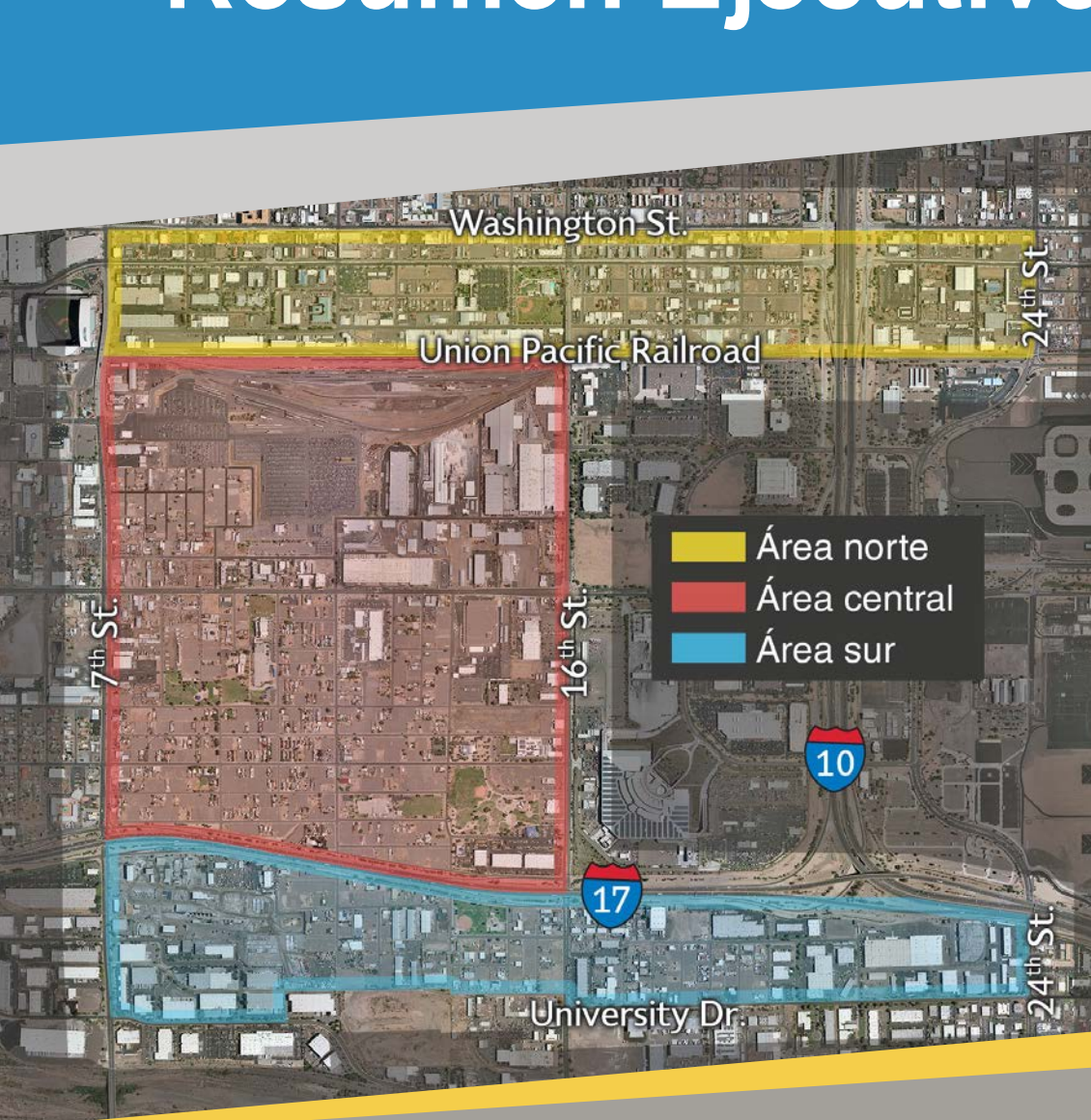


Resumen Ejecutivo

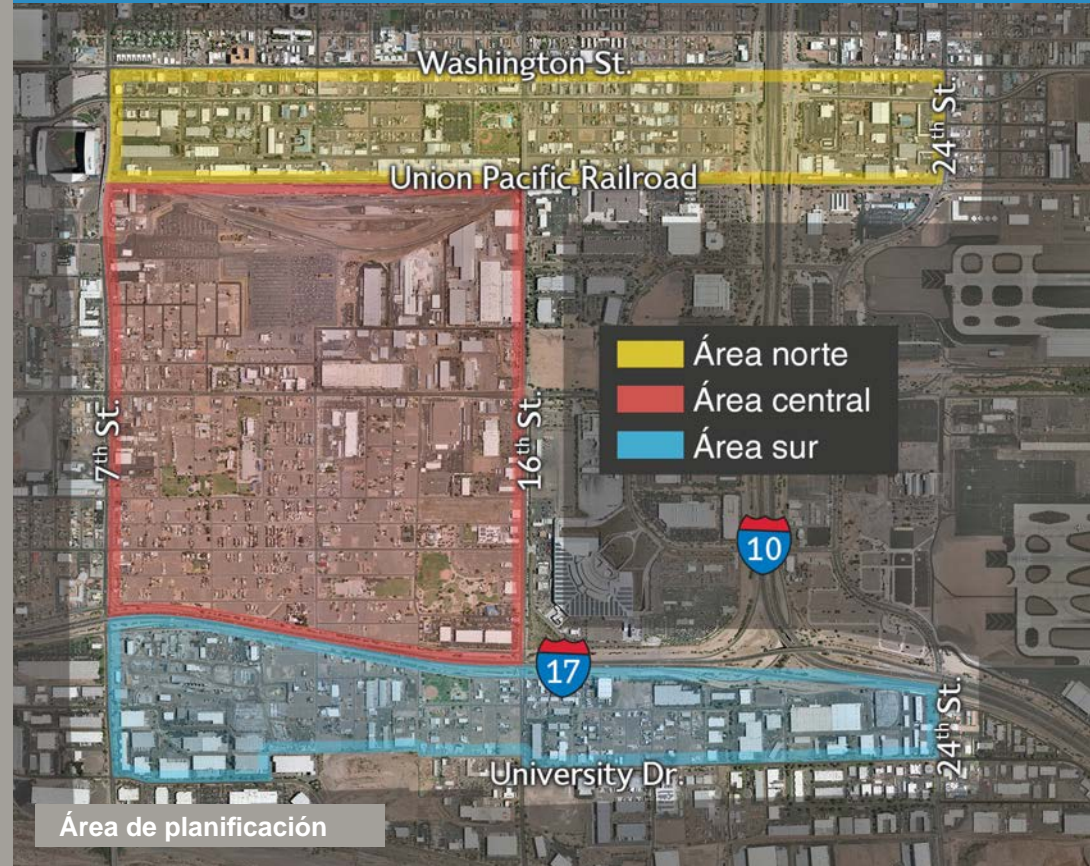


Resumen Ejecutivo

La estrategia de reutilización de terrenos de PHX concibe nuevos y vibrantes usos para los terrenos del oeste de Phoenix Sky Harbor.

Esta estrategia de colaboración identifica la mejor manera de proveer beneficios económicos tanto para la comunidad como para el aeropuerto. Las tres metas generales son:

Meta A	Estabilizar y fortalecer los vecindarios.
Meta B	Crear un sentido de identidad y cambiar la percepción.
Meta C	Expandir las oportunidades económicas.



La Historia

En 1999, el Aeropuerto Internacional Phoenix Sky Harbor instituyó el programa Adquisición Voluntaria y Servicios de Reubicación (VARS) para adquirir propiedades expuestas a cierto nivel de ruido de los aviones. De las 1,100 propiedades elegibles, 782 se vendieron a la División de Aviación de la Ciudad de Phoenix bajo este programa voluntario. El programa VARS concluyó en junio de 2016. El área de planificación, cubierta por la Estrategia de Reutilización de Terrenos comprende 743 de las 782 propiedades adquiridas al oeste de S. 24th Street. El Estudio Estrategia de Reutilización de Terrenos de PHX se inició para determinar un plan sobre la manera en la que se pueden reutilizar estos “terrenos impactados por el ruido”, conocidos también como “parcelas en cuestión”.

La Administración de Aviación Federal (FAA) requiere que un aeropuerto con “terrenos impactados por el ruido”, desarrolle un inventario y un plan para darles otro uso. La Estrategia de Reutilización de Terrenos de PHX fue una oportunidad para que el Departamento de Aviación involucrara a la comunidad en el establecimiento de una visión para la reutilizar los terrenos y definir una ruta para mejorar el vecindario.

El proceso utilizado para desarrollar el plan final involucró muchos pasos, como aquí se muestra:



Participación comunitaria

La participación de la comunidad fue crucial para el éxito de la Estrategia de Reutilización de Terrenos. La participación del público informó a las partes interesadas sobre el proceso, buscó su retroalimentación vital y solicitó ideas creativas e innovadora que fueron integradas dentro de las estrategias y políticas seleccionadas para su implementación. Durante el desarrollo del proyecto, se realizaron juntas con grupos representantes de la comunidad:

- Residentes del área, ciudadanos en general y otros representantes
- Líderes comunitarios, cívicos y empresariales
- Personal de varios departamentos de la Ciudad
- Personas interesadas en el proceso

El proceso de participación comunitaria reveló que los dos siguientes asuntos eran los más importantes:

Honar los recursos culturales e históricos en el área de estudio

Reintroducir usos residenciales en parcelas con ruido aéreo



Análisis comparativo de reutilización de terrenos

Un análisis comparativo permitió contrastar la situación de PHX con la experiencia de varios aeropuertos de tamaño similar que tienen programas para terrenos con ruido a gran escala. Las lecciones aprendidas fueron:

- Ningún otro aeropuerto, en un entorno urbano denso, tiene un programa para terrenos con ruido en escala similar.
- El nivel de alcance comunitario de la Ciudad de Phoenix es sin precedentes.
- El análisis a profundidad del mercado de Phoenix representa un enfoque innovador.
- En ningún otro aeropuerto se han reintroducido usos residenciales en terrenos impactados por el ruido.





Inventario

El equipo del proyecto recopiló y analizó en detalle información acerca de los terrenos impactados por el ruido, junto con un amplio rango de infraestructura clave, estudios de planificación relacionados, datos ambientales y más.

El inventario identificó oportunidades y restricciones de desarrollo en el área de planificación.

Oportunidades

- Acceso a transporte
- Infraestructura planificada
- Zonas de incentivo
- Organización de parcelas

Restricciones

- Zonificación y restricciones de escrituras
- Panorama ambiental
- Uso de parcelas en el vecindario



Análisis de Mercado

El análisis de mercado en detalle incluye una valoración sobre varios usos posibles que se resume en la siguiente Tabla E-1.

Tabla E-1—Demanda total estimada para el área de planificación por período

Uso de terreno	Captura de demanda (SF o cuartos)*			Promedio FAR [^]	Total de acres requeridos	Posible forma de demanda
	2016–2020	2021–2025	Total			
Industrial y flexible	0–165,000	325,000–425,000	325,000–585,000	0.31	24–43	Bodegas de menor tamaño y flexibles, tal como las individuales; bodegas más grandes agrupadas de manera planificada; desarrollo industrial flexible/ligero en un parque industrial, posiblemente con oficinas; división de inventario de 70/30 general industrial / flexible
Oficinas	0–100,000	115,000–225,000	115,000–325,000	0.44	6–17	Mixtas de Clase B independientes, y de Clase A y B en formato de parque industrial con otros usos.
Comercio	20,000–40,000	50,000–60,000	70,000–100,000	0.23	7–10	Comercios orientados a la comodidad, individuales y en zonas pequeñas y configuración de usos mixtos
Hotel (cuartos)	-	130	130	75 cuartos por acre	1.5–2	Hotel de servicios seleccionados
Total**	20,000–300,000	490,000–710,000	510,000–1,010,000		38.5–72	

* El rango refleja los escenarios de alta y baja demanda estimada, capturados por uso dentro del área de planificación

** SF no incluye hotel | [^] relación piso-superficie (FAR) | Fuente: C&S Companies

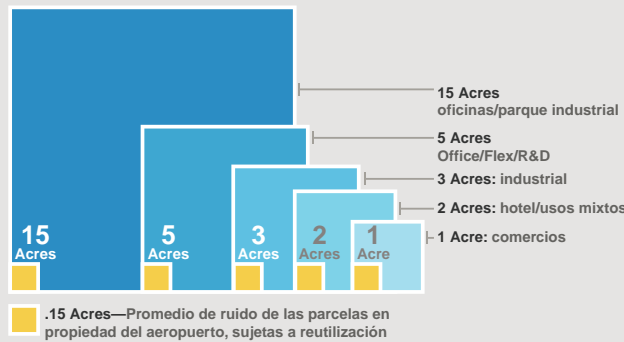


Análisis de mercado

Es probable que más de la mitad del nuevo desarrollo del área de planificación se destine a usos industriales/flexibles. Debido a que en este momento se realiza un gran número de proyectos y otros han concluido recientemente en esta área, la demanda para más desarrollo a corto plazo es limitada. Es más probable que el área pueda capturar nuevos proyectos a mediano plazo (entre los años 2021 y 2025). Dentro de la zona de planificación, entre 40 y 70 acres de la demanda del mercado tienen

posibilidades de desarrollo, en un período de 10 años, siempre y cuando tengan el tamaño adecuado. Como se muestra a la derecha, el tamaño promedio de los terrenos (0.15 acres) es menor que lo que se considera ideal para un desarrollo.

Comparación del tamaño de Parcelas



Market Analysis Findings

La superficie de tierra disponible es mayor que la superficie de la demanda proyectada

El desarrollo industrial y flexible tiene potencial para ser el principal usuario de los terrenos en el área

Necesidad de planificar el uso de la tierra a largo plazo y la configuración de las propiedades para aumentar las posibilidades de desarrollo futuro

Posibilidades de reutilización de terrenos

Con base en las sugerencias de la comunidad y de una evaluación sobre las condiciones del área de planificación, se desarrollaron tres escenarios de reutilización de terrenos para ilustrar el desarrollo de largo plazo. Bajo cada escenario se tomaron en cuenta los siguientes asuntos clave.

Corredor cultural

Una ruta designada para el patrimonio enlaza varios vecindarios usando marcadores históricos, señalización interpretativa y una imagen de la comunidad.

Transporte

Modificaciones a la red de calles que serán necesarias para implementar el plan de uso de la tierra bajo cada esquema.










Sitios de desarrollo / Infraestructura

Identificar maneras de agrupar pequeñas parcelas separadas para formar áreas mayores de tierra con posibilidades de desarrollo, reubicar servicios públicos y/o cerrar calles para mejorar la flexibilidad del sitio y diseñar la construcción.


La siguiente página nos enseña el concepto de corredor cultural y la evaluación del marco de referencia con respecto a un criterio que identifica al compromiso comunitario y los elementos de sustentabilidad. En diciembre del 2016, se llevaron a cabo presentaciones con los miembros comunitarios y los inversionistas de los tres marcos de referencias con sus respectivos criterios. La contribución comunitaria con respecto a estos marcos de referencia, fue con preferencia al marco de referencia B de reutilización de terrenos.

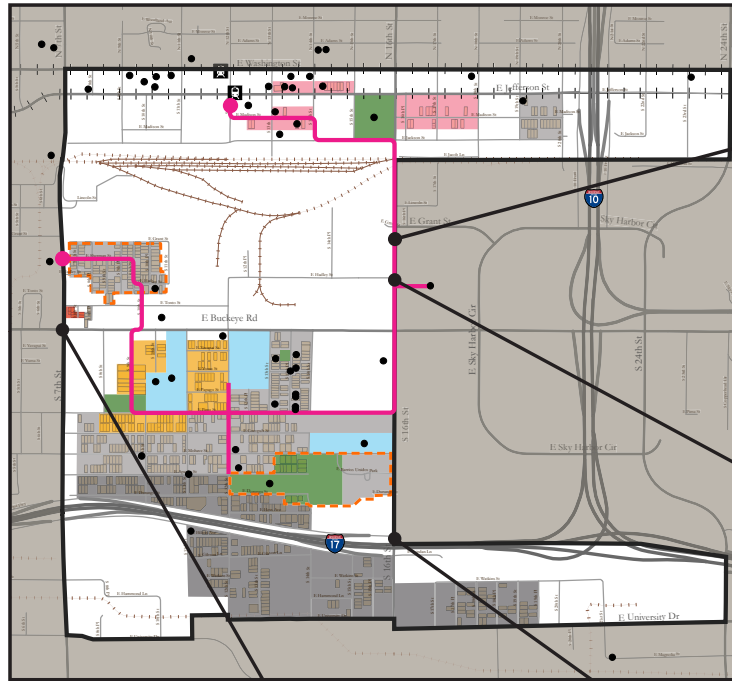
Concepto de corredor cultural

Definiciones

-  Límites del área de estudio
-  Núcleo residencial
-  Usos mixtos y apoyo residencial
-  Comercial
-  Industrial
-  Negocios pequeños/flexible
-  Educación/institucional
-  Parques/recreación
-  Parque industrial

Recursos históricos—Incluye recursos o propiedades que forman parte del registro nacional y/o de Phoenix de lugares históricos, al igual que aquellos no incluidos pero elegibles para estar dentro del registro

 **Corredor cultural**—Camino patrimonial designado que une a múltiples vecindarios y tiene elementos históricos, señalamientos interpretativos y una imagen comunitaria.



Posibles elementos del corredor patrimonial (senderos, áreas para sentarse, murales, carteles): Viendo hacia el sur por la calle S. 16th St., al sur de E. Grant St.



Posibles elementos del corredor patrimonial (parque público, estatua conmemorativa/señalización): Viendo al este a través de la calle S. 16th St., hacia la histórica Iglesia del Sagrado Corazón.

Estrategia

Desarrollar e implementar una estrategia de imagen para un corredor cultural que muestre la historia del área y sus contribuciones a la comunidad.

- Identificar y promover el área a través de una imagen que destaque la rica herencia histórica y cultural.
- Usar varias herramientas, incluyendo pautas de diseño e incentivos en apoyo de la nueva imagen con el propósito de alentar el desarrollo de espacios públicos, sitios de reunión, comercio, turismo y usos culturales con el tema de la herencia.
- El "corredor cultural" designado que enlaza sitios históricos y culturales podría combinarse con un mapa peatonal o una aplicación (app).
- Proveer marcadores históricos/señalamientos interpretativos en recursos significativos.
- Desarrollar entradas decorativas en las áreas culturales.
- Considerar la inclusión del arte público conmemorativo y la designación de espacios públicos.
- Involucrar a los artistas locales en el desarrollo de murales e instalaciones de arte público.






























Posibles elementos de la puerta de entrada (materiales para pavimentar la intersección, cruce peatonal): la intersección de E. Buckeye Rd. y S. 7th St., viendo hacia el este.






Posibles elementos de la puerta de entrada (murales): S. 16th St., en el paso a desnivel de la carretera I-17, viendo hacia el sur.

Evaluación de los esquemas de trabajo

Criterio	Descripción	Marcos de trabajo		
		A	B	C
Sugerencias de las partes interesadas y la comunidad.	Establece usos compatibles con los sugeridos por los interesados incluyendo los de la comunidad residencial.			
Planes locales/comunitarios	Establece usos compatibles con los usos circundantes existentes y propuestos sin entrar en conflicto con los objetivos de la comunidad y planes y políticas locales que incluyen zonificación y superposición de distritos.			
Consideraciones históricas/culturales	Reconoce los recursos históricos y culturales así como la historia del lugar.			
Diseño Sostenible	Promueve la organización de parcelas para acomodar desarrollos que pueden permitir física y financieramente la incorporación de elementos de diseño sostenible.			
Directrices FAA	Cumple con las directrices de compatibilidad de ruido (usos de terreno residencial dentro de un perímetro de 2015 DNL_65) de la Administración de Aviación Federal (FAA).			
Inversión de la Ciudad	Minimiza la inversión inicial o de largo plazo requerida por la Ciudad para ejecutar el esquema de trabajo. (ej., mejoras en la infraestructura para preparar el sitio).			
Flexibilidad	Se adapta al potencial de cambios en las futuras prioridades y necesidades de la ciudad, PHX y vecindario, así como cambios imprevistos en el mercado y cambios en la dinámica del mercado.			
Demanda, tiempo y características del mercado.	Establece usos que (1) se adaptan a la demanda del mercado existente y proyectada; (2) permite que las fases se sincronicen con los tiempos del mercado en general; y (3) cumple con las características del mercado.			
Sectores objetivo	Maximiza el potencial de compatibilidad con los sectores objetivo de Phoenix como los define Phoenix Economic Council; Arizona Commerce Authority; Maricopa Community Colleges, Workforce Development; y Phoenix Innovation Corridor.			
Clasificación general		3	1	2

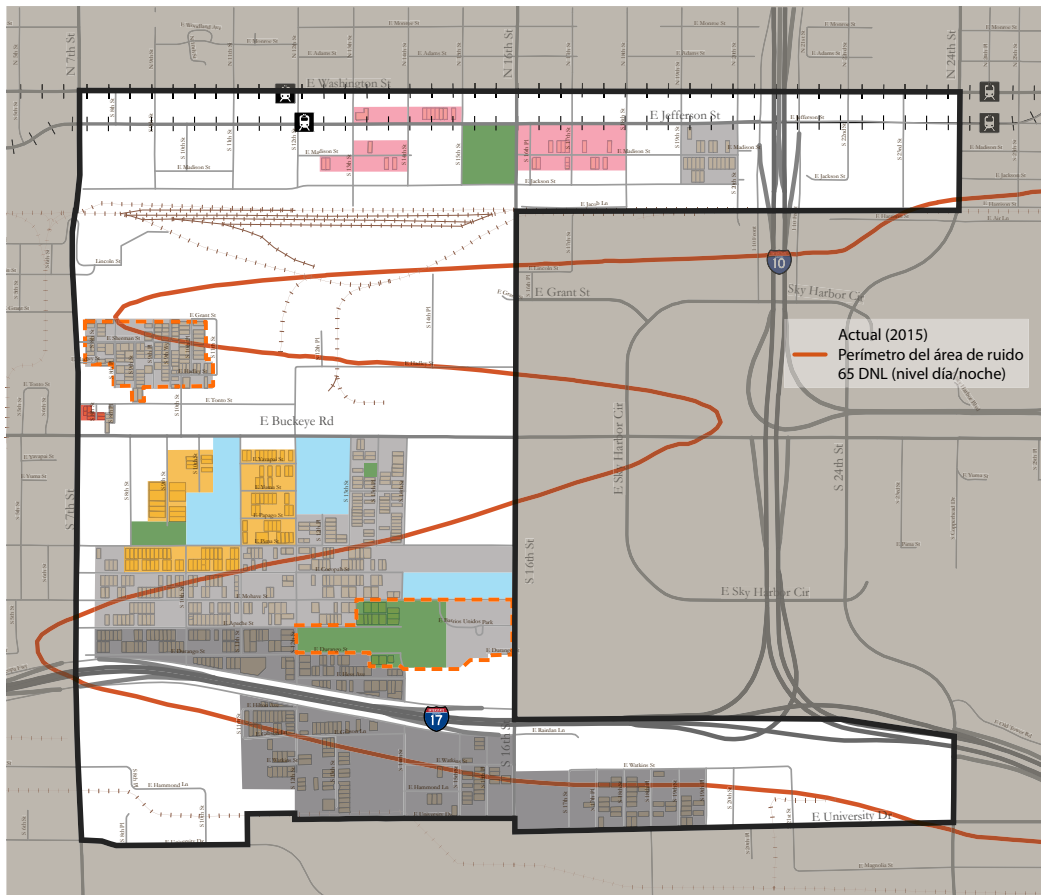
Proceso de evaluación: Para representación en un formato base, los símbolos en clave se usaron para conducir una evaluación relativa y cualitativa de los esquemas. Este método otorga la clasificación más alta al esquema con las características más positivas.

Claves

-  El impacto positivo, cumple o excede la descripción del criterio
-  Impacto neutral, cumple con algunos pero no todos los elementos de la descripción del criterio
-  Impacto negativo, no cumple con la descripción del criterio


Esquema de reutilización de terrenos favorito de la comunidad


Uso de terrenos y compatibilidad de ruido





Definiciones


 Límites del área de estudio


 **Núcleo Del Pueblo**—Área residencial tradicional de menor escala (densidad de 5 a 10 unidades por acre). Los usos pueden incluir viviendas individuales o multifamiliares, existentes y re-urbanizados, vivienda residencial y trabajo, espacios complementarios para el beneficio de la comunidad (ej., jardines, pequeños parques, etc.)


 **Usos Mixtos**—al norte de Jefferson Street, esta designación se refiere a usos residenciales y no residenciales compatibles, ubicados de manera vertical dentro de una estructura de multinivel. En otra parte del área de estudio, esta designación puede referirse a propiedades residenciales combinadas con talleres, estudios, oficinas u otros usos que apoyen las ocupaciones domésticas. Esta designación también apoya características complementarias como estacionamiento, espacios abiertos y drenaje, así como espacios de beneficio comunitario tales como huertos vecinales, parques pequeños, etc.


 **Comercial**—El uso principal del suelo incluye desarrollos comerciales, oficinas, servicios, entretenimiento y departamentos en formatos apropiados con el diseño y la red de transporte.

 **Industrial**—Consiste en el uso del suelo a escala regional, tal como bodegas y distribución, manufacturas, procesamiento de alimentos, servicios y almacenaje.

 **Negocios Pequeños/Flexible**—Incluye una variedad de usos no residenciales con una intensidad de baja a moderada. Los usos pueden incluir oficinas, investigación y desarrollo, biotecnología, manufacturas pequeñas, incubadoras de empresas, salas de exhibición, producción artesanal, negocios pequeños y temporales. Esta designación apoya las oportunidades para los espacios de relleno en beneficio de la comunidad, tales como granjas urbanas y parques pequeños.

 **Educación / Institucional**—Terrenos ocupados por instalaciones educativas, incluyendo escuelas preescolares, primarias y secundarias, colegios y universidades, apoyo a usos o instalaciones institucionales tales como estaciones de bomberos y de policía.

 **Parques / Recreación**—Para la recreación activa a nivel de vecindario y comunidad.

 **Parque Industrial**—Un área planificada cohesivamente, ocupada principalmente por oficinas, industrias e industrias ligeras de carácter similar.

Estrategias de reutilización de terrenos

La estrategia de reutilización de terrenos apoya el esquema de nuevos usos de los terrenos preferidos por la comunidad guiando las condiciones físicas y regulatorias e identificando las medidas que mejorarán el mercado y la posición de la comunidad en el área de planificación. La estrategia se organiza en torno a tres objetivos principales relacionados con la planificación del uso de la tierra.

Por cada meta, un conjunto de declaraciones de políticas, estrategias y acciones definen el proceso para lograr las metas. Estas políticas y estrategias fueron identificadas a través de procesos de planificación y participación pública e incorporan las mejores prácticas de proyectos exitosos en todo el país.

Las declaraciones de políticas, estrategias y acciones forman una base para ayudar a guiar la implementación del plan en el futuro.

Las posibles acciones de corto plazo (en la siguiente página) ilustran diez iniciativas que permitirán iniciar el proceso de reurbanización.

Meta A

Estabilizar y fortalecer los vecindarios

El área de planificación tiene una rica historia de vecindarios residenciales que se mantiene a la fecha. Estos vecindarios han experimentado cambios profundos durante los últimos años debido al programa VARS así como a una variedad de factores resultado de una ciudad en expansión y del crecimiento del aeropuerto. La planificación y el proceso de participación pública han identificado el deseo de mantener el factor residencial como parte de un diverso grupo de usos necesarios para crear y apoyar un medioambiente vibrante en el que se pueda vivir y trabajar. Un intento de esta meta es la exploración de formas innovadoras, en colaboración con la FAA, de no solamente mantener sino fortalecer las oportunidades de vivienda, así como las actividades culturales en el área de planificación.

Meta B

Crear un sentido de identidad y cambio de percepción

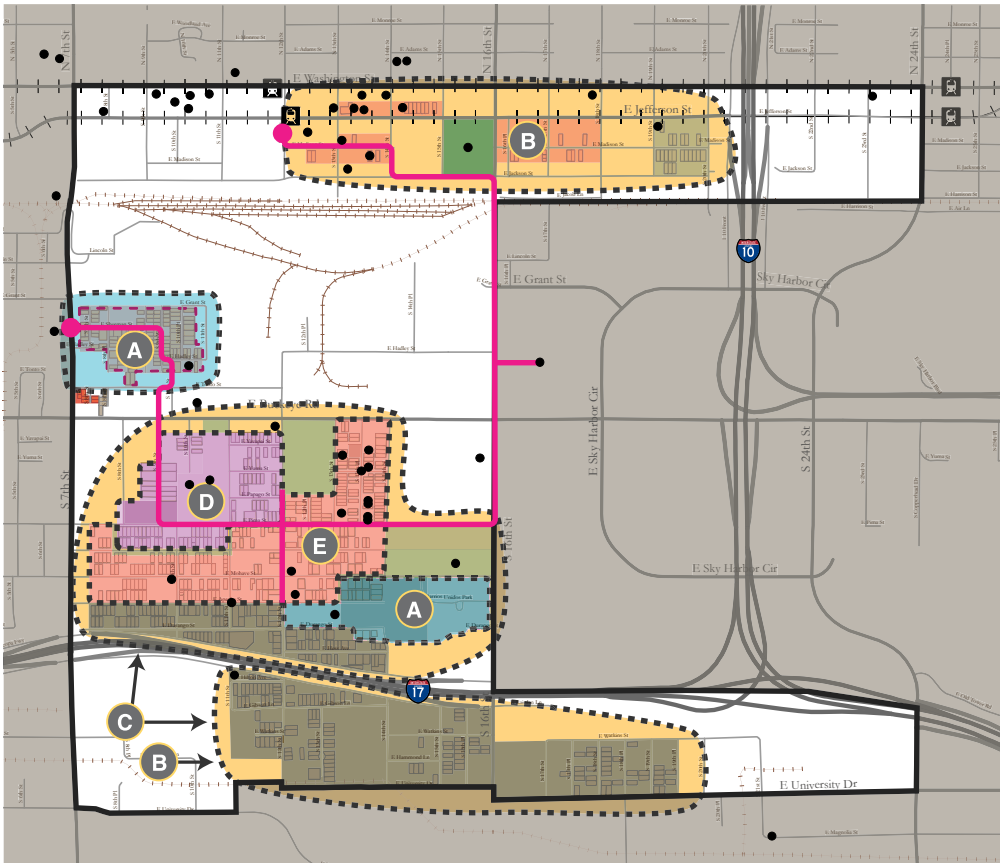
La percepción del área de planificación posee un reto para su reurbanización. Condiciones físicas, tales como lotes baldíos extendidos y uso de suelo desarticulado, inquietudes de seguridad, su caracterización como área residencial y la falta de planificación reciente, juegan un rol importante en la percepción que se tiene de esta área. Para mejorar la percepción y atraer futuras inversiones, emplear estrategias de creación de espacios para mejorar los activos positivos y anular algunos atributos negativos. El propósito de este objetivo es revitalizar los vecindarios existentes y priorizar el valor de la creación de espacios.

Meta C

Expandir las oportunidades económicas

La reurbanización compatible de alta calidad tendrá un papel significativo en el fortalecimiento de la economía local, la estabilidad de las comunidades del área de planificación y el apoyo del aeropuerto como un activo económico. El área de planificación es una ubicación especial y estratégica entre el centro de Phoenix, –con sus instalaciones biomédicas en expansión y el corredor del tren ligero–, y el Sky Harbor Center y aeropuerto, el cual puede ser un promotor de desarrollo, empleo y crecimiento sustentable a largo plazo. La meta es expandir las oportunidades económicas y de empleo para los residentes dentro del área de planificación Y el efecto catalítico de fomentar el desarrollo para promover la creación de espacios.

Posibles acciones de corto plazo



1. Desarrollar un corredor cultural para aprovechar el rico patrimonio cultural de la zona y llamar la atención de manera positiva. Apoyar el corredor cultural con una estrategia de imagen y revitalización de espacios público que incluyan diseño de jardinería en las calles.
2. Evaluar, seleccionar y preparar sitios catalíticos para un desarrollo orientado, incluyendo la agrupación de parcelas conforme sea necesario para crear oportunidades y atraer el interés del mercado. Los sitios recomendados se muestran en el mapa.
3. Liberar parcelas en propiedad municipal mediante una estrategia en las subdivisiones norte y sur, a través de la venta o arrendamiento de parcelas en una manera que promueva usos mixtos, industriales u otros usos de apoyo de forma, consistente con un posible estructura.
4. Preparar planes de áreas pequeñas en la subdivisión central, al sur de Buckeye y en la subdivisión sur. Los planes de áreas pequeñas deben abordar un amplio rango de temas específicos para cada área del proyecto, como se recomienda en la Estrategia B3a.
5. Trabajar con la FAA para encontrar términos mutuamente aceptables con respecto a la reutilización de terrenos en el área residencial principal; conducir mayores investigaciones y estudios de viabilidad según corresponda; identificar socio.
6. Determinar ubicaciones específicas para los usos temporales apropiados de las parcelas en cuestión, con un enfoque particular en porciones pequeña empresa/flexibles de la subdivisión central. Los mecanismos de desarrollo e implementación (ej., zonificación temporal, acuerdos de uso) para usos de corto plazo de las parcelas en cuestión.
7. Desarrollar directrices de diseño para promover un desarrollo sensible al contexto en el área de planificación. Las ubicaciones recomendadas incluyen todas aquellas próximas a los recursos históricos, subdivisiones norte y central.
8. Abordar los problemas de servicio público planteados por los miembros de la comunidad como parte de este proceso de planificación, tales como un aumento de patrullas policiales, mejores servicios y programas en los parques del área, más alumbrado público, mejores banquetas y aplicar las leyes en contra del deterioro urbano.
9. Establecer grupos de opinión y supervisión en la comunidad así como procesos para promover la participación durante la implementación de la estrategia de reutilización de terrenos y subsiguientes esfuerzos de planificación.
10. Trabajar con la Ciudad y otras agencias de desarrollo económico para identificar y emplear programas de incentivos para atraer nuevos desarrollos al área de planificación.

Próximos pasos

Esta estrategia de reutilización de terrenos será revisada por varios niveles de la Ciudad de Phoenix, seguida por acción del Concejo Municipal, antes de enviarse a la FAA, la cual debe aprobar el plan para reutilizar los terrenos impactados por el ruido.

La presentación de la estrategia de reutilización de terrenos significa que el proyecto ha avanzado a la fase 2, la cual se enfoca en la aplicación de la estrategia mediante el uso de fondos de una subvención de la FAA. La Fase 2 continuará con un programa robusto y de alto nivel de participación comunitaria enfocado en soluciones sostenibles y orientadas a la comunidad.





PHX

LAND REUSE STRATEGY

Para obtener más información, por favor visite el sitio electrónico del proyecto:
skyharbor.com/LandReuseStrategy.

