



  
**Memphis3.0**



# GUÍA DE CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO





## Definiciones

Tipos de Vivienda/Edificación

# Contenidos

Definiciones	2
Tipos de Vivienda/Edificación	3
Vecindario Ancla: Principalmente Unidades Individuales	(AN-S) 4
Vecindario Ancla: Mezcla de Tipos de Edificios	(AN-M) 5
Vecindario Ancla: Urbano	(AN-U) 6
Vecindario Principalmente de Unidades Individuales	(NS) 7
Vecindario Principalmente de Unidades Múltiples	(NM) 8
Cruce de Vecindario Ancla	(A-NC) 9
Calle Principal de Vecindario Ancla	(A-NMS) 10
Calle Principal Urbana Ancla	(A-UMS) 11
Centro Urbano Ancla	(A-UC) 12
Núcleo Urbano/Área Central Ancla	(A-DT) 13
Campus Médico e Institucional Ancla	(A-C) 14
Comercial y Servicios de Baja Intensidad	(CSL) 15
Comercial y Servicios de Alta Intensidad	(CSH) 16
Espacios Abiertos y Características Naturales	(OSN) 17
Edificios y Usos Públicos y Cuasi-Públicos	(PQP) 18
Parques e Instalaciones Recreativas	(PR) 19
Industrial	(I) 20
Industrial Flexible	(IF) 21
Instalaciones de Transporte y Logística	(TL) 22



## Definiciones

**Categorías de Uso de Suelo.** “Uso de suelo” es un término que se utiliza para describir los diferentes propósitos para los cuales se puede utilizar la tierra. Esto incluye tanto usos económicos como culturales de la tierra. Los usos del suelo se han dividido en comunidades, anclas comunitarias, anclas a nivel de ciudad, corredores, parques y espacios cívicos, áreas de uso especial/áreas de empleo. Cada uso del suelo se describe en detalle en las páginas siguientes.

**Anclas.** Las anclas son los lugares donde las comunidades realizan actividades juntas. En algunos casos, son lugares donde los habitantes de Memphis de toda la ciudad se reúnen para trabajar, comprar, aprender, jugar y celebrar. En otros casos, las anclas pueden servir principalmente a las personas que viven cerca. Las anclas fueron seleccionadas a través de la participación de los residentes durante la fase inicial de planificación de Memphis 3.0 entre 2016 y 2018.

**Grado de Cambio.** La forma en que una comunidad cambia depende del impacto acumulativo de muchos cambios individuales. A lo largo de varios años, muchos cambios pequeños pueden tener un impacto tan transformador como un solo cambio grande.

**Fomentar.**  Representado en un mapa de anclas por un color verde azulado. Las acciones de fomento proporcionan estabilidad en lugares que han experimentado declive o donde no hay suficiente actividad de mercado para impulsar el cambio. Las inversiones de la ciudad y las filantropías apoyarán el cambio incremental para mejorar las vidas de los residentes actuales y promover inversiones adicionales en el futuro.

**Acelerar.**  Representado en un mapa de anclas por un color verde oscuro. Las acciones de aceleración fomentan cambios beneficiosos y en etapas tempranas que ya están en marcha, pero que requieren apoyo adicional para alcanzar su máximo potencial. Una combinación de inversiones de la ciudad, filantropías y el sector privado impulsa un cambio transformador para realizar la visión de la comunidad para un lugar.

**Sostener.**  Representado en un mapa de anclas por un color azul oscuro. Las acciones de sostenimiento apoyan el carácter existente. El desarrollo de relleno debe mejorar la forma construida y mejorar las opciones de transporte multimodal. Las inversiones, principalmente del sector privado, apoyarán el crecimiento constante del mercado para la estabilidad de la comunidad.



## Tipos de Vivienda/Edificación

### Residencial



Unidad de Vivienda Accesorio  
Vecindario Evergreen



Unifamiliar Independiente  
Vecindario Westwood



Unifamiliar Independiente  
Vecindario Mud Island



Dúplex  
Vecindario Avalon



Tríples  
Vecindario Uptown



Cuadríples  
Vecindario Midtown



Corte de Cottages  
Vecindario Uptown



Vecindario de Bolsillo



Apartamentos  
Distrito Médico

### Uso Mixto: Residencial/Comercial



Comercio/CAFÉ a escala de  
vecindario  
CxffeeBlack, Highland Heights



Vivir/Trabajar  
Vecindario Uptown



Residencial a Escala de Bloque/  
Comercio en la Planta Baja  
The Citizen, Midtown



## Categorías de Uso del Suelo

### Vecindario Ancla: Principalmente Unidades Individuales

Color de Mapa:



Abreviatura

**AN-S**



## Características de Forma y Ubicación

### Existente: Fomentar/Sostener

- Principalmente casas unifamiliares aisladas
- Casas unifamiliares adosadas a lo largo de avenidas, bulevares y parques
- Altura: 1-3 pisos

### Propuesto: Fomentar/Sostener

- Fomentar/Sostener combinados
- ADUs adosados o aislados permitidos dentro de 0.5 millas de un ancla

### Existente: Accelerate

- Principalmente casas unifamiliares aisladas.
- Casas unifamiliares adosadas, dúplex, tríplex y cuadríplex a lo largo de avenidas, bulevares y parques.
- Altura: 1-3 pisos.

### Propuesto: Accelerate

- ADUs adosados o aislados
- Pequeñas áreas de cabañas
- Comercio/bares a escala vecinal
- Dentro de 0.5 millas de un ancla



## Categorías de Uso del Suelo

### Vecindario Ancla: Mezcla de Tipos de Edificios

Color de Mapa:



Abreviatura

AN-M



## Características de Forma y Ubicación

### Existente: Fomentar/Sostener

- Principalmente casas unifamiliares aisladas.
- Casas unifamiliares adosadas, dúplex, tríplex y cuadríplex a lo largo de avenidas, bulevares y parques, o en intersecciones similares.
- Otros tipos de comercios y viviendas a lo largo de bulevares, parques y avenidas.
- Altura: 1-3 pisos.

### Propuesto: Fomentar/Sostener

- 1 a 6 unidades en un solo edificio o separadas
- ADUs adosados o aislados, áreas de cabañas, barrios pequeños dentro de 0.5 millas de un ancla

### Existente: Accelerate

- Principalmente casas unifamiliares aisladas de 1 a 3 pisos de altura.
- Casas unifamiliares adosadas, dúplex, tríplex y cuadríplex de 1 a 3 pisos a lo largo de avenidas, bulevares y parques.
- Casas grandes y apartamentos a escala de edificio de 2 a 4 pisos.
- Otros tipos de comercios y viviendas a lo largo de bulevares, parques y avenidas.

### Propuesto: Accelerate

- 1 a 6 unidades en un solo edificio o separadas con ADUs adosados o aislados, dentro de 0.5 millas de un ancla
- Casas adosadas, multifamiliares, espacios de trabajo/vivienda
- Dentro de 0.5 millas de un ancla



## Categorías de Uso del Suelo

### Vecindario Ancla: Urbano

Color de Mapa:



Abreviatura

AN-U



## Características de Forma y Ubicación

### Existente: Fomentar/Sostener/Acelerar

- Edificios adosados, semiadosados y aislados
- Principalmente a escala de bloque con algunos a escala de casa
- Residencial, comercial o una mezcla de usos
- Principalmente dentro de 1/4 de milla de un Ancla Ciudadana
- Altura: 1-8 pisos, ocasionalmente rascacielos

### Propuesto: Fomentar/Sostener/Acelerar

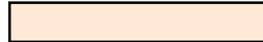
- Sin cambios propuestos.



## Categorías de Uso del Suelo

### Vecindario Principalmente de Unidades Individuales

Color de Mapa:



Abreviatura

NS



## Características de Forma y Ubicación

### Existente:

- Principalmente aisladas;
- Edificios a escala de casa;
- Principalmente residenciales;
- 1-3 pisos;
- Más allá de 1/2 milla de un Ancla

### Propuesto:

- Principalmente residencial
- Los principales tipos de nuevos desarrollos habitacionales se limitarán a casas unifamiliares, unidades accesorias (ADU) y dúplex o viviendas de dos familias en las esquinas.



## Categorías de Uso del Suelo

### Vecindario Principalmente de Unidades Múltiples

Color de Mapa:



Abreviatura

NM



## Características de Forma y Ubicación

### Existente:

- Adosados, semiadosados y aislados
- Edificios a escala de casa y algunos a escala de bloque
- Principalmente residenciales con uso mixto fomentado a lo largo de avenidas, bulevares y parques
- Altura de 1-3+ pisos
- Más allá de 1/2 milla de un Ancla

### Propuesto:

- Comercial limitado a lo largo de avenidas, bulevares y parques.
- Altura de 3-6 pisos.
- A escala urbana, pero con transiciones hacia zonas residenciales de menor escala.
- Una variedad diversa de estructuras multifamiliares, apartamentos con jardín, complejos de apartamentos, condominios, cuadríplexes y casas adosadas.



## Categorías de Uso del Suelo

### Cruce de Vecindario Ancla

Color de Mapa:



Abreviatura

A-NC



## Características de Forma y Ubicación

### Existente: Fomentar/Sostener/Acelerar

- Principalmente residencias unifamiliares aisladas y usos comerciales e institucionales.
- Casas unifamiliares adosadas, dúplex, tríplex, cuadríplex y casas grandes, incluidas aquellas con usos comerciales en la planta baja (incluidos los de trabajo/vivienda) permitidos.
- Altura de 1-3 pisos.
- A escala de casa.

### Propuesto: Fomentar/Sostener/Acelerar

- Sin cambios propuestos.



# Categorías de Uso del Suelo

## Calle Principal de Vecindario Ancla

Color de Mapa:



Abreviatura

A-NMS



# Características de Forma y Ubicación

## Existente: Fomentar/Sostener/Acelerar

- Centros de tamaño mediano a grande a lo largo de un distrito donde se presenta o es apropiado un mix vertical de usos y actividades, como ancla de mayor intensidad para un vecindario urbano circundante con usos comerciales e institucionales.
- Altura: 1-5 pisos.
- Escalas: a escala de casa y a escala de bloque.
- Casas unifamiliares aisladas y adosadas, dúplex, tríplex, cuadríplex, casas grandes y apartamentos, incluidos aquellos con usos comerciales activos en la planta baja (incluidos los de trabajo/vivienda) a lo largo de.

## Propuesto: Fomentar/Sostener/Acelerar

- Centros de tamaño mediano a lo largo de una calle principal donde se presenta o es apropiado un mix predominantemente horizontal de usos y actividades como ancla de intensidad moderada para un vecindario circundante.
- Introducción de "Main Street - 1" (MS-1): Una zona de uso mixto de baja altura.
- Altura propuesta: 3 a 5 pisos.
- Retrasos laterales mínimos de 0' y retrasos frontales poco profundos.
- Trabajo/Vivienda y Residencial en Pisos Superiores.



Zona de uso mixto de baja altura:  
Broad Avenue



Zona de uso mixto de baja altura:  
Overton Square



Zona de uso mixto de baja altura:  
Cooper Young



# Categorías de Uso del Suelo

## Calle Principal Urbana Ancla

Color de Mapa:



Abreviatura

A-UMS



# Características de Forma y Ubicación

### Existente: Fomentar/Sostener/Acelerar

- Edificios principalmente adosados
- Edificios a escala de bloque, varios bloques de extensión
- Mezcla de usos
- Altura: 1-7 pisos

### Propuesto: Fomentar/Sostener/Acelerar

- Introducción de "Main Street - 2" (MS-2): Una zona de uso mixto de mediana altura
- Altura: 5 a 7 pisos
- Retrasos laterales mínimos de 0' y retrasos frontales poco profundos



Zona de uso mixto de mediana altura: Highland Row



# Categorías de Uso del Suelo

## Centro Urbano Ancla

Color de Mapa:



Abreviatura

A-UC



# Características de Forma y Ubicación

## Existente: Fomentar/Sostener/Acelerar

- Edificios principalmente adosados
- Edificios a escala de bloque, varios bloques de extensión
- Mezcla de usos
- Altura: 1-12 pisos

## Propuesto: Fomentar/Sostener/Acelerar

- Una zona de uso mixto de mediana a alta altura. Se permite "Main Street - 2" (MS-2).
- Altura: 1-12 pisos
- Retrasos laterales mínimos de 0' y retrasos frontales poco profundos.
- Edificios a escala de bloque, varios bloques de extensión.



Distrito de Deportes y Entretenimiento en Union Ave (mirando hacia el este)



Frente Peatonal



## Categorías de Uso del Suelo

### Núcleo Urbano/Área Central Ancla

Color de Mapa:



Abreviatura

A-DT



## Características de Forma y Ubicación

### Existente: Fomentar/Sostener/Acelerar

- Edificios principalmente adosados
- Edificios a escala de bloque
- Mezcla de usos
- Rascacielos
- Varios bloques de extensión

### Propuesto: Fomentar/Sostener/Acelerar

- Sin cambios propuestos.





## Categorías de Uso del Suelo

### Campus Médico e Institucional Ancla

Color de Mapa:



Abreviatura

A-C



## Características de Forma y Ubicación

### Existente: Fomentar/Sostener/Acelerar

- Edificios adosados y aislados
- Edificios a escala de casa y a escala de bloque
- Mezcla de usos con enfoque en usos institucionales
- Mediana altura con algunos rascacielos
- Varios bloques de extensión

### Propuesto: Fomentar/Sostener/Acelerar

- Sin cambios propuestos.





# Categorías de Uso del Suelo

## Comercial y Servicios de Baja Intensidad

Color de Mapa:



Abreviatura

CSL



## Características de Forma y Ubicación

### Existente: Fomentar/Sostener/Acelerar

- Áreas comerciales y de servicios de baja intensidad, corredores orientados al automóvil no adecuados ni apropiados para la intensificación.
- Edificios de baja altura.
- Comercios de apoyo al vecindario como ventas minoristas y servicios, oficinas, restaurantes, servicios funerarios, recreación a pequeña escala, instituciones de servicios sociales.
- 1-4 pisos.

### Propuesto: Fomentar/Sostener/Acelerar

- Áreas comerciales y de servicios de baja a media intensidad destinadas a sitios en nodos de uso mixto más pequeños dentro de áreas residenciales de menor densidad, en corredores vecinales y en los bordes de centros vecinales, centros de la ciudad y centros regionales.
- Edificios de baja a mediana altura.
- Usos adicionales propuestos: Residencial en pisos superiores y usos manufactureros muy limitados.
- 1-4 pisos o escala general calibrada según el desarrollo cercano.



Desarrollo de Uso Mixto:  
Highland St



Uso de Manufactura Limitada:  
Poplar Plaza



Áreas Comerciales y de Servicios de  
Baja a Media Intensidad: Summer Ave



# Categorías de Uso del Suelo

## Comercial y Servicios de Alta Intensidad

Color de Mapa:



Abreviatura

CSH



## Características de Forma y Ubicación

### Existente: Fomentar/Sostener/Acelerar

- Alta intensidad, corredores orientados al automóvil no adecuados ni apropiados para una mayor intensificación.
- Estas áreas pueden incluir usos comerciales que sirven a una zona de comercio más amplia; esto puede incluir comercio a gran escala, autoalmacenamiento, ventas de vehículos, alquiler y reparación de vehículos, servicios orientados al agua, alojamiento, recreación en interiores.
- Altura de 1-7 pisos

### Propuesto: Fomentar/Sostener/Acelerar

- Usos comerciales de mediana a gran escala a lo largo de corredores cívicos, en áreas de uso mixto a lo largo de calles principales.
- El énfasis de esta zona está en usos comerciales y de empleo.
- Usos adicionales propuestos: parques de oficinas/empresas, manufactura limitada y otros usos industriales de bajo impacto.
- Altura de 1-7 pisos o la escala general calibrada según el desarrollo cercano.



Parques de Oficinas/Empresas:  
International Drive



Uso Industrial de Bajo Impacto:  
Microdestilería en South Front St



Manufactura Limitada:  
Imprenta en Poplar Avenue



## Categorías de Uso del Suelo

### Espacios Abiertos y Características Naturales

Color de Mapa:



Abreviatura

OSN



## Características de Forma y Ubicación

### Fomentar/Sostener/Aceler-

- Usos de conservación y recreativos.

### Propuesto: Fomentar/Sostener/Acelerar

- Sin cambios propuestos.



Granja



Recreación Pasiva



Cuenca Hidrográfica



## Categorías de Uso del Suelo

### Edificios y Usos Públicos y Cuasi-Públicos

Color de Mapa:



Abreviatura

PQP



## Características de Forma y Ubicación

### Fomentar/Sostener/Acelerar

- Usos recreativos e institucionales. El desarrollo de redesarrollo donde se aplique PQP en el Mapa de Uso Futuro del Suelo debe considerar inicialmente un desarrollo consistente con el tipo de uso del suelo circundante.

### Propuesto: Fomentar/Sostener/Acelerar

- Sin cambios propuestos.



Centro Comunitario



Institución Religiosa



Escuela



## Categorías de Uso del Suelo

### Parques e Instalaciones Recreativas

Color de Mapa:



Abreviatura

PR



## Características de Forma y Ubicación

### Fomentar/Sostener/Acelerar

- Usos de recreativos.

### Propuesto: Fomentar/Sostener/Acelerar

- Sin cambios propuestos.



Parque



Recreación



Sendero Verde



## Categorías de Uso del Suelo

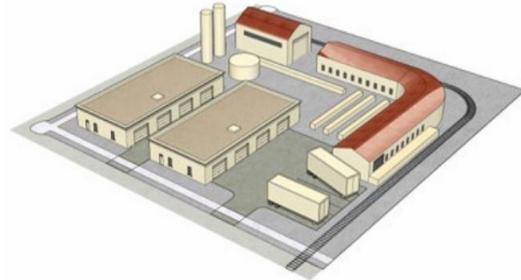
### Industrial

Color de Mapa:



Abreviatura

I



## Características de Forma y Ubicación

### Fomentar/Sostener/Acelerar

- Industrial
- Altura: 1-10 pisos

### Propuesto: Fomentar/Sostener/Acelerar

- Sin cambios propuestos.



Manufactura



Patios de Ferrocarril



Almacén



# Categorías de Uso del Suelo

## Industrial Flexible

Color de Mapa:



Abreviatura

IF



# Características de Forma y Ubicación

## Fomentar/Sostener/Acelerar

- Industrial con algunos usos comerciales y de servicios
- Altura: 1-6 pisos

## Propuesto: Fomentar/Sostener/Acelerar

- Sin cambios propuestos.



Manufactura



Oficina



Almacén



## Categorías de Uso del Suelo

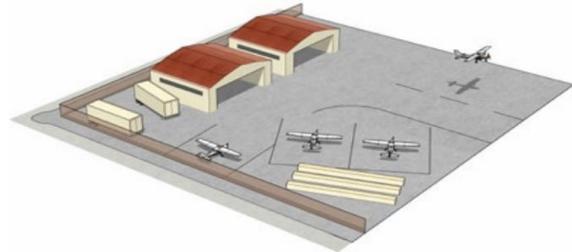
### Instalaciones de Transporte y Logística

Color de Mapa:



Abreviatura

TL



## Características de Forma y Ubicación

### Fomentar/Sostener/Acelerar

- Transporte y logística

### Propuesto: Fomentar/Sostener/Acelerar

- Sin cambios propuestos.



Aeropuerto



Patios Ferroviarios



Almacén y Distribución