

# ¿Qué es el Desarrollo orientado al transporte (Transit Oriented Development, TOD)?

El TOD no se trata simplemente de proyectos o construcciones por separado. El TOD es un vecindario.

El vecindario TOD cuenta con:

- Un camino corto a las paradas de transporte público.
- Un camino corto a una combinación de trabajos, tiendas, servicios, entretenimiento y recreación.
- Todo el terreno ubicado dentro del radio de media milla de una parada de transporte público.
- Una variedad de tipos de viviendas para gente de todas las edades, las capacidades y los ingresos.
- Construcciones compactas de mayor densidad.
- Una gran cantidad de opciones de transporte de manera que nadie tenga que depender de un automóvil para desplazarse.

Los TOD son vecindarios completos o esperan convertirse en un vecindario completo. El área de media milla que rodea a una estación de transporte público cuenta con tiendas y servicios, así como con un ambiente para caminar de alta calidad que permite estilos de vida más sanos y activos.

Dentro de los TOD, las calles que conectan nuestras comunidades crean comunidad y seguridad con más gente caminando, realizando los mandados diarios a pie durante más horas del día.

## ¿De qué tamaño es un TOD?

Un vecindario TOD es el área circular de media milla que rodea a una estación de transporte público. Media milla es aproximadamente una caminata de 10 minutos y es una distancia que la mayoría de la gente está dispuesta a caminar para realizar un viaje. Un vecindario TOD también puede extenderse a lo largo de una ruta por donde pasan muchos recorridos de autobuses, creando un área de bastante servicio.

## No son todos iguales

La obtención del diseño adecuado, las alturas de las construcciones y la cantidad de viviendas o tiendas depende de dónde se encuentra la estación y qué la rodea en la actualidad. Con la ayuda de expertos nacionales en el tema, la Comisión Metropolitana de Transporte (Metropolitan Transportation Commission, MTC) del Área de la Bahía creó un sistema de tipos de “lugares” TOD con ejemplos de diferentes comunidades del Área de la Bahía para ilustrar cada categoría. El propósito de estos tipos de lugares TOD es ayudar a las comunidades a identificar la escala de urbanización futura adecuada para adaptarse a la propia visión de la comunidad para el futuro. La MTC identificó los siguientes tipos de lugares:

- Centro regional
- Centro de la ciudad
- Centro suburbano

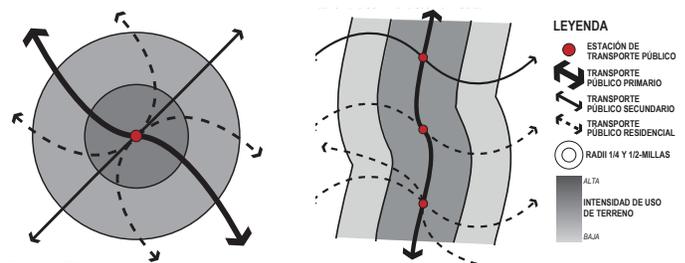


Foto: MTC

Fruitvale Transit Village incluye viviendas de mayor densidad directamente al lado de la estación de BART. Asimismo, International Boulevard Corridor está experimentando una estrategia de desarrollo económico local y de transformación del paisaje urbano que ha revitalizado la ruta de la calle principal.

- Centro de la ciudad de transporte
- Vecindario urbano
- Vecindario de transporte
- Rutas de varios usos

Si desea un *Manual de planificación de las áreas de estaciones*, consulte el sitio web de la MTC: <http://tiny.cc/UFhOj>



Fuente: MTC

Tipos de áreas de estaciones: centro de la ciudad de transporte y una ruta de transporte. Cada uno incluye la concentración de desarrollo cerca de la estación de transporte público y la reducción de la intensidad del uso del terreno a medida que se aleja de la estación.

## ¿Qué características tiene un buen TOD?

- **VIVIENDAS ECONÓMICAS.** Una variedad de tipos de viviendas y casas que son económicas para gente de diferentes tipos de ingresos.
- **URBANIZACIÓN COMPACTA.** Tipos de construcciones que hacen un uso más eficaz del espacio. La densidad del TOD duplica, como mínimo, la densidad de los alrededores fuera de una barrera de media milla de la estación.

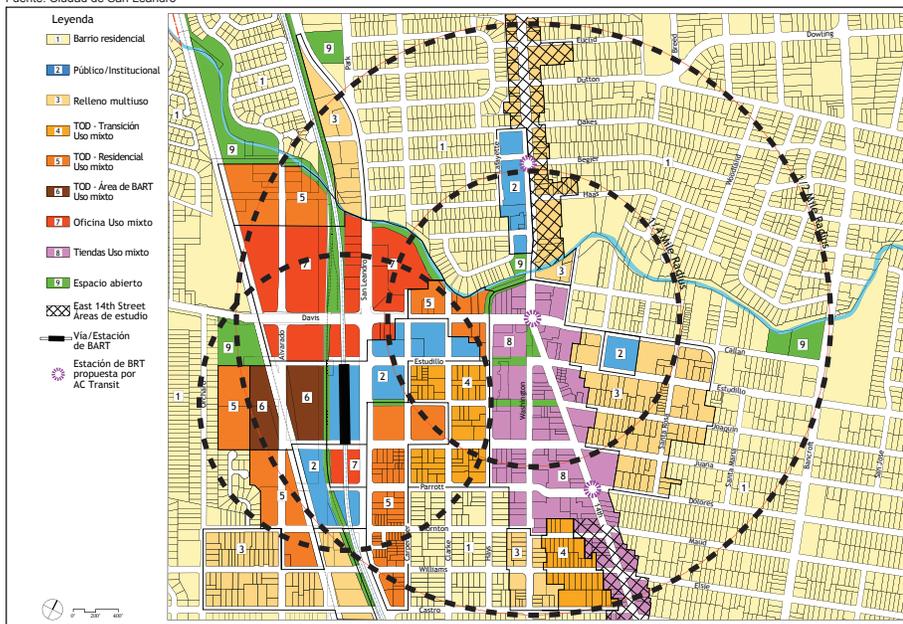
- **MENOS TRÁFICO.** Con una estación de transporte rápido como un eje para salir del vecindario, se necesitan maneras seguras y convenientes de desplazarse dentro del vecindario. El uso compartido de automóviles, el estacionamiento para bicicletas, las aceras anchas y los refugios de calidad en las paradas de autobuses hacen que a la gente le resulte más sencillo desplazarse sin un automóvil.
- **CANTIDAD RACIONAL DE ESTACIONAMIENTO.** La gente que vive en TOD conduce un 50% menos que la gente que vive en vecindarios típicos sin transporte público, una combinación de usos, o buenas conexiones para los peatones. Además, la gente posee menos automóviles y necesita menos espacios para estacionar. Los requisitos de estacionamiento para los vecindarios TOD deben reflejar este uso reducido de los automóviles y tener una serie especializada de requisitos de estacionamiento que sean diferentes a los estándares típicos que se aplican en toda la ciudad.
- **PREVENCIÓN DEL DESPLAZAMIENTO.** A medida que se crean los planes TOD, las nuevas inversiones incrementarán los valores de las propiedades. Los buenos planes TOD garantizan que los comercios o residentes actuales no queden excluidos de sus vecindarios a raíz de los precios altos. Estos planes deben incluir estrategias para priorizar la presencia de la comunidad actual, usando herramientas como préstamos comerciales de bajos intereses o viviendas inclusivas.
- **BENEFICIOS PARA LA COMUNIDAD.** Los planes TOD buenos incluyen la participación de toda la comunidad y ayudan a identificar qué se necesita. Se puede incluir una variedad de elementos: desde tiendas de comestibles y capacitación laboral hasta escuelas o parques nuevos.



La estación Ohlone Chenoweth de Caltrain es un ejemplo de un vecindario de transporte. Estas áreas tienen una conexión de ferrocarril y autobuses locales. Los vecindarios de transporte tienen una densidad de baja a moderada, y algunas tiendas locales tienen el potencial de convertirse en vecindarios urbanos.

- **DISEÑO PARA CAMINAR Y ANDAR EN BICICLETA.** El pilar de un buen TOD es la presencia de una red segura, conveniente y agradable de aceras, caminos y cruces para conectar todos los principales destinos. Permite a la gente hacer los mandados diarios con facilidad sin necesidad de un automóvil, lo cual se traduce en una reducción de los costos de su transporte al mismo tiempo que se mejora la salud a través de la actividad física.
- **ESPACIOS PÚBLICOS DE CALIDAD.** Un buen TOD necesita crear espacios recreativos, plazas o parques públicos de alta calidad. Todos los residentes deben encontrarse a no más de un recorrido de 5 minutos a pie de un parque. Y debe haber una variedad de espacios para todas las edades y los intereses.

Fuente: Ciudad de San Leandro



La Ciudad de San Leandro adoptó en 2007 una *Estrategia de desarrollo orientado al transporte en el centro de San Leandro*. El centro está diseñado alrededor de la actual estación de BART de San Leandro y la futura estación de Transporte rápido de autobuses (Bus Rapid Transit, BRT). La intensidad de la urbanización se concentra dentro del área circular de un cuarto de milla que rodea a la estación de BART y a la futura ruta de BRT y se reduce para adaptarse a las áreas residenciales aledañas.

## Para obtener más información:

Consulte el Kit de herramientas de Great Communities: en [www.greatcommunities.org](http://www.greatcommunities.org). Haga clic en Herramientas y recursos.

El Kit de herramientas tiene folletos de una sola página para cada uno de los componentes descritos anteriormente y hay fichas técnicas de 10 a 15 páginas con políticas exhaustivas que resumen las mejores prácticas a seguir respecto de las políticas que dan lugar a estas características principales de un buen TOD.