contexto local

El área de estudio de Fox Ridge Road está situada al oeste de NW Hill Road, rodeando Fox Ridge Road, y consta de aproximadamente 230 acres, con unas 30 parcelas existentes de un tamaño que oscila entre menos de un acre y más de 40 acres. El área de estudio se caracteriza por su terreno de pendiente moderada a pronunciada, densos rodales de árboles maduros y las amplias vistas de las tierras circundantes. El área de estudio está formada principalmente por terrenos de uso agrícola y rural-residencial, con viviendas unifamiliares rurales situadas para aprovechar las vistas panorámicas. Hay varias tierras comprometidas dentro del área de estudio, incluyendo el sitio del distrito escolar, la propiedad del depósito de agua propiedad de McMinnville Water and Light, y el Cementerio Masónico. Directamente al suroeste del área de estudio se encuentra la urbanización Hillcrest Master Plan, y aproximadamente 0,5 millas al norte a lo largo de Baker Creek Road es un nuevo proyecto de construcción de uso mixto con 144 unidades residenciales y 30.000 pies cuadrados de espacio comercial adicional.

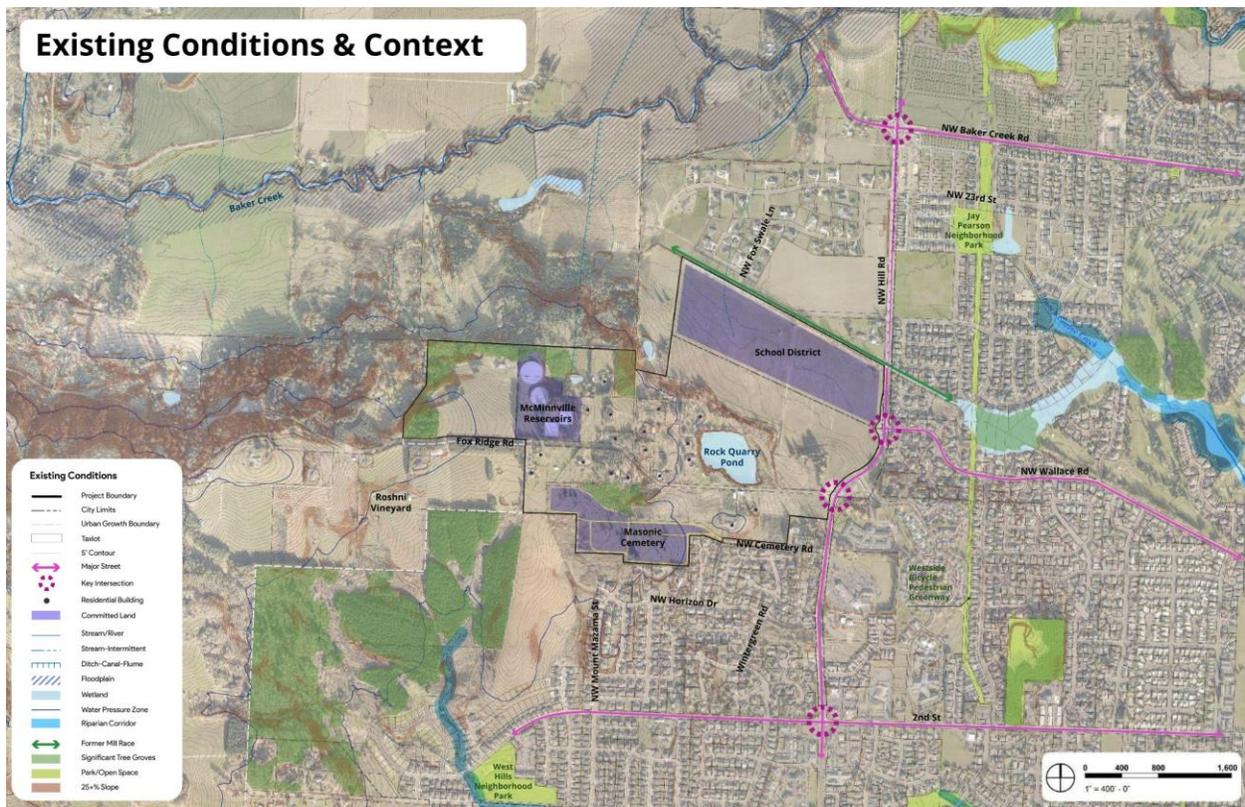


Gráfico 4. Condiciones y contexto existentes

Uso del suelo y zonificación

Debido a la topografía existente del área de estudio, las grandes parcelas a lo largo de Fox Ridge Road son las más adecuadas para propiedades residenciales de baja densidad, mientras que las partes orientales del área de estudio son más llanas y más adecuadas para un posible desarrollo de uso mixto y residencial de densidad media a alta. Un terreno de 42 acres en el lado norte del área de estudio es propiedad del Distrito Escolar de McMinnville y está actualmente identificado para el desarrollo potencial de una futura escuela secundaria. Según el Plan Marco, el centro parcial de actividades del barrio debería estar estratégicamente situado cerca de la intersección de Fox Ridge Road y Hill Road para proporcionar servicios y comodidades a las diversas urbanizaciones propuestas dentro del área de estudio.

El área de estudio de Fox Ridge Road está designada actualmente con la designación del mapa del Plan Integral de Explotación Urbana (UH), excepto la Propiedad del Distrito Escolar. Hasta que las propiedades se anexionen a la Ciudad, conservan sus actuales designaciones de zonificación rural del Condado y la zonificación del Condado aplicable y la regulación del uso de la tierra continúan aplicándose a estas propiedades. Los usos del suelo circundantes incluyen una zonificación residencial de baja densidad (R-1 y R-2) directamente al sur y al este del área de estudio, y una zonificación residencial adicional de densidad media para múltiples viviendas (R-4) al sureste de Fox Ridge Road. Al oeste y al norte del área de estudio hay tierras de cultivo exclusivas del condado (EF-80). El emplazamiento del distrito escolar se encuentra dentro de los límites de la ciudad y actualmente está zonificado como R-4 PD (desarrollo planificado), que permite la construcción de escuelas públicas de forma condicional. La ordenanza de Desarrollo Planificado aplicable a las propiedades especifica su uso para escuela.

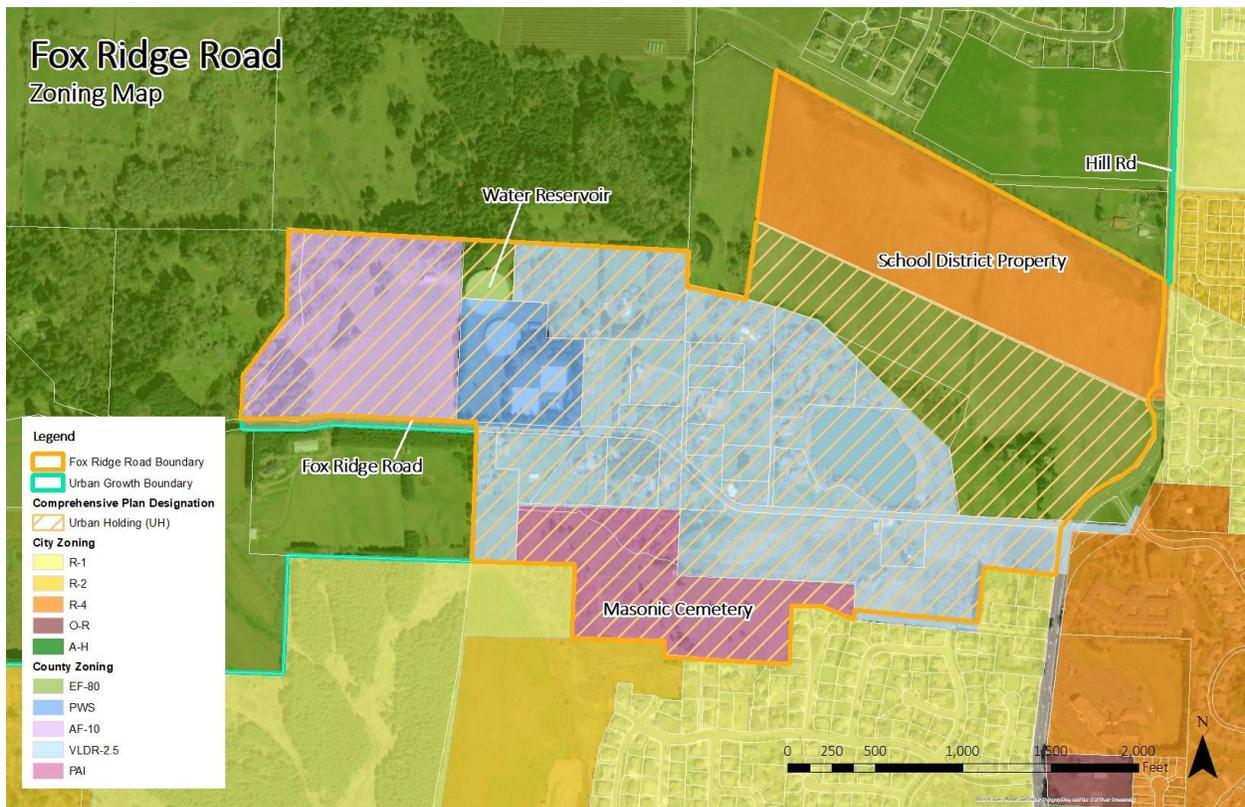


Gráfico 5. Mapa de zonificación

Características naturales

Topografía y condiciones geotécnicas

La Ciudad realizó hallazgos iniciales que describen la topografía del área de estudio de Fox Ridge Road dentro de las Áreas de Estudio de Terrenos de Expansión de la Fase 1 de MGMUP del Informe de Urbanización. En concreto, la mayor parte del área de estudio está formada por terrenos de pendiente gradual a pronunciada, con algunas áreas al oeste que superan el 15 por ciento de pendiente. El punto más bajo del área de estudio se encuentra en la esquina sureste y se sitúa a 287 pies sobre el nivel del mar (ASL), aumentando gradualmente a las pendientes más pronunciadas situadas en el lado oeste del área de estudio y alcanzando su punto máximo a más de 400 pies de elevación ASL.

Riesgos y características naturales

No hay llanuras aluviales identificadas dentro del área de estudio. Sin embargo, la cartografía reciente realizada por la ciudad de McMinnville para identificar los peligros naturales y las características naturales en conjunción con los Objetivos de Planificación Estatal 5 (Recursos Naturales) y Objetivo 7 (Peligros Naturales) identificó áreas peligrosas basadas en las condiciones topográficas, arboledas significativas, y puntos de vista escénicos a lo largo de las líneas de cresta al norte y al sur de Fox Ridge Road. La Ciudad se encuentra en el proceso de audiencia pública para la consideración de una propuesta de Inventario de Peligros Naturales y Programa de Gestión. Esto incluye las áreas de superposición propuestas para las Zonas de Mitigación de Peligros Naturales (NH-M) y las Zonas de Protección de Peligros Naturales (NH-P), que se han identificado en el mapa de superposición a continuación. Las áreas identificadas con peligros naturales tienen restricciones de desarrollo que deberán tenerse en cuenta junto con las normas de desarrollo del área de base subyacente. La conservación de espacios verdes naturales y vías verdes servirá para proteger los densos rodales de árboles maduros y proporcionar hábitat para especies aviares protegidas.

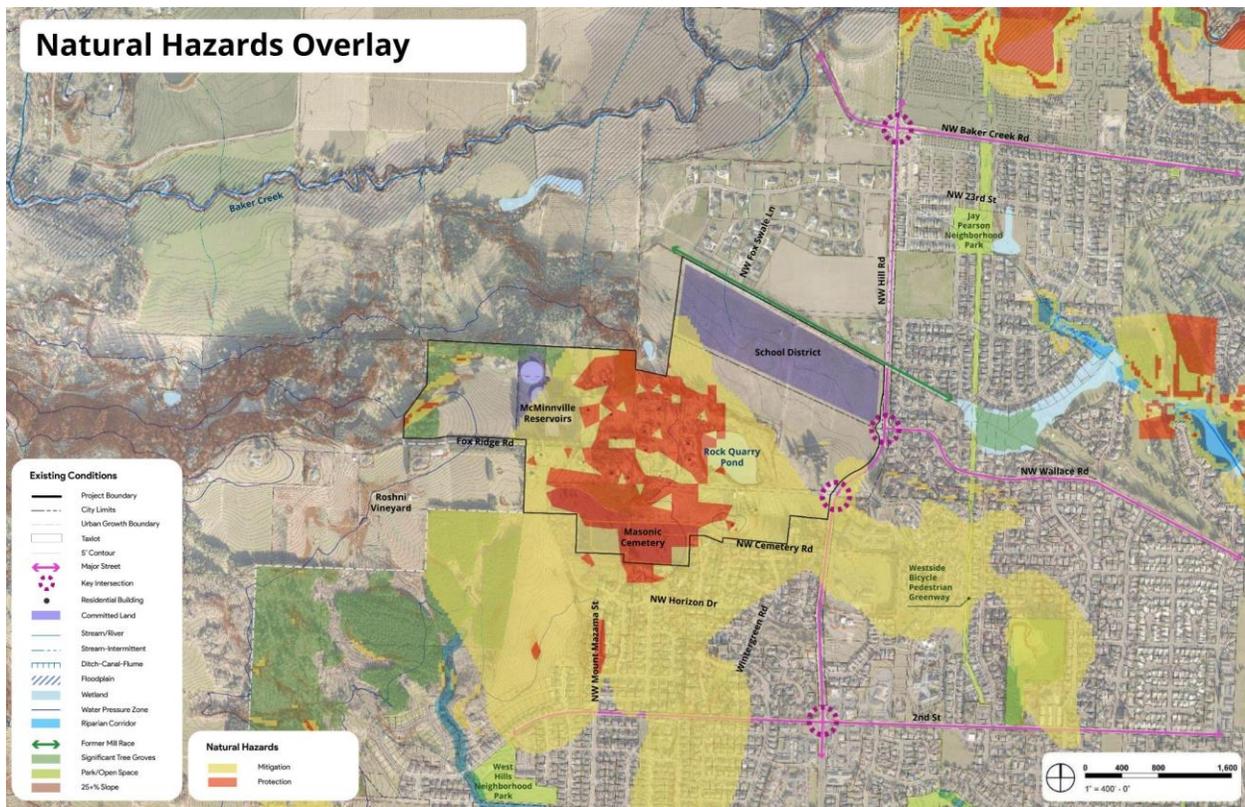


Gráfico 6. Superposición de peligros naturales.

Conservación de hábitats y fauna salvaje

El área de estudio de Fox Ridge Road incluye varias características naturales y geográficas existentes que ofrecen una excelente oportunidad para conservar y limitar los impactos de la urbanización sobre el hábitat y la vida salvaje. Se estudiará la posibilidad de crear espacios verdes naturales o vías verdes que conecten el área de Fox Ridge Road con las áreas de West Hills y Redmond Hill Road. Estas vías o espacios verdes también podrían minimizar el impacto sobre las importantes masas arbóreas de las áreas de Fox Ridge Road y West Hills que actualmente proporcionan hábitat a especies aviares protegidas, como el mirlo azul occidental, el trepador pechiblanco y el papamoscas cerrojillo.

Otras características naturales/limitantes

Estanque de la Cantera de Rocas

Gran cantera de grava llena de agua, situada en el centro del área de estudio, cerca de la base de Fox Ridge Road y junto a la ubicación del centro de actividades del barrio. Actualmente sirve como drenaje y retención de aguas pluviales, proporcionando riego suplementario a propiedades fuera del área de estudio.

Cementerio Masónico

Ocupa casi el 70% del límite sur del área de estudio. Debe protegerse en el lugar y amortiguarse de los posibles usos circundantes.

Agua y Luz de McMinnville

Posee una gran propiedad cerca del centro del área de estudio que alberga cuatro depósitos de agua en superficie.

Infraestructuras y servicios

Transporte

Fox Ridge Road es una carretera comarcal asfaltada sin aceras, bordillos ni cunetas. La carretera se extiende hacia el oeste desde NW Hill Road, proporcionando el único medio actual de acceso vehicular público al área de estudio. En general, Fox Ridge Road se extiende a lo largo de la cresta que atraviesa de este a oeste la sección central del área de estudio. El acceso adicional a las parcelas individuales dentro del área de estudio se realiza a través de largos y estrechos accesos privados. El derecho de paso de la carretera Fox Ridge mide 12 metros de ancho e incluye una superficie pavimentada construida de una anchura media de 12 metros con arcenes de grava a ambos lados. La carretera requerirá mejoras a medida que el área se urbanice para cumplir las normas de diseño de la ciudad. Para cumplir con las normas urbanas actuales, se necesitarían 10 pies adicionales de ancho de derecho de paso, la eliminación y reconstrucción del subsuelo existente, la construcción de una superficie pavimentada de un mínimo de 26 pies de ancho, así como aceras de 5 pies de ancho a ambos lados de la calle, bordillos y cunetas.

Conexiones peatonales y ciclistas

La conectividad ciclista y peatonal forma parte integral del Plan de Área de Fox Ridge Road, con la consideración de conectar con los senderos y parques lineales existentes (sistemas de senderos BPA y Westside) que se encuentran justo al este dentro del límite de crecimiento urbano (UGB) existente. El sistema de senderos existente podría conectarse a través de Wallace Road al área de estudio. Actualmente no hay instalaciones para bicicletas o peatones a lo largo de Fox Ridge Road. Hill Road se mejoró a su configuración actual, completada en 2018. Hay carriles para bicicletas existentes a lo largo de ambos lados de Hill Road y aceras a lo largo de ambos lados donde las tierras colindantes están dentro del UGB. La creación de carriles para bicicletas y rutas peatonales seguras y accesibles dentro del área de estudio requerirá una evaluación adicional del diseño de pacificación del tráfico a lo largo de NW Hill Road y mejoras a lo largo de Fox Ridge Road.

Tránsito

La ciudad también se coordinará con Yamhill County Transit como parte de la divulgación para el Plan de Área de Fox Ridge Road con el fin de comprender mejor el potencial de futuros servicios de transporte público para conectar Baker Creek Road, Hill Road y 2nd Street. Yamhill County Transit actualizó su plan de tránsito en 2018, con futuras expansiones de servicio a corto y largo plazo discutidas dentro de la región. El plan de tránsito indica que, "El distrito de zonificación residencial R-3 de McMinnville permite casi 12 unidades por acre y el distrito residencial R-4 permite desarrollos de mayor densidad (más de 20 unidades por acre), que podrían soportar un servicio de tránsito más frecuente que el actual; sin embargo, la densidad residencial actual en la ciudad es relativamente baja, incluso en áreas actualmente zonificadas para viviendas de densidad media o alta." El plan identifica posibles servicios futuros a lo largo de Hill Road que, en última instancia, podrían beneficiar a la área de estudio de Fox Ridge Road. Las mayores densidades y otros elementos del plan aumentarían potencialmente la demanda de estos servicios más pronto que tarde.

Servicios públicos (agua, alcantarillado, aguas pluviales y otros)

Agua

La principal fuente de agua doméstica del área de estudio son actualmente los pozos individuales y privados. El "Plan Maestro del Sistema de Agua" de McMinnville Water and Light señala que esta área se encuentra por encima de la actual zona de servicio de agua y no puede recibir agua pública sin construir un sistema de nivel superior. Esto requeriría la adquisición de terrenos para construir un nuevo embalse (al suroeste de esta área de estudio a una elevación de unos 510 pies), la construcción de dos embalses, una estación de bombeo y líneas de transmisión que conecten los embalses existentes con los embalses y la

estación de bombeo previstos. Las propiedades situadas dentro de la Zona de Servicio de Agua 1 (mostrada en la Gráfico 7) están actualmente abastecidas con agua pública.

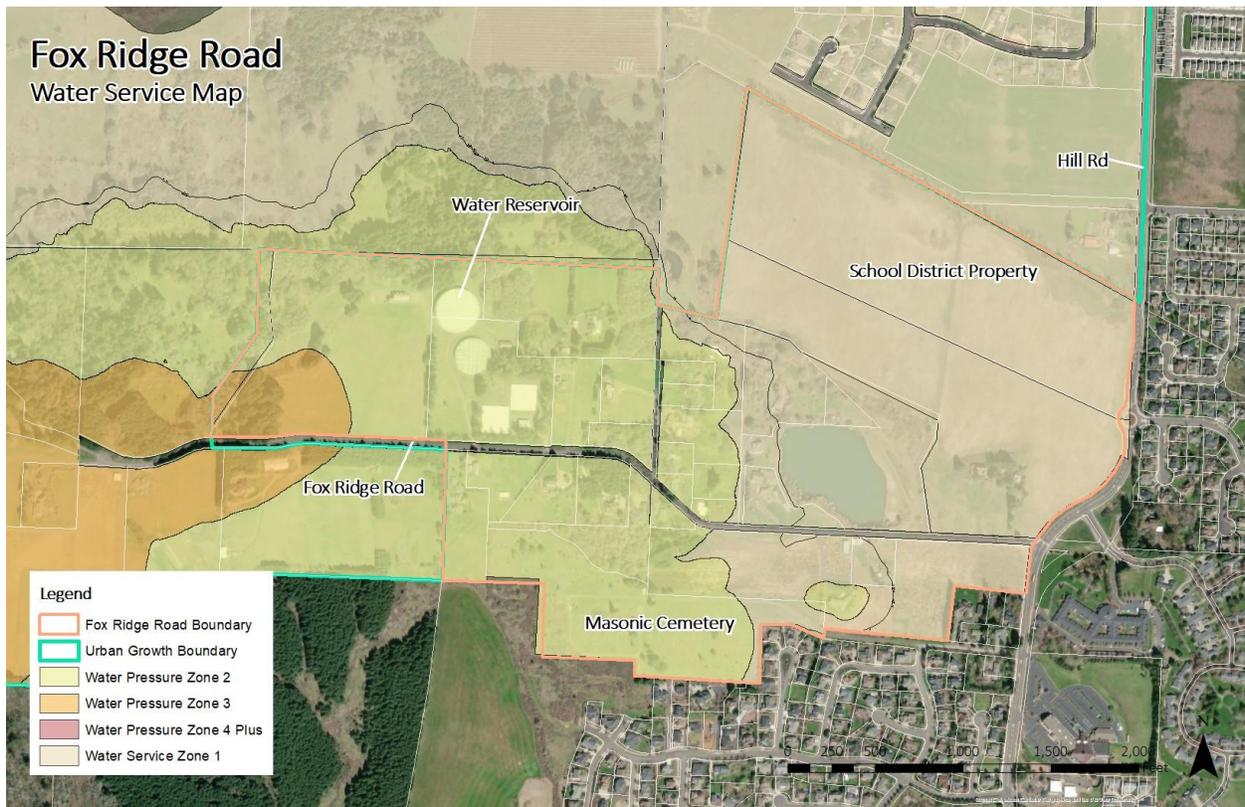


Gráfico 7. Mapa de la zona de servicio de agua

Alcantarillado

Debido a la topografía del área de estudio, el efluente del alcantarillado sanitario fluiría por gravedad en dos direcciones: hacia el norte, hacia la cuenca de drenaje de Michelbook; y, hacia el sur, hacia la cuenca de drenaje de Cozine, lo que requeriría ampliaciones adicionales de la línea troncal más allá de lo que sería necesario de otro modo. Según el Departamento de Ingeniería de la ciudad de McMinnville, existen restricciones de capacidad aguas abajo en las cuencas de drenaje de Michelbook y Cozine. Las restricciones de capacidad se evaluarán cuando se actualice el Plan Maestro de Aguas Residuales en el futuro.

Aguas pluviales

En la actualidad no existen tuberías pluviales en el área de estudio. Sin embargo, las tuberías pluviales existentes se extienden por los vecindarios tanto al sur como al este del área de Fox Ridge Road que pueden conectarse a cualquier tubería pluvial nueva que se extienda como parte del plan del área. Dentro del área de Fox Ridge Road se encuentra la cuenca de North Cozine y Baker Creek, así como la cuenca de West Cozine Creek al sur. También hay un gran pozo de grava que ahora está lleno de agua situado en la parte oriental del área de estudio. Antes de cualquier nuevo desarrollo, es probable que la ciudad exija la construcción de instalaciones de tratamiento y detención de la calidad del agua antes de su vertido a la línea pública de aguas pluviales.

Eléctrico

En la actualidad, McMinnville Water and Light suministra agua y luz al área de estudio. Hay alimentadores existentes en North Hill Road que tendrían que ser mejorados para acomodar la carga adicional proyectada de los nuevos desarrollos. El área de Fox Ridge Road ya dispone de servicios, pero la futura coordinación

con los servicios municipales se llevará a cabo en el momento del desarrollo de las propiedades individuales.

Instalaciones comunitarias

Recursos	Instalación	Dirección	Ubicación
Escuelas	Escuela Primaria Newby	1125 NW 2 nd St	1 milla - Este
	Escuela Secundaria Duniway	575 NW Michelbook Ln	1 milla - Este
	Escuela Primaria Memorial	501 NW 14 th St	1,5 millas - Este
	Instituto de McMinnville	615 NE 15 th St	2 millas - Este
Enseñanza superior	Universidad de Linfield	900 SE Baker St	2 millas - SE
	Colegio Universitario Chemeketa	288 NE Norton Ln	3.5 millas - SE
Parques	Parque Jay Pearson	2120 NW Yohn Ranch Dr	0,6 millas - NE
	Vía verde ciclista y peatonal del Westside	Corre de norte a sur NW Baker Creek Rd a SW 2 nd St	0,5 millas - Este
	Parque lineal de McMinnville	Este/Oeste S. Agee St to Calle Westvale SW	0.6 millas - SE
Hospitales	Salud integral en Oregón	349 SE Baker St	1,6 millas - SE
	Centro Médico Physicians	2435 NE Cumulus Ave	3,3 millas - SE
	Centro Médico Willamette Valley	2700 SE Stratus Ave	3,3 millas - SE
Comisarías de policía	Departamento de Policía de McMinnville	121 SE Adams St	1,6 millas - SE
	Condado de Yamhill Oficina del Sheriff	535 NE 5 th St #143	1,8 millas - SE
Parque de bomberos	Cuerpo de Bomberos de McMinnville	175 E 1 st St	1,6 millas - SE
Parque infantil	Scotty's Playhouse Parque infantil cubierto	700 NW Hill Rd	0,1 millas - Este
Atención a la tercera edad	Comunidad de Jubilados The Manor at Hillside	900 NW Hill Rd	0,1 millas - Este
	El pueblo de Hillside Residencia asistida	440 Hillside Pkwy	0,3 millas - SE
	Tradiciones en la Comunidad de Jubilados de Hillside	300 Hillside Pkwy	0,3 millas - SE
	Cumbres de Vineyard Residencia asistida	345 SW Hill Rd	0,5 millas - Sur
	McMinnville Cuidado de la Memoria	320 SW Hill Rd S	0,5 millas - Sur
Cementerio	Cementerio Masónico	NW Cemetery Rd	0 millas

La proximidad de estas instalaciones comunitarias aporta más información al proceso de planificación del área, proporcionando un contexto a las instalaciones, comodidades, servicios y oportunidades existentes para nuevas conexiones. Al conocer la distancia de los parques y áreas de juego existentes, el plan puede dar prioridad a la conectividad peatonal con estas áreas para enlazar los nuevos parques y senderos propuestos con el sistema existente de estas instalaciones. Los recursos cercanos, como los centros de atención a la tercera edad y las escuelas, pueden tenerse en cuenta a la hora de considerar nuevos usos del suelo, etc.

Principales resultados

Uso del suelo y zonificación

- Se espera que el Plan de Área de Fox Ridge Road se adopte en referencia al MGMUP para garantizar que la área de estudio cumple con las metas y objetivos establecidos a través del proceso de planificación de la área.
- Un uso significativo del suelo dentro de la área será el terreno de 42 acres propiedad del Distrito Escolar de McMinnville que está programado para el desarrollo potencial de una futura escuela secundaria.
- El plan incluirá un Centro de Actividad Vecinal que permita el desarrollo comercial y de oficinas a pequeña escala, un parque/plaza NAC y un desarrollo residencial de alta densidad dentro del centro.
- El Centro de Actividades Vecinales debe estar estratégicamente situado para proporcionar servicios y comodidades a los diversos desarrollos residenciales propuestos dentro del área de estudio.
- Un parque de barrio debe estar situado a menos de ½ milla de todas las residencias del barrio.

Características naturales

- Desde el punto de vista topográfico, la mayor parte de la área de estudio está formada por terrenos de pendiente gradual a pronunciada que pueden afectar a las densidades residenciales edificables y a los servicios públicos relacionados.
- La mayoría de los suelos de la área tienen una permeabilidad de moderada a mala, lo que limita los tipos de instalaciones de aguas pluviales que pueden utilizarse en apoyo del futuro desarrollo urbano.
- El plan de la área tendrá que planificar una red de espacios verdes abiertos utilizables que incluya vías verdes y senderos por toda la área para mejorar la transitabilidad y la accesibilidad de la área de estudio.
- Dos crestas paralelas a Fox Ridge Road, una en el lado norte y otra en el sur, dividen aún más las propiedades situadas a lo largo de Fox Ridge Road de las áreas más llanas de la esquina noreste de la área de estudio y de las tierras situadas inmediatamente al sur.
- La cartografía realizada recientemente por la ciudad de McMinnville para identificar los riesgos naturales y las características naturales en conjunción con los Objetivos de Planificación Estatal 5 y 7 identificó importantes arboledas en el extremo occidental de la área de estudio, y miradores panorámicos a lo largo de las crestas al norte y al sur de Fox Ridge Road. Será importante conservar los espacios verdes naturales y las vías verdes que también pueden servir para proteger los densos rodales de árboles maduros que proporcionan hábitat para especies de aves protegidas.
- Las propiedades relativamente llanas en la esquina noreste del área de estudio y en la base de Fox Ridge Road, cerca de su intersección con NW Hill Road, están menos afectadas por las pendientes y más cerca de los servicios públicos existentes.
- Un gran remanente de terreno dentro del Plan de Área de Fox Ridge Road es el más adecuado para el desarrollo de viviendas residenciales de menor densidad debido a las fuertes pendientes.
- La cartografía preliminar de las posibles áreas de superposición NH-P y NH-M indica que el desarrollo puede verse limitado por peligros naturales en la parte media de Fox Ridge Road, por encima del cementerio y de las propiedades agrícolas arboladas en la base de la colina, y por debajo del borde más occidental del área de estudio. En combinación con otras restricciones de desarrollo (parcelación, capacidad de servicio), el nuevo desarrollo residencial a lo largo de las partes más altas de Fox Ridge Road puede tener lugar más tarde que en otras partes de la área, o a menor intensidad. Estas áreas podrían evaluarse junto con las características naturales y las áreas de hábitat identificadas para su posible designación como áreas de espacio abierto y/o transferencia de derechos de desarrollo.

Infraestructuras y servicios

- Si se aplica una norma de calles diferente a Fox Ridge Road, el futuro desarrollo requeriría mejoras en la fachada de la carretera para cumplir las normas de la ciudad, incluidas mejoras en el derecho de paso, eliminación y reconstrucción del subsuelo existente, construcción de superficies de circulación pavimentadas, así como aceras de 5 pies como mínimo a lo largo de ambos lados de la calle, bordillos y cunetas.
- La conectividad y la coordinación con el desarrollo del emplazamiento del instituto, adyacente al desarrollo del plan conceptual de uso mixto propuesto, serán fundamentales para el plan de la área.
- La conectividad ciclista y peatonal debería producirse entre la área de Fox Ridge Road y los senderos y parques lineales existentes en todo McMinnville.
- Debe haber coordinación con Yamhill County Transit para proporcionar servicios de transporte público, especialmente en conjunción con la ubicación parcial propuesta del Centro de Actividades Vecinales.

Ampliación de Wallace Road

- La rotonda de tres patas en la intersección de NW Hill Road y Wallace Road ofrece la oportunidad de ampliar Wallace Road hacia el oeste para acceder a la ubicación del Centro de Actividades Vecinales y la propiedad del Distrito Escolar de McMinnville.
- La ampliación de Wallace Road proporcionaría acceso a la futura escuela secundaria y al centro de actividades del barrio en la TL 700. Debido a estos usos adyacentes, la ampliación de Wallace Road será probablemente la calle más utilizada en el área de estudio por todos los medios de transporte. Debido a estos usos adyacentes, la ampliación de Wallace Road será probablemente la calle más utilizada en el área de estudio, por todos los modos de desplazamiento, lo que hace que el diseño y la alineación de la carretera sean particularmente importantes.

Contexto normativo y marco de planificación

- El Plan de Área se adoptará como suplemento del Plan Integral de McMinnville y servirá de guía para la futura urbanización de los terrenos situados dentro del Plan de Área de Fox Ridge Road.
- El Plan de Área reflejará los principios del MGMUP, el Plan Marco del MGMUP, el Plan Integral de McMinnville y otras políticas y normas de uso del suelo aplicables de la ciudad, entre las que se incluyen:
 - Las directrices del modelo de barrio tradicional
 - Normas para un Centro de Actividades Vecinales parcial
 - Los Principios de Gran Vecindario adoptados (Políticas 187.50 del Plan Integral)
- El plan marco MGMUP identifica posibles usos planificados como un centro de actividades de barrio parcial o medio (5 - 10 acres) con desarrollo comercial y de oficinas (1 - 2 acres), desarrollo residencial de densidad media (2 - 5 acres) y desarrollo residencial de alta densidad (2 acres) situado en el perímetro del centro de actividades de barrio. Esto también incluirá un Parque Vecinal situado a ½ milla de distancia de todas las residencias del área de estudio, y un parque de recursos naturales.

Propiedad del distrito escolar

- El distrito escolar de McMinnville posee un terreno de 42 acres en el extremo norte del área de estudio, destinado a un futuro instituto de enseñanza secundaria. El emplazamiento es un paralelogramo, que se extiende sólo unos 700 pies de profundidad desde la futura ampliación prevista de Wallace Road.
- El emplazamiento del futuro instituto ocupa una parte significativa del terreno llano de la esquina noreste del área de estudio, al que se accede más fácilmente y al que llegan los servicios existentes. Dependiendo del tamaño del instituto, las necesidades de servicios pueden variar. El calendario de desarrollo es incierto.

- El distrito no ha adoptado una programación específica o planes para una escuela secundaria en este momento, la conectividad peatonal, ciclista y vehicular a la escuela tendrá que anticipar la futura disposición del sitio.
- La forma de la propiedad puede plantear problemas a la hora de configurar un instituto, en función de la programación que se prevea para las instalaciones.

Otros lugares ocupados permanentemente

- Dos de las propiedades más grandes de la parte sur del área de estudio están ocupadas por usos que se han comprometido a usos específicos que hacen improbable su reurbanización en el futuro:
- El Cementerio Masónico ocupa un terreno de 21 acres, ocupando casi el 70% del límite sur del área de estudio.
- McMinnville Water and Light posee 13 acres cerca del centro del área de estudio, a lo largo de Fox Ridge Road, que albergan cuatro depósitos de agua sobre el suelo.
- Estos emplazamientos no afectan directamente al potencial de desarrollo de las propiedades vecinas, pero podrían interrumpir la continuidad de la anexión y las ampliaciones de servicios públicos, ya que la propiedad se urbaniza a partir de los límites de la Ciudad existentes en la base de la colina. Las anexiones contiguas a los límites de la Ciudad podrían producirse en relación con los límites de la Ciudad al este o al sur.

Estanque de la Cantera de Rocas

- Una gran cantera de grava, ahora llena de agua, está situada en el centro del área de estudio, cerca de la base de Fox Ridge Road y junto a la ubicación aproximada sugerida en el Plan Marco para el Centro de Actividades del Barrio. En la actualidad, la gravera almacena la escorrentía de los terrenos situados ladera arriba y proporciona riego suplementario a las propiedades situadas fuera del área de estudio.
- El estanque creado en el emplazamiento de la gravera podría servir de elemento para un futuro parque o para la urbanización de los alrededores.
- Un parque o parque público en el emplazamiento de la gravera ocuparía un posible punto de conexión entre el terreno más elevado a lo largo de Fox Ridge Road y las posibles ubicaciones futuras para un instituto y
- Centro de actividades del barrio. Sin embargo, el estanque en sí no es visible desde ninguno de estos lugares de menor elevación.
- El estanque desempeña actualmente una función de drenaje y retención de aguas pluviales, y los cambios de configuración pueden tener repercusiones en el lugar y sus alrededores.

Oportunidades y restricciones

Los resultados clave enumerados anteriormente han ayudado a elaborar el "Diagrama de oportunidades y restricciones" presentado y utilizado en el Taller de diseño comunitario nº 1 y también se ha hecho referencia a él en varias reuniones del Comité Asesor del Proyecto para proporcionar contexto (véase la Gráfico 8). Este diagrama resume las oportunidades para diversos usos del suelo, modelos de desarrollo, relaciones entre edificios, espacios abiertos y conexiones, así como las principales restricciones que habría que superar para hacer realidad esas oportunidades.

Oportunidades

- Se han identificado entradas potenciales al área de estudio en la intersección Hill Rd/Wallace Rd y en la intersección Hill Rd/Fox Ridge Road.
- Las nuevas conexiones de calles identificadas conectan el área de estudio de Fox Ridge Road con el desarrollo del Plan Maestro de Hillcrest, con la ubicación del Centro de Actividades del Barrio, a través del emplazamiento del Distrito Escolar, y tanto con NW Hill Road como con Wallace Road.

- Entre los puntos de referencia se incluye el estanque existente de Rock Quarry para su conservación como elemento clave de la comunidad.
- Se han identificado áreas de arbolado significativo para la preservación de las copas de los árboles.
- Se muestran miradores panorámicos que aprovechan la escarpada topografía del área de estudio.

Restricciones

- Entre los terrenos comprometidos figuran los terrenos del distrito escolar, el cementerio masónico y los embalses de McMinnville.
- Las pendientes pronunciadas superiores al 25% limitarán gravemente el desarrollo debido a las restricciones topográficas.
- Una servidumbre existente del estanque de Rock Quarry atraviesa el emplazamiento propuesto para el NAC.

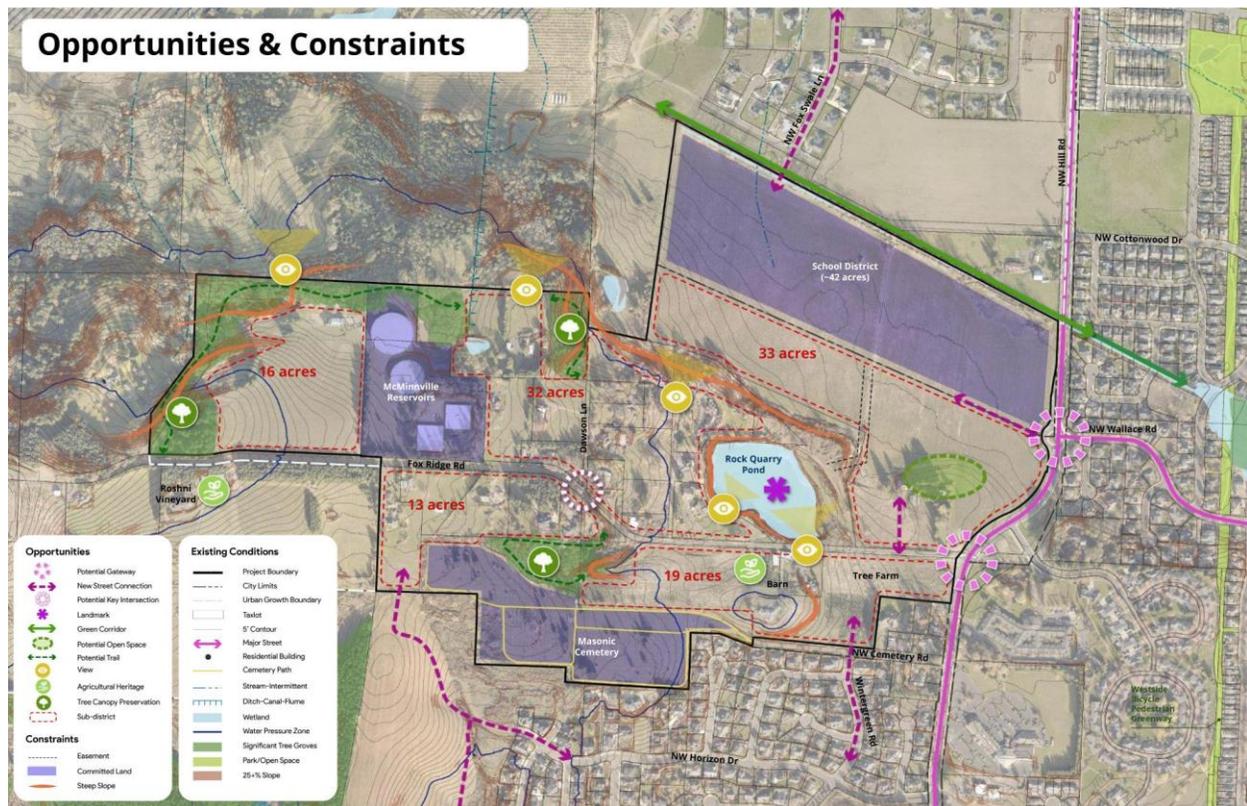


Gráfico 8. Diagrama de oportunidades y restricciones

Parte 3: Participación de la comunidad y desarrollo del plan

Métodos de participación y aportaciones de la comunidad

Además de llevar a cabo una revisión documental y una evaluación de las condiciones existentes en el área de estudio, el proceso de planificación del área incluyó varios métodos de participación de la comunidad para obtener aportaciones y comentarios con el fin de desarrollar los objetivos y las políticas del Plan de Área de Fox Ridge Road. La participación de la comunidad incluyó entrevistas a distancia con las partes interesadas, una encuesta en línea, talleres de diseño y comentarios públicos en las reuniones del Comité Asesor del Proyecto y en las sesiones de trabajo con la Comisión de Planificación y el Ayuntamiento. Estas oportunidades de participación se promovieron a través de las redes sociales y anuncios en los periódicos, en el sitio web de la ciudad y en un stand de divulgación de la ciudad, y en cada una de estas reuniones se proporcionaron actualizaciones para una mayor participación.

Entrevistas con las partes interesadas

Al principio del proceso de planificación del área se realizaron entrevistas con las principales partes interesadas para recabar información sobre el área de estudio y recibir comentarios iniciales sobre las condiciones existentes, las características de la comunidad y cualquier plan de desarrollo actual o futuro. Estas entrevistas incluyeron a propietarios privados, promotores inmobiliarios y representantes del Distrito Escolar de McMinnville, McMinnville Water and Light y el Departamento de Pesca y Vida Silvestre de Oregón. Estas entrevistas proporcionaron consideraciones futuras a tener en cuenta dentro del plan de área, las expectativas de las partes interesadas para el desarrollo futuro, los servicios esperados necesarios para apoyar el desarrollo futuro dentro de los límites del plan de área, las conexiones con los usos del suelo comprometidos, y la futura planificación de las áreas sensibles.

Encuesta en línea

Para recibir una amplia variedad de opiniones del vecindario de Fox Ridge Road y de la comunidad circundante, estuvo disponible una encuesta en línea durante un mes, entre el 10 de marzo y el 10 de abril de 2023. Las preguntas de la encuesta pretendían medir la familiaridad de los encuestados con el área de Fox Ridge Road y cuál parecía ser la visión de la comunidad sobre el futuro del Plan de Área. Se recibieron un total de 147 respuestas, muchas de las cuales hacían hincapié en los parques, senderos y espacios abiertos, la conservación de algún aspecto del paisaje rural existente y ayudaban a identificar activos clave como el estanque Rock Quarry, el cementerio masónico y las vistas panorámicas del área. Hubo diversas respuestas en relación con la densidad y la asequibilidad de la vivienda. Véase en el Apéndice A el resumen de los resultados de la encuesta y las respuestas.



Talleres de diseño comunitario

Se celebraron un total de dos talleres de diseño comunitario para implicar a las partes interesadas, al personal municipal y a los ciudadanos en sesiones de diseño interactivas en torno a los posibles escenarios de desarrollo para el área de Fox Ridge Road. El objetivo de estos talleres era desarrollar en

colaboración un marco para el crecimiento futuro. El primer taller se centró en recopilar información para desarrollar tres escenarios de desarrollo distintos para el área, teniendo en cuenta el uso del suelo, el diseño urbano, la conectividad, el acceso, la infraestructura y las preocupaciones de las partes interesadas. El segundo taller se centró en parques, senderos y conectividad, y exploró conceptos de diseño para los parques y senderos, así como las conexiones ciclistas y peatonales entre estos espacios. En el Apéndice B figuran los resúmenes de ambos talleres de diseño comunitario.

Reuniones del Comité Consultivo del Proyecto

El Comité Asesor del Proyecto Fox Ridge Road (PAC) se formó al comienzo del proceso de planificación del área y ha celebrado seis reuniones en el transcurso de un año a partir del 1 de diciembre de 2022. En estas reuniones se revisaron los objetivos del proyecto, los hallazgos de los análisis e informes que se desarrollaron, los resultados de los talleres de diseño comunitario y la encuesta en línea, y los escenarios de desarrollo que se crearon como resultado de dichos talleres. Los miembros del Comité aportaron su opinión sobre estos temas y ayudaron a perfeccionar los conceptos de uso del suelo resultantes para crear un plan conceptual de uso del suelo preferido. El Comité Asesor del Proyecto también identificó objetivos clave para la comunidad y aportó valiosos comentarios sobre los objetivos y las políticas que se crearon basándose en la participación pública, las preocupaciones de las partes interesadas y el contexto normativo y el marco de planificación que debe cumplir el plan de área. El Comité Asesor del Proyecto ha guiado el proceso de planificación del área, representando los intereses de la comunidad y creando la visión final del Plan de Área de Fox Ridge Road.



Desarrollo del plan y alternativas

Como resultado de los esfuerzos de participación de la comunidad, se desarrollaron tres "alternativas" de concepto de uso del suelo, cada una de las cuales destacaba diferentes prioridades y elementos necesarios dentro del plan. En última instancia, cada alternativa se evaluó en relación con el marco normativo del Plan de Área de Fox Ridge Road para identificar los aspectos más destacados y las deficiencias del plan. Las alternativas, junto con sus conclusiones, se presentaron al PAC para que las revisara y diera su opinión con el fin de crear un concepto preferido de uso del suelo que recogiera con precisión los requisitos normativos y de planificación, así como la visión de la comunidad. Las aportaciones de la comunidad que influyeron en el desarrollo de la alternativa de uso preferente del suelo también influyeron en la creación de objetivos y políticas para el plan, que recogió los siguientes comentarios y preocupaciones:

- El deseo de parques, senderos y espacios abiertos en toda el área de planificación.
- La preservación de las vistas panorámicas con oportunidades de miradores a lo largo de los senderos propuestos.

- Conservar elementos de la comunidad como el estanque de la cantera de roca, el cementerio masónico y las plantaciones de árboles.
- Garantizar el comercio minorista al servicio del barrio en las nuevas áreas comerciales.
- Consideración de los impactos del desarrollo sobre la naturaleza, la fauna y las masas arbóreas maduras.
- Impactos potenciales sobre el tráfico con el nuevo desarrollo y la mayor densidad.
- Preocupación por el diseño y la estética de las nuevas urbanizaciones.
- Proporcionar vías peatonales y ciclistas para facilitar los desplazamientos, el acceso y la seguridad.

El borrador del concepto de uso preferente del suelo se presentó a la Comisión de Planificación y al Ayuntamiento en una sesión de trabajo conjunta celebrada el 18 de octubre de 2023 para su debate. Las aportaciones recibidas en la sesión de trabajo ayudaron a perfeccionar el concepto para el Mapa del Plan de Área definitivo (véase la Gráfico 9).

Análisis del mercado

Se llevó a cabo un análisis de mercado y desarrollo centrado en la identificación de los tipos de desarrollo más viables para el suelo comercial y residencial de mayor densidad en el centro de actividad del barrio. El informe ofrece una visión general del mercado, genera hipótesis fiables con respecto a los precios alcanzables y la absorción, y esboza los usos, la escala y las formas de desarrollo viables dentro del centro de actividad del barrio. El análisis residencial proporcionado se centra en los usos de alta densidad y evalúa por separado la vivienda de alquiler y la vivienda en propiedad. El análisis indica que existe un mercado adecuado para apartamentos de alquiler, casas adosadas de alquiler, casas adosadas en propiedad y locales comerciales en el centro de actividades del barrio de Fox Ridge Road. El análisis también proporciona más detalles sobre los tipos de desarrollo que serían viables en esta área, el potencial para proyectos de uso mixto, así como la ubicación para usos comerciales y residenciales de alta densidad. El análisis de mercado completo se incluye en el Apéndice E.

Residencial de alta densidad

La demanda de viviendas de alquiler aumentó notablemente durante la última década. Con una oferta reducida de alquileres de una sola vivienda, los mercados experimentaron un fuerte aumento de la demanda de apartamentos durante este periodo de tiempo. Según el análisis de mercado, McMinnville no ha visto el mismo aumento en la construcción de apartamentos como la mayoría de las otras partes de la región. Con una oferta nueva limitada, las propiedades de apartamentos en McMinnville han visto una disminución en las tasas de vacantes en los últimos 10 años, y las bajas tasas de vacantes actuales indican una considerable demanda reprimida. Uno de los factores que probablemente ha mantenido una fuerte ocupación en McMinnville son los niveles de alquiler relativamente asequibles, que también pueden haber disuadido a los nuevos desarrollos. Basándose en el análisis, se recomiendan los apartamentos de alquiler más cercanos a la sección comercial, lo que es coherente con el MGMUP. Las viviendas de alquiler tienden a beneficiarse más de esa proximidad, y la ubicación proporcionará acceso a más servicios, tales como parques cercanos / espacios verdes y el acceso al comercio minorista al servicio del barrio.

Espacio comercial

Según el análisis, la actividad comercial en el NAC dependerá de una buena exposición al tráfico de automóviles y, por lo tanto, necesitará una ubicación en las principales intersecciones de Hill Road, ya sea en Wallace Road o en Fox Ridge Road. Asumiendo el futuro desarrollo del área del distrito escolar, la intersección de Wallace Road proporciona la mayor exposición, posicionando los componentes comerciales para captar la demanda de los residentes al este de NW Hill Road, además de los residentes del área de Fox Ridge Road.

Análisis del impacto del transporte y el tráfico

Se realizó un análisis de las condiciones de tráfico existentes y futuras con una previsión a 20 años para los supuestos de crecimiento futuro. Se analizaron las operaciones de tráfico de las intersecciones para las horas punta AM y PM de los días laborables bajo las condiciones existentes y las condiciones futuras de 2041 para evaluar si las intersecciones del área de estudio cumplen con los niveles de rendimiento deseados por la ciudad. El análisis incluye un análisis futuro de 20 años sin construcción y con construcción e identifica las necesidades de infraestructura de transporte para el área de estudio de Fox Ridge Road basado en el Concepto Preferido de Uso de Suelo. El estudio de tráfico completo se incluye en el Apéndice E.

Sobre la base de estos supuestos de uso del suelo, se estima que dos intersecciones no cumplirán la norma de funcionamiento de vehículos de la ciudad en 2041. Las medidas de mitigación sugeridas incluyen:

- **NW Hill Road en Fox Ridge Road:** Instalar una rotonda de un carril o un semáforo.
- **NW Hill Road en la calle 2nd:** Instalar una rotonda de un solo carril o un semáforo.

Necesidades ciclistas, peatonales y de tránsito

Las condiciones para ciclistas, peatones y necesidades de tránsito fueron consideradas dentro del análisis de tráfico para el área de estudio. NW Hill Road entre Baker Creek Road y 2nd Street ha sido recientemente reconstruida con carriles para bicicletas en la calle, cunetas, bordillos, aceras y un carril central de giro / mediana elevada desde que el Plan de Sistemas de Transporte de McMinnville (TSP) fue adoptado en 2010. Todavía hay lagunas en la acera a lo largo del lado oeste de la carretera que se prevé que se rellenará como la anexión y el desarrollo se produce. El segmento de NW Hill Road entre 2nd Street y Alexandria Street no tiene aceras, bordillos, cunetas o carriles bici en la calle. Sin embargo, existen amplios arcenes pavimentados para bicicletas dentro de este segmento. No hay rutas de tránsito local que paren o viajen a lo largo de NW Hill Road. La Ciudad está trabajando con el Tránsito del Condado de Yamhill para eventualmente extender los servicios a lugares residenciales y comerciales a lo largo de NW Hill Road a medida que se desarrolla el Área de Fox Ridge Road. A medida que se desarrolle el Centro de Actividades del Vecindario y se construyan más unidades residenciales de densidad media y alta, aumentará la demanda de transporte público.

Proyectos prioritarios del TSP

La ciudad también está trabajando en la actualización de su TSP que mantendrá los estándares para las instalaciones peatonales y para bicicletas e identificará dónde se realizarán las mejoras en toda la ciudad, incluyendo el área de Fox Ridge Road. En su TSP actual de McMinnville (2010), los proyectos prioritarios para vehículos, peatones y bicicletas que son aplicables al área de estudio de Fox Ridge Road incluyen los siguientes:

- Actualización de Calles en Competencia - NW Hill Road South (entre 2nd Street y Alexandria Street) incluye la adición de aceras peatonales y carriles bici en la calle.
- Instalación de una rotonda o semáforo en NW Hill Road y 2nd Street. De acuerdo con el reciente análisis de tráfico realizado, se evaluó la posibilidad de instalar una rotonda de un solo carril en este punto, pero se comprobó que, para funcionar adecuadamente, se necesitarían carriles exclusivos de giro a la derecha en dirección sur y oeste, lo que también requeriría más derecho de paso que un semáforo con carriles exclusivos de giro a la izquierda. Aunque se evaluó el funcionamiento de una rotonda de un solo carril en esta intersección, una mejora señalizada podría ser igual de eficaz para gestionar el tráfico.

Implicaciones para el Plan de Área

El Plan de Área de Fox Ridge Road anticipa la urbanización y el desarrollo futuros del área de estudio, donde los barrios residenciales de baja densidad existentes se reurbanizan gradualmente con proyectos de relleno que cumplen con el Plan Marco MGMUP. Esto incluye urbanizaciones de mayor densidad, comercios minoristas al servicio del barrio, parques, senderos, conexiones peatonales y mejoras en las calles. A medida que el plan se haga realidad, los nuevos desarrollos requerirán servicios adicionales y mejores infraestructuras para apoyar el crecimiento dentro del área de estudio. El Plan de Área de Fox Ridge Road proporciona una dirección específica sobre el uso del suelo y el diseño para el futuro desarrollo dentro del área de estudio a medida que las propiedades se anexionen y desarrollen.

Parte 4: Plan de Área de Fox Ridge Road

Este capítulo presenta el plan final y los conceptos de uso del suelo que guiarán el desarrollo futuro y las decisiones de planificación dentro del Área de Fox Ridge Road. Este Plan de Área ha sido creado por la comunidad a través de talleres de diseño, respuestas a encuestas en línea, reuniones del Comité Asesor del Proyecto y sesiones de trabajo públicas. Este proceso de participación de la comunidad ayudó a desarrollar las alternativas conceptuales iniciales de uso del suelo y a formar los objetivos y las políticas del Plan de Área. El equipo de gestión del proyecto de la ciudad, la Comisión de Planificación y el Ayuntamiento perfeccionaron el borrador inicial de los conceptos de uso del suelo a través del proceso de planificación del área. El concepto final preferido de uso del suelo del Plan de Área de Fox Ridge Road logra la visión y los objetivos de la comunidad, a la vez que cumple el modelo de la ciudad para los barrios tradicionales y los Principios del Gran Barrio.

La narrativa del plan

Uso y diseño del suelo

Los usos urbanizados del suelo del Plan de Área de Fox Ridge Road se indican en el Mapa del Plan de Área (véase la Gráfico 9) e incluyen todos los elementos designados en el Plan Marco. El Centro de Actividades del Vecindario está situado a lo largo de NW Hill Road en la intersección de Wallace Road con usos mixtos comerciales y una plaza de parque en el núcleo del centro de actividades. Los usos residenciales de densidad alta y media están situados directamente junto a los usos comerciales al servicio del barrio y rodean la plaza del parque, mientras que los usos residenciales de baja densidad están situados fuera del centro de actividad, donde la topografía presenta pendientes más pronunciadas. Se ha identificado un parque vecinal al sur de Fox Ridge Road y está situado a una distancia de ½ milla de todas las residencias dentro del Plan de Área. Se han identificado características clave de la comunidad, como el estanque Rock Quarry, el emplazamiento del distrito escolar y la propiedad del embalse de McMinnville. El terreno restante al oeste y las áreas de cresta a lo largo del límite norte del área de estudio se asignan como Parque de Recursos Naturales, que también servirá para proteger los recursos naturales existentes y aprovechar los miradores panorámicos de la área. Vías verdes y senderos secundarios conectan toda el área de estudio con los barrios adyacentes, y se han identificado posibles conexiones viarias en todo el Plan de Área.

El Plan de Área de Fox Ridge Road tiene en cuenta consideraciones de diseño local que se basan en los Principios del Gran Vecindario y sus políticas de plan relacionadas. Estos incluyen:

- Protección del estanque Rock Quarry y del cementerio masónico como elementos comunitarios.
- Coordinación con la sede del Distrito Escolar y el Centro de Actividades Vecinales.
- Crear un desarrollo comercial de uso mixto, transitable y al servicio del vecindario.
- Conectar los sistemas de parques propuestos para que sean accesibles a todos los residentes del área.
- Hacer hincapié en la seguridad de los peatones y ciclistas y en el acceso a través de mejoras en las carreteras, vías verdes y sistemas de senderos.

Entre las principales características del Plan de Área figuran las siguientes:

- **Comercial de uso mixto.** Dentro del área de enfoque del Centro de Actividades del Vecindario, se ha designado el uso de suelo comercial de uso mixto para proporcionar flexibilidad en el desarrollo futuro. Esta área puede desarrollarse con usos comerciales en la planta baja y unidades residenciales u oficinas en la planta superior. La ubicación del uso del suelo comercial de uso mixto

está pensada para el desarrollo minorista al servicio del vecindario para proporcionar bienes y servicios a los residentes del Área de Fox Ridge Road.

- **Residencial de alta densidad.** La designación de unidades residenciales de densidad media y alta maximiza las oportunidades para el desarrollo de nuevas viviendas y permite una variedad de opciones de vivienda diversa. La ubicación de estos usos del suelo residencial de mayor densidad es directamente adyacente al área comercial de uso mixto designada, creando barrios transitables y accesibles.
- **Parque del barrio.** El parque del barrio ofrece oportunidades de ocio activo y pasivo accesibles a todos los residentes del área de estudio. El parque vecinal está situado en el centro, a una distancia de ½ milla de todas las residencias, y supera la superficie mínima prevista.
- **Parque de recursos naturales.** Se ha identificado un parque de recursos naturales en el extremo oeste del área de estudio y a lo largo del límite norte siguiendo la línea de cresta existente. La designación de estos terrenos como parque de recursos naturales preserva las características naturales existentes al tiempo que ofrece oportunidades para el ocio activo y pasivo. El parque de recursos naturales incluye grandes espacios verdes abiertos, así como senderos propuestos a lo largo de la cresta norte que aprovechan los miradores panorámicos del área de estudio.
- **Sistema de vías verdes y senderos.** Las vías verdes identificadas conectan NW Hill Road a través del área de estudio por Fox Ridge Road. El sistema de vías verdes proporciona un sistema de transporte alternativo para caminar, así como para bicicletas, patinetes, cochecitos y vehículos eléctricos de accesibilidad mediante rutas seguras que conectan las áreas residenciales con el Centro de Actividades del Barrio y el recinto del Distrito Escolar. Este sistema de senderos también incluye senderos secundarios que crean una red peatonal "en bucle" y bien conectada.
- **Preservación de elementos naturales.** El área de estudio contiene varias masas de árboles maduros que sirven de hábitat a especies de aves protegidas, el estanque Rock Quarry, que almacena el agua de escorrentía utilizada para el riego fuera de las instalaciones, y muchas oportunidades para disfrutar de vistas panorámicas a lo largo de la cresta norte. Estas áreas de características naturales existentes se conservan como parques, vías verdes o senderos.
- **Conexiones de calles.** Las posibles conexiones de calles conectan el área de estudio con los barrios circundantes y sus sistemas de calles existentes.

Centro de actividades vecinales

El Plan Marco MGMUP prevé un Centro de Actividades Vecinales parcial a lo largo de la fachada de Hill Road del área, entre la rotonda de Wallace Road y la intersección de Fox Ridge Road. El NAC propuesto está situado en la esquina noreste del área de estudio, al oeste de NW Hill Road. El plan destaca un Área de Enfoque distintiva del NAC, donde se han ubicado comercios de uso mixto y un parque/plaza. Alrededor de esta área se encuentra el área de apoyo, donde existe una alta densidad residencial que disminuye a medida que se aleja del área de enfoque.

Área de enfoque

Comercial de uso mixto

La ubicación del área de enfoque NAC está bien posicionada para el desarrollo comercial de uso mixto, específicamente para el comercio minorista al servicio del vecindario. La ubicación del uso comercial mixto se beneficia de su distancia accesible desde las áreas residenciales existentes y propuestas, la proximidad al futuro emplazamiento del instituto y la adyacencia a NW Hill Road, que proporciona exposición y acceso

directo. Se prevé que el uso comercial mixto proporcione servicios minoristas en la planta baja con viviendas residenciales adicionales en la planta superior o uso de oficinas profesionales. La designación del uso del suelo como uso mixto permite flexibilidad en el desarrollo futuro, dependiendo de las condiciones del mercado y de la viabilidad. Puede tratarse de viviendas de alta densidad con locales comerciales en la planta baja, o de locales comerciales de menor escala con oficinas en el segundo piso. Los usos comerciales proporcionarán servicios esenciales para el vecindario en una ubicación conveniente y accesible en una sola parada.

Parque/Plaza

Situado en el centro del área de enfoque del NAC, el parque/plaza ofrece un lugar central para la reunión y el ocio de la comunidad. El parque/plaza puede incluir espacios verdes abiertos con aceras peatonales, un cenador o espacio de reunión, bancos para sentarse, fuentes de agua y otras instalaciones que faciliten su uso. Gracias a su ubicación central y a su espacio abierto, se pueden fomentar los usos temporales dentro del parque/plaza, como eventos organizados, mercados de agricultores, ferias de arte, actuaciones culturales u otros clubes recreativos o actividades. El parque/plaza es un elemento crítico para organizar el barrio en torno a oportunidades recreativas pasivas y activas, conectando el NAC con el área de apoyo circundante.

Área de apoyo

Usos del suelo residencial

Residencial de alta densidad (HDR)

1/8-mile radius from focus area.

Alrededor del centro de actividad hay áreas de apoyo que incluyen las viviendas de mayor densidad del barrio. El Plan Marco establece un objetivo mínimo de 2 acres para las áreas residenciales de alta densidad. Tal y como deseaba la comunidad, el HDR asignado dentro del Plan de Área supera el objetivo del Plan Marco con un total de 4,4 acres designados para el futuro desarrollo residencial de alta densidad. Todas las áreas HDR están situadas justo fuera del área de enfoque, rodeando el límite sur del parque/plaza NAC al norte de Fox Ridge Road. Esta ubicación proporciona acceso directo desde las áreas HDR a las áreas comerciales que sirven al vecindario, al parque/plaza NAC y al sitio de la escuela secundaria. La configuración de todas las HDR al norte de Fox Ridge Road elimina la necesidad de cruzar calles para acceder al área de enfoque y crea oportunidades de diseño cohesivo para el desarrollo futuro. Las áreas designadas como Residencial de Alta Densidad se clasificarán bajo la Área de Vivienda Múltiple de Alta Densidad R-5.

Residencial de densidad media (MDR)

Radio de 1/4 de milla del área de enfoque.

Disminuyendo progresivamente en densidad hacia el exterior, las áreas residenciales de densidad media también se sitúan dentro del área de apoyo. El Plan Marco identifica un objetivo de 2 a 5 acres para el área residencial de densidad media. El Plan de Área maximiza la densidad con 10,6 acres de usos del suelo designados para el futuro desarrollo residencial de densidad media. Estas áreas MDR se encuentran al norte del área de enfoque (adyacente al sitio del Distrito Escolar) y al sur de Fox Ridge Road frente a la HDR designado. Las áreas designadas como Residencial de Densidad Media serán clasificadas bajo las Zonas de Densidad Media R-3 o Media, Alta Densidad R-4.

Residencial de baja densidad (LDR)

Tal y como se identifica en el MGMUP, el área de estudio de Fox Ridge Road es una de las pocas áreas planificadas para densidad R-1. Los usos del suelo residencial de baja densidad fuera del NAC se designan en las siguientes áreas: donde las instalaciones de las calles se limitan a calles colectoras y locales, como Fox Ridge Road que se clasifica como calle local dentro del TSP; donde existen restricciones de desarrollo debido a la topografía, las características del suelo o el drenaje; y dentro de las áreas que tienen una

capacidad limitada para el desarrollo en términos de instalaciones y servicios como alcantarillado, agua, drenaje, escuelas, policía y bomberos. Como se describe en la sección de condiciones existentes de este plan, gran parte del área de estudio de Fox Ridge Road presenta restricciones topográficas, áreas de riesgo natural y restricciones de capacidad existentes, como los servicios de alcantarillado y agua. Estas áreas restringidas han sido identificadas para el desarrollo residencial de baja densidad. Las áreas designadas como Residenciales de Baja Densidad se clasificarán en las Zonas de Baja Densidad R-1 o R-2.

Conectividad

El área de enfoque y las áreas de apoyo están conectadas por conexiones de calles propuestas y vías verdes peatonales. Las vías verdes son un sistema de senderos primarios que conectan el NAC con el resto del área de estudio, creando medios seguros y accesibles para los desplazamientos a pie y en bicicleta sin tener que depender de los automóviles. Los senderos secundarios crean conexiones adicionales entre las vías verdes y otros elementos clave, como los diversos parques designados en toda el área de estudio y todas las áreas residenciales de baja densidad designadas al oeste del centro de actividad. Estas conexiones enfatizan la transitabilidad, la escala y la seguridad dentro del centro de actividad y garantizan que los residentes de toda el área de Fox Ridge Road tengan acceso directo al centro de actividad.

Tipos de usos del suelo

El análisis de mercado preparado para el área de estudio de Fox Ridge Road ofrece sugerencias de usos del suelo que pueden ser viables para un futuro desarrollo. A continuación se indican los usos potenciales basados en el análisis de mercado y el debate con la comunidad que cumplen la visión del Plan de Área de Fox Ridge Road:

Comercial de uso mixto

Neighborhood grocery store or market

- Tienda de comestibles o mercado de barrio
- Farmacia o droguería
- Panadería o cafetería
- Servicios de proximidad o comercio minorista
- Restaurante o pub de barrio
- Oficinas profesionales
- Vivienda en planta alta (comercial en planta baja)

Residencial

- Viviendas de alta densidad (área R-5)
- Viviendas de densidad media (áreas R-3 y R-4)
- Viviendas de baja densidad (áreas R-1 y R-2)

Público/Institucional

- Parque o plaza del barrio
- Mercado público
- Guardería
- Escuelas

Entre los usos del suelo que deben evitarse figuran los que se consideran nocivos cuando se ubican junto a un barrio residencial, los grandes minoristas o tiendas de descuento, los negocios orientados al automóvil, el depósito, el almacenamiento o la fabricación pesada. Estos tipos de usos no complementan un barrio tradicional, que se aleja de la dependencia del automóvil y se basa en servicios minoristas orientados al vecindario que fomentan la transitabilidad y el diseño a escala humana.



Perspectiva aérea del emplazamiento del Centro de Actividades Vecinales mirando al oeste de NW Hill Road.

Parques e instalaciones públicas

Parque del barrio

Para proporcionar oportunidades recreativas que apoyen los usos residenciales del suelo, se ha designado un parque vecinal dentro del área de Fox Ridge Road que supera tanto el objetivo del Plan Marco de 3 a 5 acres como los requisitos de instalaciones del Plan Maestro de Parques de 5 a 12 acres. El parque vecinal designado tiene una superficie total de 8,7 acres, que también incluye un área de amortiguación entre el Cementerio Masónico y el límite sur del parque. El amortiguador actúa como una barrera para el Cementerio Masónico de los usos recreativos activos que pueden ocurrir dentro del parque, tales como deportes activos, grandes reuniones u otros eventos programados. El parque del barrio está situado en el centro a una distancia de ½ milla de todas las residencias del área de estudio y contiene conexiones de senderos peatonales que conectan el parque con los usos y áreas circundantes. Una vía verde principal proporciona una conexión directa desde el NAC hasta el parque del barrio a través de Fox Ridge Road, y senderos secundarios conectan aún más el parque con las áreas residenciales adyacentes de baja densidad y otros barrios como el Plan Maestro Hillcrest al sur del área de estudio. La ubicación del parque del barrio sirve para proteger los recursos naturales existentes, como los densos rodales de árboles maduros significativos dentro del área designada para el parque.

Parque de Recursos Naturales

El área de Fox Ridge Road se define por sus características naturales y geográficas existentes, como sus vistas panorámicas y su topografía desafiante. Se incluye un parque de recursos naturales que aprovecha la topografía y los recursos naturales de las áreas más occidentales y a lo largo del límite norte. El parque de recursos naturales preserva el paisaje natural de estas áreas más complicadas al tiempo que ofrece oportunidades para disfrutar de vistas panorámicas a lo largo de la cresta norte. La superficie total del parque es de aproximadamente 29,5 acres, que están conectados al área de estudio a través de vías verdes y senderos secundarios. El sistema de vías verdes a lo largo de Fox Ridge Road fomenta los desplazamientos peatonales hacia el oeste a través del parque de recursos naturales en dirección norte antes de la transición al sistema de senderos secundarios que proporciona acceso adicional a lo largo de la cresta norte con miradores demostrados. El parque de recursos naturales también sirve para proteger las importantes arboledas del área, que proporcionan hábitat a varias especies de aves identificadas como "especies preocupantes".

Parque de uso especial / Estanque de la Cantera de Rocas

A lo largo del proceso de participación de la comunidad, el estanque de la cantera de roca se identificó constantemente como una característica clave del área de estudio. El plan designa el estanque de la cantera de roca como parque de uso especial, situado al este del NAC y colindante con los terrenos de HDR, que se desarrollará como lugar de recreo o recurso natural con posibilidades de acceso peatonal. Esta futura mejora puede incluir senderos peatonales alrededor del estanque con bancos para sentarse que aprovechen las vistas panorámicas y las oportunidades de observar la vida salvaje. El estanque de la cantera de roca proporciona activamente riego fuera del sitio, ya que se llena continuamente con la escorrentía de agua cuesta arriba. La futura planificación maestra de las aguas pluviales y el posterior desarrollo en torno al estanque de la cantera de roca deberían tener en cuenta el nivel de llenado continuo del estanque. El desarrollo del Parque de Uso Especial necesitará diseñar la gestión de las aguas pluviales para garantizar que el estanque de la cantera de roca siga siendo un estanque.

Sendero primario / Vía verde

El sistema de vías verdes sirve para proteger los recursos naturales del área de estudio y preservar los hábitats de la fauna. Las vías verdes fomentan el ocio al aire libre y pueden ofrecer elementos orientados a los senderos, como bancos para sentarse, aseos, aparca bicicletas o contenedores de basura. Estos senderos primarios también proporcionan conexiones de dirección a través del área de estudio, proporcionando caminos multiuso para peatones y modos de transporte alternativos. Una sección importante del sistema de vías verdes se encuentra a lo largo de Fox Ridge Road, que amortiguará el sendero primario de usos múltiples de la calle para rutas de transporte seguras y accesibles. Estas vías verdes también crean amortiguadores entre usos, como entre el LDR y el MDR que se encuentra dentro del NAC. Las vías verdes designadas crean conectividad entre todos los parques propuestos y conexiones directas desde el recinto del Distrito Escolar, a través del NAC, a lo largo de Fox Ridge Road, y dan la vuelta con senderos secundarios.

Sendero secundario

Los senderos secundarios actúan como conectores para proporcionar una ruta de acceso público para los desplazamientos al trabajo y las actividades recreativas orientadas a los senderos, como el senderismo o el ciclismo. Estos senderos suelen incluir aceras y pueden diseñarse como senderos multiusos y caminos con carriles bici designados. Dentro del área de Fox Ridge Road, algunos tramos de senderos pueden desarrollarse de forma más naturalista en torno a áreas sensibles de recursos naturales que requieren preservación. Los senderos secundarios ayudarán a reducir la dependencia del automóvil al conectar las instalaciones y servicios comunitarios con los barrios residenciales. También sirven para proporcionar puntos de alivio más cortos del sistema de senderos en bucle para un acceso completo a todas las secciones a lo largo del área de estudio.

Infraestructuras y otros servicios públicos

Conexiones viarias

Las posibles conexiones de calles y puntos de acceso se identifican en todo el Mapa del Plan de Área. Estos puntos de conexión se basan en el estándar de longitud mínima de manzana de la ciudad y sugieren conexiones en las que los futuros desarrollos pueden considerar el acceso a calles locales. El desarrollo futuro dictará la ubicación de las conexiones de calles urbanizables, que requerirán el cumplimiento de las normas de desarrollo de la ciudad.

Uso público/comprometido existente

Embalses de McMinnville

McMinnville Water and Light es propietaria de la finca de 13 acres que alberga cuatro depósitos de agua en superficie.

Cementerio Masónico

Identificado como un elemento clave de la comunidad, el Cementerio Masónico ocupa casi el 70% del límite sur con un terreno de 21 acres. El parque del barrio colinda con el límite norte del cementerio; sin embargo, se ha asignado un amortiguador natural a lo largo de este límite entre los dos usos del suelo.

Visión, objetivos y políticas

El área de Fox Ridge Road es un hermoso paisaje naturalista con colinas onduladas que refleja el carácter y la conexión de una comunidad de pueblo pequeño. Con sus impresionantes vistas, características históricas y oportunidades para el futuro desarrollo del vecindario, esta área, que en su día se extendió en expansión, pone de relieve los objetivos de los Principios del Gran Vecindario de McMinnville en su uso previsto del suelo, desarrollo, diseño, preservación y conectividad. A continuación se exponen los objetivos para la área de Fox Ridge Road que reflejan los deseos y valores de la comunidad, con políticas específicas para cada objetivo con el fin de orientar el desarrollo y las futuras decisiones de planificación:

OBJETIVO 1: PLAN COHESIVO DE USO DEL SUELO—Garantizar que el desarrollo futuro refuerce el Plan Marco y los Principios del Gran Barrio con un Centro de Actividades Vecinales conectado.

El área del plan contiene un desarrollo residencial de baja densidad. Este plan pretende proporcionar una mezcla de usos del suelo que se apoyen mutuamente, incluyendo una variedad de tipos de desarrollo de viviendas para apoyar el desarrollo de viviendas individuales y múltiples, y desarrollos comerciales y de oficinas al servicio del vecindario.

Políticas:

- 1. Los nuevos desarrollos comerciales deben diseñarse a una escala humana, transitable y fácil de usar para todas las edades y capacidades.*
- 2. Fomentar una diversidad de formas, tipos y diseños de viviendas futuras que respeten el carácter existente del área del plan de Fox Ridge Road, incluido el desarrollo de viviendas individuales y múltiples*
- 3. Los nuevos desarrollos deben promover la inclusión y la interacción dentro del derecho de paso y el área pública.*
- 4. Fomentar los usos comerciales al servicio del vecindario, orientados y a una escala que sea fácilmente accesible para los residentes dentro del Centro de Actividades del Vecindario.*
- 5. Limitar la ubicación de cualquier terreno con zonificación comercial al Centro de Actividad Vecinal.*

OBJETIVO 2: ESPACIOS VERDES ABIERTOS—Crear parques, senderos y espacios abiertos bien programados y conectados que contribuyan a preservar y proteger los recursos naturales existentes y las vistas panorámicas.

El área del plan contiene varios recursos naturales y comunitarios, como el estanque Rock Quarry, el cementerio masónico, importantes arboledas y una amplia área natural a lo largo de la cresta norte. Esto también incluye vistas escénicas de paisajes y escenarios naturales, y recursos escénicos como cielos nocturnos oscuros que pueden verse afectados por la contaminación lumínica y el diseño. El objetivo de este plan es preservar, proteger y mejorar estos recursos identificados a la vez que se promueven las oportunidades recreativas pasivas y activas que están conectadas en toda el área.

Políticas:

1. *El entorno construido se diseñará para proporcionar y proteger las vistas panorámicas del área.*
2. *El Estanque de la Cantera de Rocas debe protegerse y mejorarse como Parque de Uso Especial con acceso público.*
3. *El Cementerio Masónico debe ser protegido y respetado por futuros desarrollos.*
4. *Las características naturales y comunitarias significativas deben inventariarse y protegerse al máximo.*
5. *Localizar y adquirir áreas dentro del área del plan que hayan sido identificadas como espacios abiertos para el desarrollo de parques, corredores de senderos y espacios verdes abiertos.*

OBJETIVO 3: ESTÉTICA Y DISEÑO—Fomentar urbanizaciones bien diseñadas y estéticamente agradables que ayuden a cumplir los objetivos de uso del suelo preservando al mismo tiempo el carácter del área.

El área del plan contiene desarrollos residenciales rurales existentes a densidades muy bajas con características de diseño de pueblo pequeño. El objetivo de este plan es preservar el carácter de pueblo pequeño del área permitiendo un desarrollo para el crecimiento futuro que refleje, preserve y apoye el carácter existente de McMinnville. Las propuestas alternativas al diseño se evaluarán en función de su compatibilidad con el área del plan.

Políticas:

1. *El carácter de pequeña ciudad existente en el área del plan de Fox Ridge Road debe tenerse en cuenta a la hora de diseñar desarrollos residenciales, comerciales o institucionales dentro del área del plan.*
2. *Exigir que el paisajismo futuro del área incluya plantaciones de paisajes autóctonos con variación estacional y plantaciones de árboles que incluyan árboles de hoja caduca para proporcionar sombra a las vías públicas.*
3. *Adoptar directrices de diseño para el Centro de Actividades Vecinales que complementen el carácter de pueblo pequeño del área del plan de Fox Ridge Road y de la ciudad de McMinnville.*

OBJETIVO 4: TRANSPORTE—Mejorar la conectividad local y la accesibilidad peatonal en toda el área.

Este plan pretende crear una red peatonal y de transporte conectada que sirva al área del plan de Fox Ridge Road y sus barrios circundantes, garantizando un acceso seguro para los residentes de todas las edades y capacidades.

Políticas:

1. *El área de Fox Ridge Road contará con rutas seguras y compartidas para peatones y ciclistas.*
2. *Los caminos multiusos previstos deben tener una anchura mínima de 3 a 4 metros por motivos de utilidad.*
3. *Las nuevas conexiones de calles deben conectarse a la red de calles locales existente de acuerdo con el mapa de conectividad de calles locales y cumplir las normas del Plan del Sistema de Transporte.*

OBJETIVO 5: ASPECTOS NATURALES Y ZONAS PELIGROSAS—Proteger las especies silvestres, las masas arbóreas significativas y las áreas peligrosas que hayan sido identificadas para su mitigación o protección.

El área del plan contiene áreas peligrosas identificadas tanto para la mitigación como para la protección, así como características naturales. Este plan se ha diseñado teniendo en cuenta tanto las características naturales como las áreas de riesgo. El Plan de Área se coordinará con la futura planificación de las características naturales y los peligros como parte de la aplicación.

Políticas:

1. *El plan debe coordinarse con la Planificación de Riesgos Naturales y Características Naturales.*
2. *Los planes deben tratar de proteger las áreas de hábitat de la fauna salvaje.*
3. *El plan debe coordinarse con la planificación de los riesgos naturales para proteger la vida y la propiedad de los riesgos naturales.*
4. *Plan para las áreas naturales de la "cresta" a los senderos para la conectividad o pasiva y activa de recreo*
5. *oportunidades.*
6. *Las mejoras públicas y el desarrollo privado deben esforzarse por proteger las masas arbóreas significativas existentes y los árboles maduros individuales significativos.*

Grandes principios vecinales

En abril de 2019, la Ciudad de McMinnville adoptó los Principios del Gran Vecindario en el Plan Integral de la Ciudad. Su propósito es guiar los patrones de uso del suelo, el diseño y el desarrollo de los lugares en los que los ciudadanos de McMinnville viven, trabajan y juegan. Estos 13 principios se enumeran a continuación. Debajo de cada principio hay políticas específicas que detallan cómo se espera que estos principios se expresen de una manera específica al lugar y al contexto dentro del Plan de Área de Fox Ridge Road:

1. *Conservación de elementos naturales*
 - Proteger el Estanque de la Cantera de Rocas y el Cementerio Masónico.
 - Proteger las masas arbóreas significativas existentes y los árboles maduros significativos.
 - Proteger los corredores ribereños y las especies silvestres de enfoque.
2. *Vistas panorámicas*
 - Proporcionar miradores y proteger las vistas panorámicas a lo largo de la cresta norte del área del plan.
 - Los espacios de reunión se diseñarán para incorporar áreas naturales y vistas panorámicas.
 - Orientar las calles y los espacios abiertos hacia las vistas panorámicas.
3. *Parques y espacios abiertos*
 - Proteger los recursos naturales existentes en los espacios abiertos.
 - Crear nuevos espacios de reunión dentro del barrio propuesto.
 - Proporcionar un parque comunitario basado en la naturaleza.
 - Proporcionar una plaza de parque al aire libre dentro del Centro de Actividades del Barrio.
 - Proporcionar un parque vecinal a menos de ½ milla de todas las residencias del barrio.

4. *Apto para peatones*
 - Proporcionar un sistema de senderos y corredores peatonales que proporcionen conectividad en toda el área del plan y un acceso seguro al Centro de Actividades del Barrio.
 - Incorporar árboles de sombra a lo largo de los corredores peatonales.
5. *Apto para bicicletas*
 - Proporcionar rutas seguras para residentes y ciclistas.
 - Utilizar un sistema primario de vías verdes conectadas.
6. *Calles conectadas*
 - Conectar los sistemas de calles locales dentro del Centro de Actividad Vecinal y el emplazamiento del Distrito Escolar.
 - Conectar con la red de calles locales existente en el área del plan de Fox Ridge Road.
 - Mejorar Fox Ridge Road y las calles locales para dar mejor servicio al área del plan.
7. *Accesibilidad*
 - Diseñar nuevos desarrollos con corredores peatonales para facilitar su uso a todas las edades y capacidades.
 - Crear bucles de senderos secundarios conectados y accesibles en toda el área del plan.
8. *Diseño a escala humana*
 - Diseño basado en el carácter pueblerino: porches, balcones, dar prioridad a los espacios abiertos y al aire libre.
 - Promover la inclusión y la interacción dentro del derecho de paso.
 - Diseñar los usos comerciales a escala humana típica.
 - Fomentar la reducción de la longitud de las manzanas en las nuevas urbanizaciones.
 - Las áreas públicas y privadas entre los usos del suelo en el área de enfoque deberían diseñarse intencionadamente para proporcionar lugares agradables para la interacción peatonal y humana, garantizando que el uso de vehículos y los aparcamientos no dominen los bordes de las calles y las interfaces de parques y áreas comunes.
9. *Combinación de actividades*
 - Diseñar el centro de actividades del barrio de forma que ofrezca desarrollos de uso mixto siempre que sea factible.
 - Fomentar los usos comerciales e institucionales al servicio del barrio y de fácil acceso para los residentes.
10. *Interfaz urbano-rural*
 - Preservar el carácter de pueblo pequeño en el desarrollo y el diseño.
 - Considerar los usos agrícolas existentes y respetar este patrimonio mediante transiciones cuidadosas.
11. *Viviendas para diversas rentas y generaciones*
 - Permitir una mezcla de tipos de vivienda que sirvan a una variedad de ingresos familiares.
12. *Variedad de viviendas*
 - Fomentar una diversidad de formas y tipos de vivienda para futuras urbanizaciones que refleje el carácter existente del área del plan.

13. *Elementos de diseño únicos e integrados*

- El arte público, el mobiliario público y los elementos de diseño singulares deben incorporarse a los lugares públicos, parques y áreas comerciales.

Centro de actividades de barrio- Usos del suelo

Tipos de viviendas residenciales



Comercial de uso mixto



Posibles características de los parques de barrio



Vías verdes y caminos de uso compartido



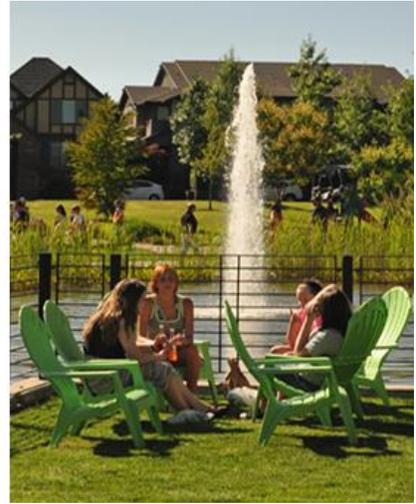
Senderos y espacios naturales



Conexión de espacios abiertos



Usos del suelo relacionados



Mapa del Plan de Área

FINAL Preferred Land Use Concept

This concept maximizes capacity on the eastern and northern portions of the planning area, where the land is generally flatter, less constrained, and has closer access to NW Hill and Wallace Roads.

Parks and open spaces are distributed throughout the planning area with greenway connections, including those along the northern boundary, and parallel to Fox Ridge Road.

High Density: 4.4 ac
Framework Plan target: 2 acres

Medium Density: 10.6 ac
Framework Plan target: 2-5 acres

Low Density: 70.1 ac

Commercial: 4.9 ac
Framework Plan target: 1-2 acres

Neighborhood Park + Buffer: 8.7 ac
Framework Plan target: 3-5 acres
Parks Master Plan target: 5-13 acres

Natural Resource Park: 29.5 ac
Framework Plan target: unspecified

Special Use Park: 12.6 ac

NAC Park / Plaza: 5.0 ac

Greenway Area (between bldgs): 3.0 ac

Existing Public / Committed Use: 72.5 ac

Neighborhood Activity Center (NAC):
Shown within dashed white circles.

Note: Acreages are reported as gross estimates and does not assume any rights-of-way deductions.

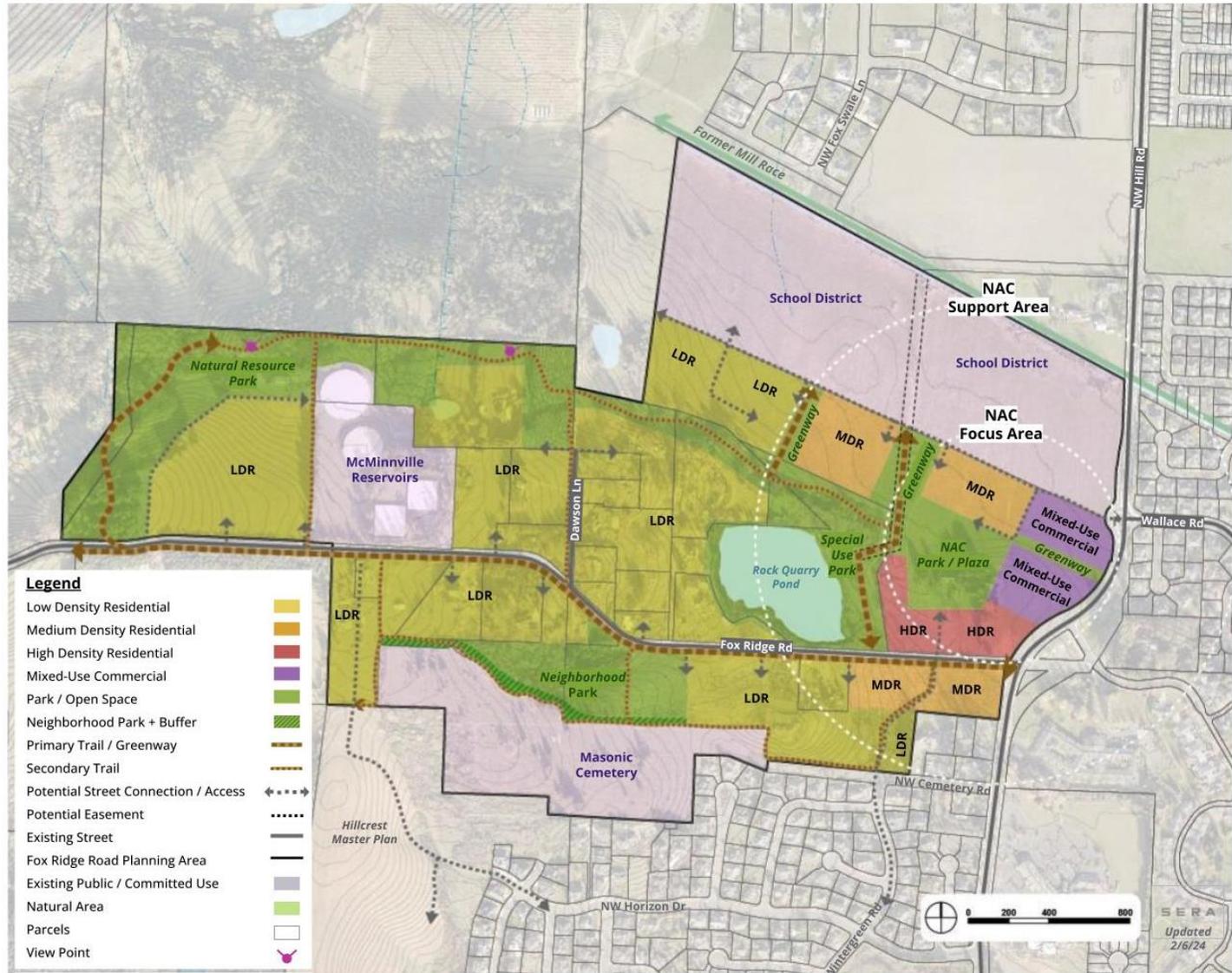


Gráfico 9: Mapa conceptual del uso preferente del suelo.

Parte 5: Aplicación

Visión general

Tal y como exige el capítulo de planificación de áreas del Código Municipal de McMinnville, el Plan de Área de Fox Ridge Road refleja los esfuerzos de planificación a largo plazo destinados a determinar las normativas de uso del suelo, los planes de transporte e infraestructuras y los objetivos de la comunidad dentro del área de estudio. Esta sección responde a las políticas y regulaciones del Plan Integral de McMinnville, Código de Desarrollo, Plan Marco, junto con las condiciones específicas del área y del sitio. Las siguientes secciones resumen las enmiendas que serán las principales medidas de implementación para el Plan de Área de Fox Ridge Road.

Uso del suelo

El componente de plan conceptual de uso del suelo del plan servirá de guía para futuros planes maestros de propiedades a medida que los propietarios persigan la anexión y el desarrollo. El Plan de Área de Fox Ridge Road incluye un Centro de Actividades Vecinales parcial, con un área de enfoque y un área de apoyo. Las políticas del Plan Integral en la Sección 187.95 del Plan Integral se aplican a los Centros de Actividades Vecinales y deberán ser abordadas.

Agua

En el área de Fox Ridge Road hay tres áreas diferentes de presión del agua, que corresponden a distintas bandas de contorno de elevación.

- **Zona 1.** La Zona 1 está actualmente en servicio.
- **Zona 2.** A corto plazo, se necesitarán nuevas instalaciones de estaciones de bombeo para dar servicio a las propiedades de la Zona 2 en el área de Fox Ridge Road y a las propiedades adyacentes al sur que ya están dentro de los límites de la ciudad, lo que requerirá la resolución de la financiación y la asignación de dichos costes. A largo plazo, se propone abastecer la Zona 2 con un nuevo embalse situado al oeste del área de estudio.
- **Zona 3.** Una parte del área de Fox Ridge Road situada al oeste del emplazamiento del embalse está por encima de la Zona 2 y requeriría instalaciones de la Zona 3 para prestar servicio. Esto deberá abordarse con la actualización del Plan de Distribución de Agua. Debido a la superficie limitada y a la falta de otras propiedades del UGB en la Zona 3, puede ser necesaria una solución provisional para dar servicio a esa propiedad, sujeta a un análisis de viabilidad de costes.

Alcantarillado sanitario

- Existen algunas consideraciones de capacidad aguas abajo en la cuenca de Michelbook al este y en la cuenca de Cozine al sur. La actualización del plan de transporte de aguas residuales deberá tener en cuenta la mejora de la capacidad de estas cuencas.
- Junto con la solicitud de anexión y la propuesta de urbanización, es posible que el propietario deba solicitar una prueba del modelo de alcantarillado sanitario de la ciudad y que deba aumentar el tamaño de determinados segmentos de tuberías aguas abajo antes de la urbanización o simultáneamente a ella.
- Las instalaciones de alcantarillado sanitario son más eficientes con el flujo por gravedad en lugar de estaciones de bombeo. Con la topografía existente y la ubicación de la cima de Fox Ridge Road, las pendientes en las áreas y la parcelación, se debe considerar dónde se puede extender el alcantarillado sanitario desde las áreas de mayor elevación hacia y a través de las áreas de menor elevación para permitir el alcantarillado por gravedad. Sin embargo, donde la topografía limita las conexiones de las calles, también se debe considerar la provisión de instalaciones a lo largo de

corredores públicos, espacios abiertos y/o senderos para proporcionar una alineación de alcantarillado sanitario por gravedad entre los derechos de paso de las calles públicas y conectarse a ellos.

Aguas pluviales

- En conjunción con una propuesta de anexión y desarrollo solicitada, un propietario estará sujeto a la ley de drenaje estatal aplicable en consonancia con la política de la Ciudad. Debido a las condiciones del suelo, es posible que se requiera que los nuevos desarrollos proporcionen detención para compensar la nueva área impermeable para que el desarrollo no aumente los flujos de escorrentía aguas abajo.
- Los próximos trabajos de planificación de las aguas pluviales podrían considerar la posibilidad de reducir el número de instalaciones de detención de mayor tamaño.

Transporte

- El tamaño y la ubicación del área de estudio no hacen necesarias nuevas calles colectoras o arteriales a través del área. Aparte del tráfico futuro asociado con el uso futuro de la propiedad del Distrito Escolar, el tráfico dentro del área de estudio será predominantemente tráfico residencial local.
- Dentro del área de estudio, hay oportunidades para una buena conectividad de calles locales dentro de las propiedades más grandes. Las áreas que ya están parceladas y urbanizadas pueden limitar las oportunidades de conectividad interna de las calles. Puede haber restricciones en la conectividad entre algunas de las áreas de mayor elevación y las áreas de menor elevación debido a la topografía. Sin embargo, puede haber oportunidades para una conectividad de senderos más directa en aquellas áreas donde las conexiones de calles pueden ser inviables.
- Debido a su ubicación en el borde del UGB y a la presencia del cementerio, existen oportunidades limitadas para la conectividad de calles entre el Área de Fox Ridge Road y las tierras adyacentes. Sin embargo, hay oportunidades para la conectividad de calles locales a las calles de la Ciudad hacia el sur, cerca del lado este en Wintergreen Drive y cerca del lado oeste en la futura extensión de la calle en el Desarrollo Planificado Hillcrest.
- Las intersecciones del área de estudio funcionan actualmente dentro de las normas de rendimiento de la ciudad para
- tráfico en hora punta.
- Para las condiciones futuras del año 2041, el análisis de tráfico consideró no sólo las suposiciones de "urbanización" del área de estudio de Fox Ridge Road, sino que también supuso la urbanización de otras tierras agregadas al UGB (incluyendo el área suroeste) y otros sitios no urbanizados en las cercanías, incluyendo el sitio de uso mixto de Baker Creek North y los dos sitios en Hill Road propiedad del Distrito Escolar supuestos para el futuro desarrollo escolar.
- La próxima actualización del Plan del Sistema de Transporte (TSP) incluirá un análisis de las necesidades de la red incluyendo todas las nuevas áreas UGB. Basado en el análisis de tráfico del Plan de Área de Fox Ridge Road, las intersecciones del área de estudio cumplirán con el estándar de rendimiento de la Ciudad en el año futuro o ya están identificadas para mejoras de intersección en el TSP. La única excepción es Fox Ridge Road y Hill Road. La actualización del TSP necesitará evaluar si y cuando las mejoras de la intersección serán necesarias en esta localización. Las opciones pueden ir desde separar los carriles de giro a la izquierda y a la derecha de Fox Ridge Road hacia Hill Road u otras alternativas de mejora de la intersección.

- El Plan de Área de Fox Ridge Road incluye una preferencia para que las futuras mejoras de Fox Ridge Road se diseñen según un estándar de calle que tendría un camino multiuso separado para bicicletas y peatones, en lugar de una sección de calle típica.

Recursos naturales y riesgos

- Con el fin de preservar y proteger los recursos naturales y comunitarios dentro del área de estudio, como el Estanque de la Cantera de Rocas o arboledas significativas, será necesario realizar una planificación de los Recursos Naturales que haga un inventario de estos recursos y cree políticas de protección.
- La ciudad participa actualmente en la planificación de los riesgos naturales para identificar las posibles áreas que requerirán medidas de mitigación y protección frente a los riesgos naturales, como las áreas de corrimiento de tierras que han sido identificadas dentro del área de estudio de Fox Ridge Road. La adopción de la Área de Superposición de Peligros Naturales será necesaria para determinar el futuro desarrollo dentro de estas áreas de peligro.

Enmiendas al Plan Integral

El Plan de Área de Fox Ridge Road establece políticas de uso del suelo, desarrollo y transporte que ayudarán a la comunidad a hacer realidad su visión del futuro crecimiento y urbanización del área. El Plan de Área se adoptará como complemento del Plan Integral de McMinnville para orientar las futuras decisiones sobre el uso del suelo y el desarrollo, junto con las mejoras en el transporte y los servicios públicos. Estos cambios en el Plan Integral reflejan el amplio proceso de participación de la comunidad y las decisiones alcanzadas sobre el uso del suelo.

La modificación propuesta del Plan Integral para incluir el Plan de Área de Fox Ridge Road permitirá alcanzar los siguientes objetivos:

Preservar los recursos naturales dentro del área de planificación mediante la aplicación de controles de desarrollo adecuados en terrenos con restricciones de construcción identificadas, como pendientes excesivas o peligros naturales.

- Preservar los recursos culturales e históricos que proporcionan impactos positivos en la comunidad y proteger los sitios locales que son significativos para la Ciudad.
- Proporcionar suelo comercial adicional dentro de la ciudad de McMinnville para fomentar el crecimiento económico y garantizar que los residentes de Fox Ridge Road tengan acceso a comercios y servicios al servicio del barrio.
- Promover el desarrollo de viviendas de calidad, diversas y asequibles para todos los residentes.
- Fomentar el desarrollo de un transporte seguro y eficiente que incluya mejoras en las calles, calles completas y rutas peatonales que conecten el área de planificación.
- Proporcionar las instalaciones y servicios públicos y privados necesarios que ayuden a avanzar en el desarrollo urbano.
- Garantizar que los parques de barrio, las vías verdes, los parques de recursos naturales, los senderos y los parques de uso especial estén conectados y tengan un impacto mínimo en terrenos sensibles desde el punto de vista medioambiental.
- Fomentar los desarrollos de uso mixto dentro del Centro de Actividad del Vecindario para crear vecindarios vibrantes coherentes con los Principios del Gran Vecindario.

Mapa del Plan Integral

Como complemento del Plan Integral, el Plan de Área de Fox Ridge Road requerirá una modificación cartográfica que refleje el Mapa del Plan de Área (véase la Gráfico 9). Basado en la visión de la comunidad,

el nuevo Plan de Área designa los usos del suelo dentro del área de estudio de Fox Ridge Road, actualmente indicada como Urban Holding (UH) en el mapa del Plan Integral de la Ciudad. Para que el desarrollo del área de Fox Ridge Road sea coherente con el Mapa del Plan de Área, la Ciudad debe actualizar el Mapa de Uso del Suelo del Plan Integral para reflejar estos usos del suelo recientemente designados dentro del área de estudio. Esto cambiará el área de estudio de Fox Ridge Road de UH a usos del suelo Residencial, Comercial o Urbano de Uso Mixto.

Plan del Sistema de Transporte

El Mapa del Plan de Área propone posibles conexiones de calles basadas en las normas de desarrollo de la ciudad y el análisis de tráfico realizado dentro del área de estudio que anticipa el crecimiento futuro hasta 2041. Con el fin de apoyar estas conexiones futuras, la ciudad de McMinnville tendrá que actualizar su actual Plan de Sistema de Transporte 2010 (TSP) para capturar estas mejoras. Estos cambios incluyen mejoras en las intersecciones clave para apoyar el desarrollo futuro dentro del área de Fox Ridge Road, y mejoras en las aceras o fachadas que mejoren la seguridad y la accesibilidad de los desplazamientos peatonales. Deberían revisarse las normas del PST actual para garantizar la facilidad del transporte multimodal. Las vías verdes peatonales deben tener carriles más anchos para mayor seguridad, con normas adicionales para los senderos de uso compartido.

Servicios

Las instalaciones de los servicios públicos que fomentarán o apoyarán el nuevo desarrollo dentro del Área de Fox Ridge Road tendrán que ser consideradas e integradas como parte de sus correspondientes planes maestros de la ciudad. Deberá considerarse un plan de financiación de infraestructuras para hacer realidad la visión de urbanización dentro del Área de Estudio.

Políticas

Las políticas desarrolladas dentro del Plan de Área de Fox Ridge Road actúan como complemento de las políticas existentes del Plan Integral y apoyan la aplicación del Plan de Área. Estas políticas pretenden ayudar en la implementación de la visión y los objetivos de la comunidad. Las políticas adicionales describen cómo se espera que se expresen los Principios del Gran Vecindario del Plan Integral en el futuro crecimiento y desarrollo del Área de Fox Ridge Road.

Aplicación de la ordenanza de zonificación

El futuro desarrollo del área de Fox Ridge Road requerirá cambios de área dentro del área de estudio, sujetos a los usos del suelo designados que se muestran en el Mapa del Plan de Área. Los usos del suelo y el desarrollo en el área de estudio están regulados por la Ordenanza de Zonificación de la Ciudad que rige los usos permitidos, la densidad, los requisitos dimensionales, el diseño del sitio y los requisitos de permisos para los distritos de zonificación individuales. A medida que las propiedades se anexionen a la Ciudad, deberán rezonificarse en áreas urbanas que se ajusten al uso del suelo designado en el Plan Integral y cumplan los objetivos y políticas del Plan de Área de Fox Ridge Road.

Proceso de planificación general

Las propiedades con un tamaño superior a 10 acres deben someterse a un proceso de Planificación Maestra antes de su anexión o desarrollo dentro de la Ciudad. El Plan Maestro debe cumplir con los requisitos de presentación y los criterios de revisión descritos en la Ordenanza de Zonificación de la Ciudad. Estos desarrollos deben:

- Ser coherente con el Plan Marco, el Plan de Área y el Plan Integral en términos de uso del suelo, densidad, sistemas y redes de transporte y espacios abiertos;
- Ser adecuados para el área, teniendo en cuenta los barrios existentes y planificados, las áreas comerciales y de empleo, y los recursos y peligros naturales;

- Integrarse en las áreas urbanizadas o planificadas existentes;
- Cumplir los Principios de Gran Vecindario adoptados por la ciudad.

Desarrollo de propiedades de menos de 10 acres

Los terrenos de menos de 10 acres de superficie pueden anexionarse a la ciudad y recalificarse sin necesidad de adoptar un plan general; no obstante, están sujetos a los procesos de modificación del mapa del plan general y de revisión del cambio de área. Estos desarrollos deben:

- Ser coherente con los usos identificados en el plan de área;
- Cumplir los Principios de Gran Vecindario adoptados por la ciudad;
- Incluir un plan de calles locales que cumpla con el Plan de Área, el TSP de McMinnville y otros requisitos de longitud de manzanas de calles locales y conectividad;
- Ser coherente con todas las demás políticas y normas exigidas por el Plan Integral y la Ordenanza de Zonificación de McMinnville.

Distrito de superposición del centro de actividades del barrio (NAC)

La Superposición NAC puede aplicarse al Centro de Actividades del Vecindario parcial, que requeriría menos de la media de acres para cada porción de uso del suelo enumerada en el área de superposición porque es sólo un NAC parcial. La superposición NAC permite desarrollos de uso mixto, tales como la planta baja comercial con espacio residencial o de oficinas por encima del suelo. La superposición planificada del centro de actividades del barrio permite que los terrenos designados como centros de actividad para que se desarrollen como barrios integrados, de alta calidad, de uso mixto y orientados al peatón. La utilización de esta superposición de distritos ayudará a minimizar la congestión del tráfico, la expansión suburbana, los costes de infraestructuras y la degradación del medio ambiente. Específicamente, la sección de políticas y procedimientos del capítulo proporciona directrices para el Uso Mixto del Suelo que promueven el fácil acceso entre tiendas y servicios para los peatones.

Mostrado en el Mapa del Plan de Área, el NAC sigue las directrices de ubicación implementadas por el capítulo de superposición. Esto incluye los siguientes requisitos (mostrados en la Gráfico 9 como radios alrededor del área de enfoque):

- Distancia máxima que los usos no residenciales pueden irradiar hacia el exterior desde el centro - 1/4 de milla
- Distancia máxima desde el borde del área de enfoque para HDR dentro del área de apoyo - 1/8 de milla
- Distancia máxima desde el borde del área de enfoque para MDR dentro del área de apoyo - 1/4 de milla

Al proporcionar desarrollos de uso mixto y cumplir los requisitos de ubicación para viviendas de densidad alta y media, la Superposición NAC ayuda a conseguir un desarrollo accesible, atractivo y seguro.

Enmiendas recomendadas

Directrices de diseño para el área comercial de barrio.

En la actualidad, McMinnville ha adoptado normas de diseño residencial para las nuevas promociones de viviendas en la ciudad. Sin embargo, aún no se han adoptado directrices de diseño para los desarrollos comerciales. Tras la aprobación del Plan de Área de Fox Ridge Road, la ciudad debería trabajar en el desarrollo y la aplicación de normas de diseño comercial para la Área Comercial del Barrio que ayuden a alcanzar los objetivos y las políticas del Plan de Área y los Principios del Gran Barrio.