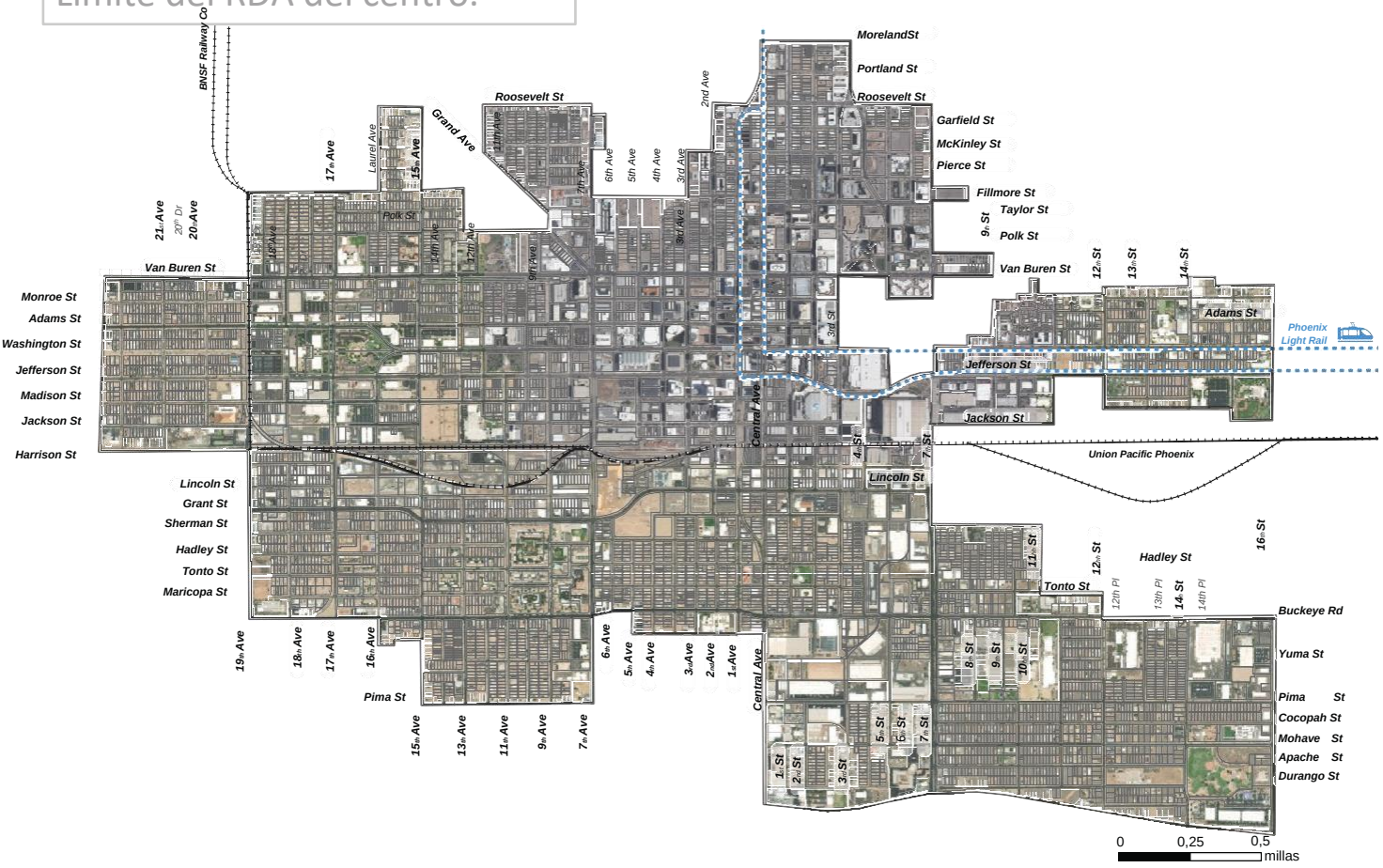
RESUMEN EJECUTIVO:

Introducción:

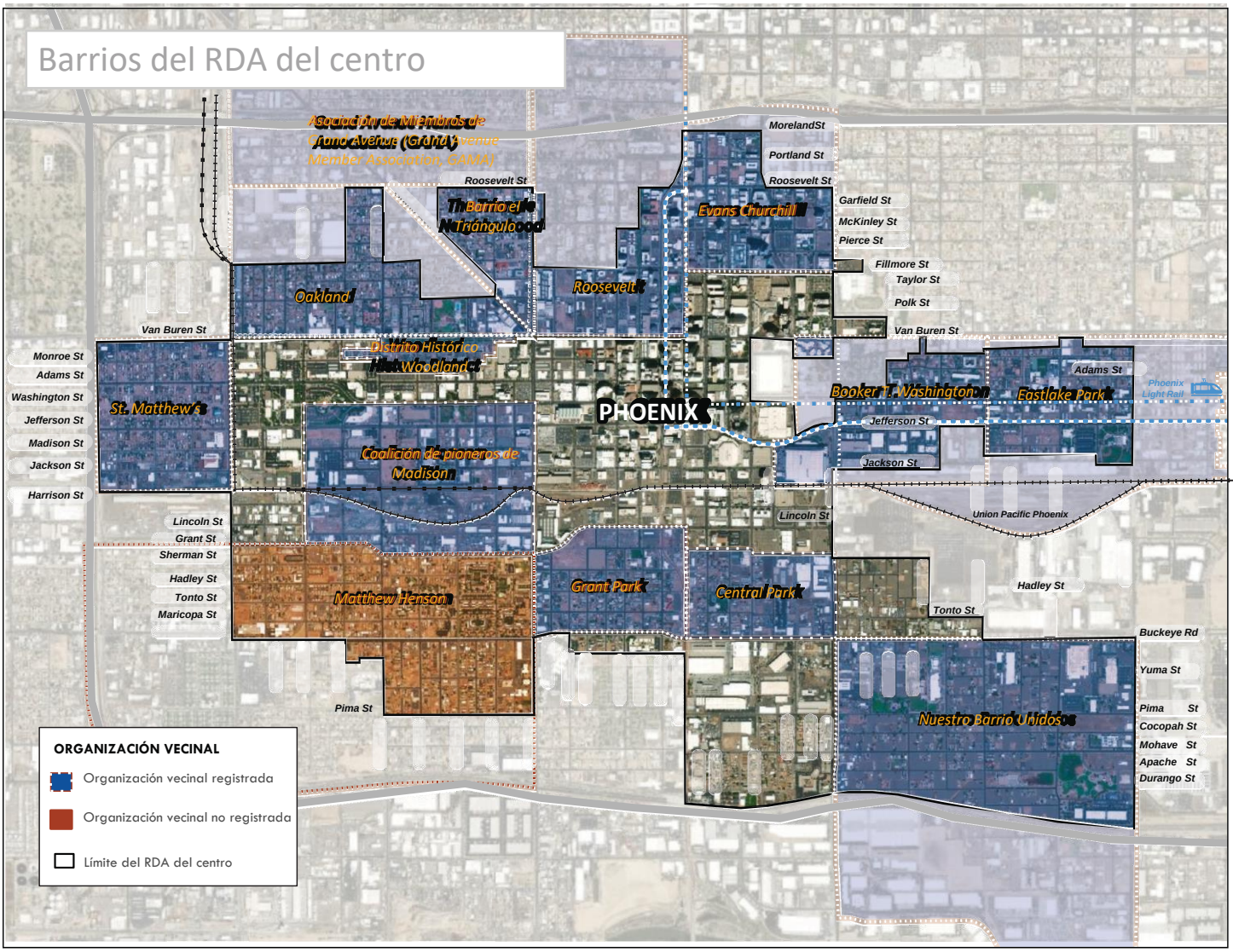
En octubre de 2020, y en cumplimiento con la Ley Estatal, la ciudad de Phoenix actualizó los límites del área de reurbanización del centro
(Downtown RDA). Este plan, preparado de conformidad con los Estatutos Revisados de Arizona (Arizona Revised Statutes, ARS), sección 36 título 1479, describe estrategias y acciones para guiar el desarrollo, la reurbanización, la conservación y la preservación dentro del RDA del centro.

Límite del RDA del centro.



Proceso de planificación:

Este plan se basa en los planes de reurbanización previos cuyos límites se superponen o están completamente dentro del RDA del centro actualizado, y las ideas y aspiraciones de los interesados del centro, incluidos residentes, propietarios de tierras, negocios y organizaciones del RDA del centro. El desarrollo del plan incluyó la evaluación de los objetivos y estrategias de reurbanización de los planes previos, reuniones focalizadas con los interesados del RDA del centro, cuatro reuniones comunitarias (cada una con un componente de taller y jornada de puertas abiertas), dos reuniones adicionales de jornada de puertas abiertas comunitarias, además de ocho reuniones del comité de dirección del barrio que estuvo compuesto por representantes de organizaciones vecinales del centro, organizaciones sin fines de lucro, entidades, propietarios de inmuebles y negocios. Además, se realizaron presentaciones al comité de planificación del Central City Village, la Corporación de Revitalización de Phoenix, el Distrito Escolar Primario de Phoenix y la Alianza Comunitaria de Phoenix, así como a otras organizaciones, a solicitud, a lo largo del proceso de planificación.



Barrios del centro

El RDA del centro incluye más de diez barrios distintos, el núcleo de biociencias de Phoenix, el núcleo del centro y el centro gubernamental. Cada barrio del centro ofrece una diversa caracterización demográfica y económica, historia e identidad que enriquecen la experiencia del RDA del centro. Algunas de las áreas también incluyen zonas de rehabilitación previamente adoptadas. El RDA del centro incluye varios barrios: Booker T. Washington, Central Park, Eastlake, Evans Churchill, Grant Park, Madison Pioneers Coalition, Nuestro Barrio Unidos, Oakland, Roosevelt Action, St. Matthews, Triangle, y Woodland.

Condiciones actuales del RDA*

Este plan incluye un estudio de las condiciones actuales demográficas, de fuerza laboral, uso de suelo, económicas, de vivienda, infraestructura y movilidad, así como un resumen de los planes existentes que informaron el desarrollo de este plan del RDA del centro.

Pronóstico de población y hogares 2022-2027 (Extracto del perfil de mercado del Instituto de Investigación de Sistemas Ambientales [Environmental Systems Research Institute, ESRI de 2022])	RDA	PHX
Resumen de la población		
Población total 2022	**21.234**	**1.647.147**
Población total 2027	**25.701**	**1.702.599**
Aumento de población 2022-2027	21.0 %	3.4 %
Resumen de hogares 2010-2022		
Total de hogares en 2022	**8.461**	**597.517**
Tamaño promedio del hogar 2022	2,06	2,71
Hogares por tipo en 2010		
Total	**5.700**	**515.521**
Hogares con 1 persona	44.3 %	27.1 %
Hogares con 2 o más personas	55.7 %	72.9 %
Hogares familiares	45.4 %	64.3 %
Hogares no familiares	10.3 %	8.6 %

Fuente: perfil de mercado del ESRI 2022

Indicadores de pobreza y deterioro

Fuente: mapa interactivo de límites del RDA de Phoenix (extraído)

Población y hogares

Según el perfil de mercado del ESRI© 2022, el RDA del centro tiene una población de 21.234 personas en 2022 y se compone principalmente de hogares de una sola persona y de tamaño más pequeño (8.641 hogares en total). En 2010, casi el 45 % de los hogares en el RDA del centro eran de ocupación única, en comparación con el 27 % a nivel de la ciudad; los hogares familiares constituyeron menos de la mitad (45 %) de los hogares del RDA del centro con dos o más personas, mucho menos que en la ciudad (64 %). El tamaño promedio estimado del hogar en el RDA del centro en 2022 es de 2,06 personas, en comparación con 2,71 personas a nivel de la ciudad. Se espera que la población dentro del RDA del centro aumente un 21 % de 2022 (21.234 personas) a 2027 (25.701 personas), un aumento mucho más rápido que a nivel de la ciudad (3.4 %)[1]

Condiciones de los edificios residenciales, incluidos los lotes vacíos

El RDA del centro presenta condiciones de pobreza y deterioro, que están documentadas en el estudio del área de reurbanización del centro de Phoenix[2] de 2020. Una encuesta realizada en 2020 sobre 7.031 propiedades y lotes vacíos dentro del RDA del centro encontró que el 18 % de sus propiedades y casi el 10 % de los edificios residenciales estaban vacíos. El estudio también encontró que el 71 % de todas las propiedades residenciales y vacías dentro del RDA del centro presentaban al menos un indicador de pobreza y deterioro, para una lista de indicadores de pobreza y deterioro, consulte el estudio del área de reurbanización del centro de Phoenix).

1 ** Fuente: pronósticos del Esri para 2022 y 2027. Datos del Censo decenal de 2010 de la Oficina del Censo de EE. UU. convertidos por Esri en geografía 2020.*
***Al momento de este estudio no se disponían de datos recientes de censos u otros para unidades geográficas distintas a los códigos postales. Para obtener más información, consulte el estudio de mercado.*

2 *https://storymaps.arcgis.com/stories/48d5aa74a9064ccdaea0228f4b6f2ee3*

Vivienda

Según el perfil de mercado del ESRI© 2022, hay 10.659 unidades de vivienda en el RDA del centro. Muchos residentes del RDA del centro enfrentan dificultades con los costos de vivienda. Un análisis de mercado realizado durante el desarrollo de este plan encontró que, según el censo de EE. UU. de 2020, el 20.4 % de todos los hogares propietarios en el área de mercado primario del RDA del centro ** (códigos postales 85003, 85004, 85006, 85007, 85009 y 85034) gastan más del 50 % de sus ingresos en vivienda, frente al 8.7 % de los hogares propietarios a nivel de la ciudad. Más de la mitad de los arrendatarios del RDA del centro pagan más del 30 % de sus ingresos en vivienda, con un 46.3 % que paga más del 50 %. Se proyecta que para 2027, el ESRI construirá otras 2.600 unidades de vivienda dentro del RDA del centro; incluso con este aumento proyectado de unidades construidas, el análisis de mercado encontró que el RDA del centro seguirá enfrentando un déficit de casi 2.000 unidades en 2027, lo que podría resultar en una presión continua sobre los costos de vivienda.

Pronóstico de vivienda 2022-2027 (Extracto del perfil de mercado del ESRI de 2022)

	RDA	PHX
Resumen de unidades de vivienda		
Unidades de vivienda 2022	10.659	642.201
Unidades de vivienda 2027	**13.216**	664.775

Fuente: perfil de mercado del ESRI 2022

Tendencias de vivienda del RDA 2022 (Extracto del análisis del mercado residencial 2022)

	RDA	PHX
Hogares	**8.461**	**597.517 | 583.026**
Ingreso medio	**$34.522**	**$66.999**
Tendencias de propiedad		
% de propietarios	**15.8** %	**55.3** %
% de inquilinos	84.2 %	44.7 %
Propietarios con carga de costos de vivienda		
Pagan el 30 % o más	**39,3** %	**22,3** %
Pagan el 50 % o más	20.4 %	8.7 %
Inquilinos con carga de costos de vivienda		
Pagan el 30 % o más	53.3 %	25.1 %
Pagan el 50 % o más	46.3 %	21.7 %

Fuente: perfil de mercado del ESRI 2022

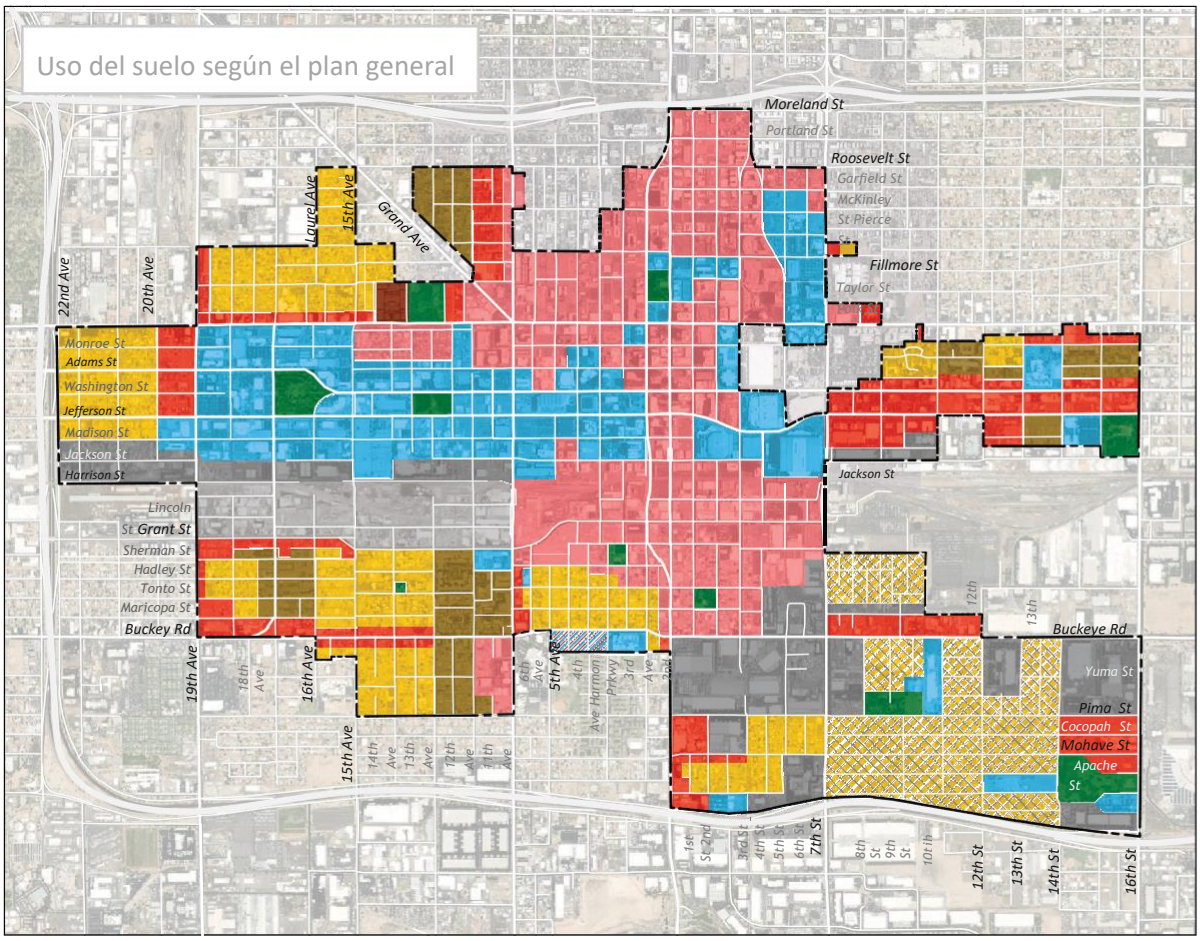
Economía

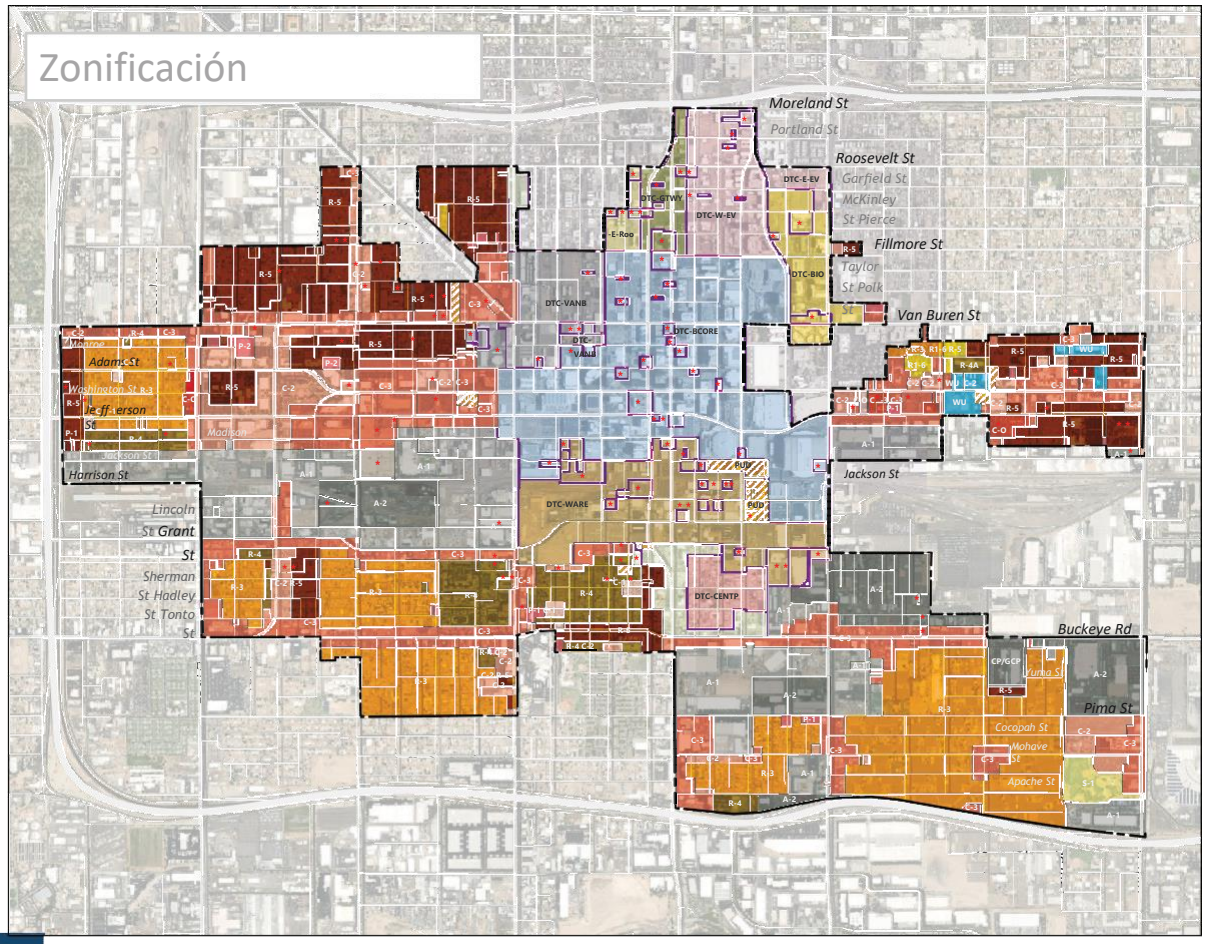
El impacto económico del RDA del centro supera su tamaño físico; aunque este representa el 1 % del área total de la ciudad, representa el 10 % del empleo total de la ciudad. La población diurna del RDA del centro es más de cuatro veces superior a su población residencial. Un mayor porcentaje de los residentes del RDA del centro posee títulos avanzados y más de sus residentes están empleados que los residentes de la ciudad en general.

Aunque es un motor económico, el 50 % de todos los hogares del RDA del centro ganan menos de $35.000 anuales y tiene un porcentaje considerablemente menor de familias en los tramos de ingresos más altos en comparación con la ciudad[3].

El estudio económico realizado como parte de este proceso de planificación encontró que, debido a su ubicación cerca del Aeropuerto Sky Harbor, existe una gran demanda de espacios industriales dentro del RDA del centro. Existe un fuerte interés (pero no necesariamente una demanda de mercado) por más supermercados y comercios minoristas de servicios a pequeña escala en las porciones sur y oeste del RDA del centro.

3 *Perfil de mercado | Hogares por ingreso 2022: pronósticos del Esri para 2022 y 2027. Datos del Censo decenal de 2010 de la Oficina del Censo de EE. UU. convertidos por Esri en geografía 2020.*





*** Este mapa es ilustrativo y refleja la zonificación a partir del 30 de agosto de 2022. No se muestran en este mapa los distritos especiales y las zonas superpuestas.*

PHOENIX IS HOT

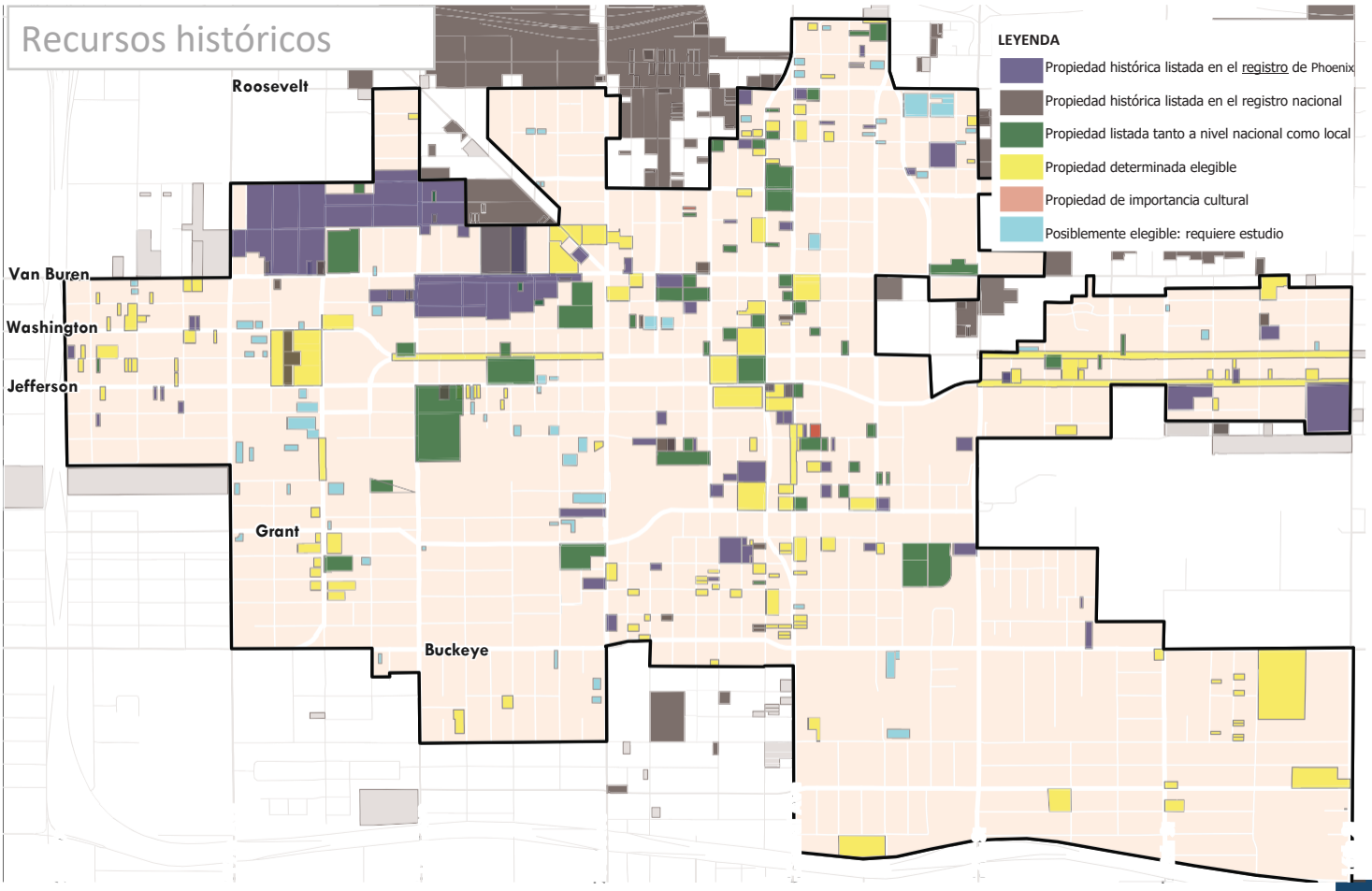
Uso de suelo y zonificación

El RDA del centro incluye una combinación de usos de suelo del plan general y de zonificación. El núcleo del centro, generalmente entre 7th St. y 7th Ave., está principalmente designado para uso mixto en el plan general y zonificado bajo el Código del Centro de la Ciudad (Downtown Code, DTC). Una pequeña porción del núcleo del centro es elegible para el Código Urbano Caminable (Walkable Urban Code, WUCODE). La superposición de zonificación de preservación histórica también se aplica a muchas áreas dentro del RDA del centro.

Cabe destacar que hay áreas zonificadas para el desarrollo multifamiliar que están desarrolladas como residenciales unifamiliares, en particular, en las porciones más al noroeste del RDA del centro. La zonificación subyacente podría resultar en la reurbanización de estos vecindarios unifamiliares con viviendas de mayor densidad. La zonificación residencial también predomina en el área mayormente vacía de reutilización de tierras de Sky Harbor; dentro del área de reutilización, el nuevo desarrollo residencial está prohibido por la Administración Federal de Aviación (Federal Aviation Administration, FAA) y el desarrollo de usos no residenciales requeriría un cambio de zonificación.

Instituciones históricas y comunitarias

El RDA del centro incluye más de 250 recursos históricos y comunitarios identificados, que incluyen el sitio original de la ciudad de Phoenix, distritos históricos residenciales y comerciales, y lugares de importancia cultural e histórica. Estos recursos contribuyen al carácter auténtico e identidad de los residentes y vecindarios del RDA del centro, los cuales a su vez aportan a la diversidad del tejido social de la ciudad y el Estado en general.



Acceso y movilidad

El RDA del centro de la ciudad está desigualmente servida por el transporte público y su acceso. El acceso a transporte de alta calidad (viviendas dentro de media milla de una línea de tren o dos líneas de autobús con servicio en horas pico cada 15 minutos o menos) es limitado en las porciones occidental y sur del RDA del centro. Estas áreas están servidas por rutas selectas de autobuses locales, la mayoría de las cuales ofrecen un servicio menos frecuente que el tren ligero y proporcionan menor conectividad regional.

El acceso limitado al transporte de alta calidad puede resultar en mayores costos de transporte para los hogares, muchos de los cuales ya pueden estar sobrecargados por los costos de la vivienda. El entorno ciclista en el RDA del centro tiene rutas este-oeste a través del centro

del RDA; existen rutas continuas norte-sur a lo largo de 3rd Ave., 5th Ave.[4], y 15th Ave. Fuera del núcleo del RDA del centro, la infraestructura ciclista es discontinua, con tramos de rutas en varios corredores norte-sur. Los proyectos planificados, como la extensión sur central del tren ligero y la ruta ciclista de Central Ave. proporcionarán acceso y conectividad adicionales.

Infraestructura

La mayoría de la infraestructura de agua existente dentro de la zona de reurbanización seleccionada ha superado su vida útil esperada y, por lo tanto, está sujeta a fallos (por ejemplo, roturas de tuberías). Incluso con un desarrollo de mayor densidad e intensidad dentro del RDA del centro, se proyecta que la demanda de agua permanezca constante o disminuya. La ciudad evalúa los proyectos de desarrollo en el RDA del centro de manera individual para la demanda de agua y aguas residuales. Si es necesario, la ciudad solicita mejoras al sistema como condición del desarrollo.

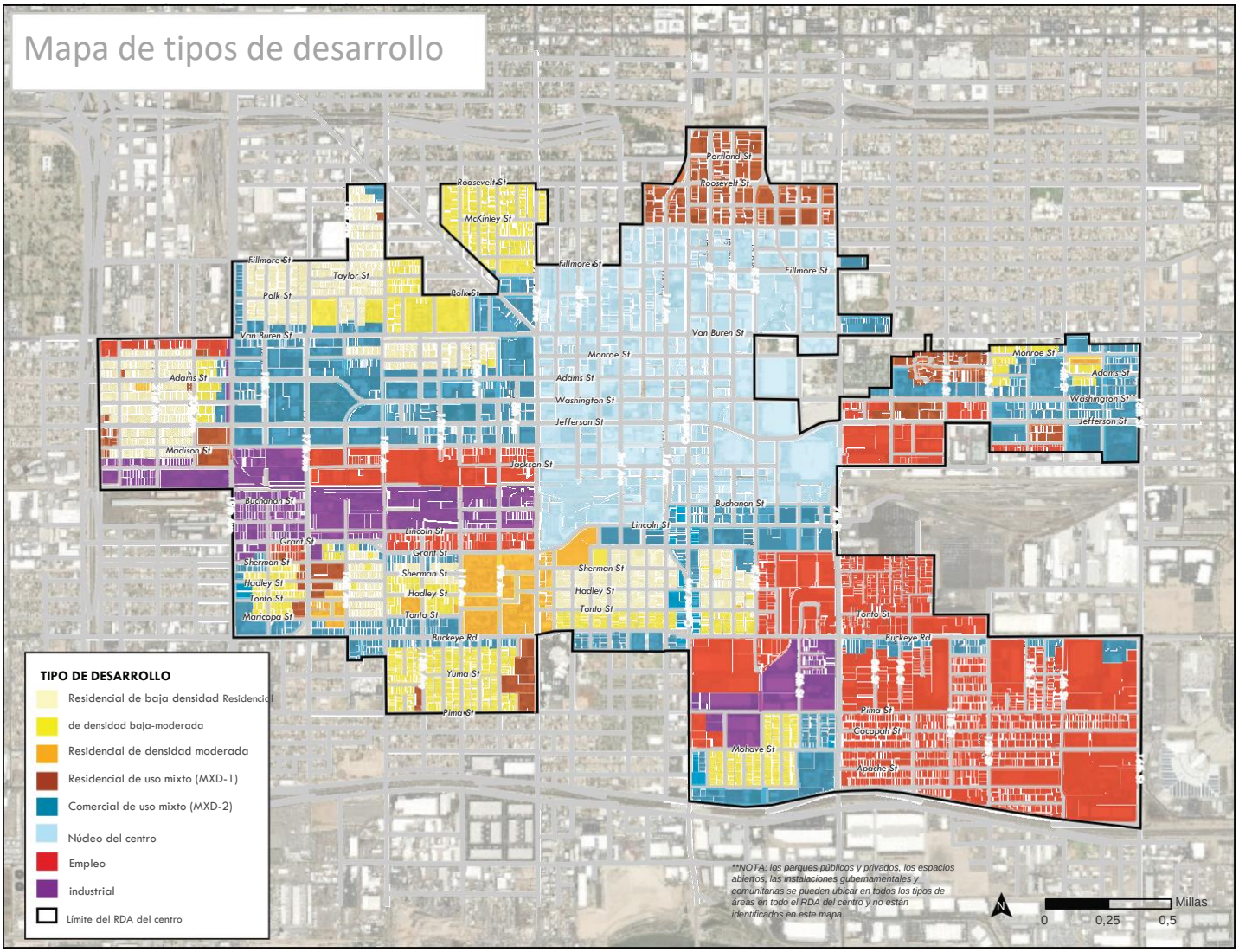
El Departamento de Transporte de Calles de Phoenix supervisa la instalación y el mantenimiento de las luces de calle en el derecho de paso. La ciudad mantiene más de 90.000 luces de calle en la ciudad, y la iluminación de calles está presente en toda el RDA del centro.

Existen aceras en las calles arteriales y colectoras dentro del RDA del centro, pero hay brechas en algunas calles locales, adyacentes a lotes no desarrollados, y en algunas áreas con zonificación industrial. Estas brechas presentan obstáculos y barreras para la movilidad, especialmente para los residentes con discapacidades.

4 *https://www.phoenix.gov/streets/3rdand5thavenues*

Estrategias para guiar el desarrollo

El plan del RDA del centro de la ciudad incluye estrategias respaldadas por acciones para guiar el desarrollo futuro de este. Las estrategias y acciones del plan reflejan los deseos de la comunidad expresados en reuniones públicas y discusiones centradas con las partes interesadas. Las estrategias y acciones están organizadas en seis áreas temáticas: planificación y desarrollo (que incluye orientación sobre diseño), economía, vivienda, movilidad e infraestructura, recursos culturales y asociaciones. A continuación, se enumeran las estrategias del plan, las acciones del plan se pueden encontrar en el capítulo de aspiraciones futuras de este documento. Las estrategias y acciones del plan reflejan los deseos de la comunidad expresados en reuniones públicas, discusiones centradas con las partes interesadas, y fueron informadas por planes previos de áreas de reurbanización.



v5. 11.19.24

Estrategias de planificación y desarrollo:

Estrategia 1: implementación de un plan en curso que apoya el desarrollo sustentable y apropiado dentro del RDA del centro.

Estrategia 2: proporcionar apoyo técnico, de cumplimiento de zonificación y financiamiento para mejorar las estructuras y propiedades en el RDA del centro.

Estrategia 3: reducir el número de lotes vacíos y estructuras que requieren mantenimiento significativo en toda el RDA del centro.

Estrategia 4: fomentar la ubicación de servicios comerciales en lugares adecuados dentro del RDA del centro.

Estrategias de identidad comunitaria y calidad de vida:

Estrategia 5: preservar los edificios designados como históricos o determinados como elegibles para ser históricos por los gobiernos federal, estatal o municipal.

Estrategia 6: mantener el tejido físico y social de la comunidad y la riqueza de los edificios dentro del entorno construido.

Estrategia 7: abordar de inmediato la necesidad de reconocer el potencial estatus histórico de las propiedades en el RDA del centro que fueron construidas después de la segunda guerra mundial.

Estrategia 8: proporcionar asistencia técnica para ayudar a mitigar algunos de los desafíos que acompañan el trabajo con edificios históricos.

Estrategia 9: celebrar las características únicas de los barrios del RDA del centro mediante pautas de diseño contenidas dentro de su plan, como base para la revisión y desarrollo del diseño.

Estrategia 10: mejorar la seguridad y la calidad de vida para todos los residentes y visitantes del RDA del centro.

Estrategias económicas:

Estrategia 11: crear incentivos para fomentar un desarrollo adecuado en toda el RDA del centro.

Estrategia 12: dentro del RDA del centro, continuar proporcionando ubicaciones adecuadas para el empleo y la manufactura que resulten en impactos positivos o nulos sobre la calidad de vida en esta.

Estrategia 13: solicitar y apoyar dentro del RDA del centro y en conformidad con este plan, el desarrollo de oportunidades laborales que no sean basadas en servicios.

Estrategia 14: fomentar que los servicios comerciales orientados a la comunidad se ubiquen en lugares apropiados dentro del RDA del centro.

Estrategias de infraestructura y movilidad:

Estrategia 15: mejorar todos los tipos de movilidad en toda el RDA del centro.

Estrategia 16: crear y mantener un entorno peatonal iluminado, seguro y atractivo en toda el RDA del centro.

Estrategia 17: crear y mantener en toda el RDA del centro una red de bicicletas segura y atractiva que ayude a aumentar el acceso y crear distancias más cortas hacia destinos y el transporte público.

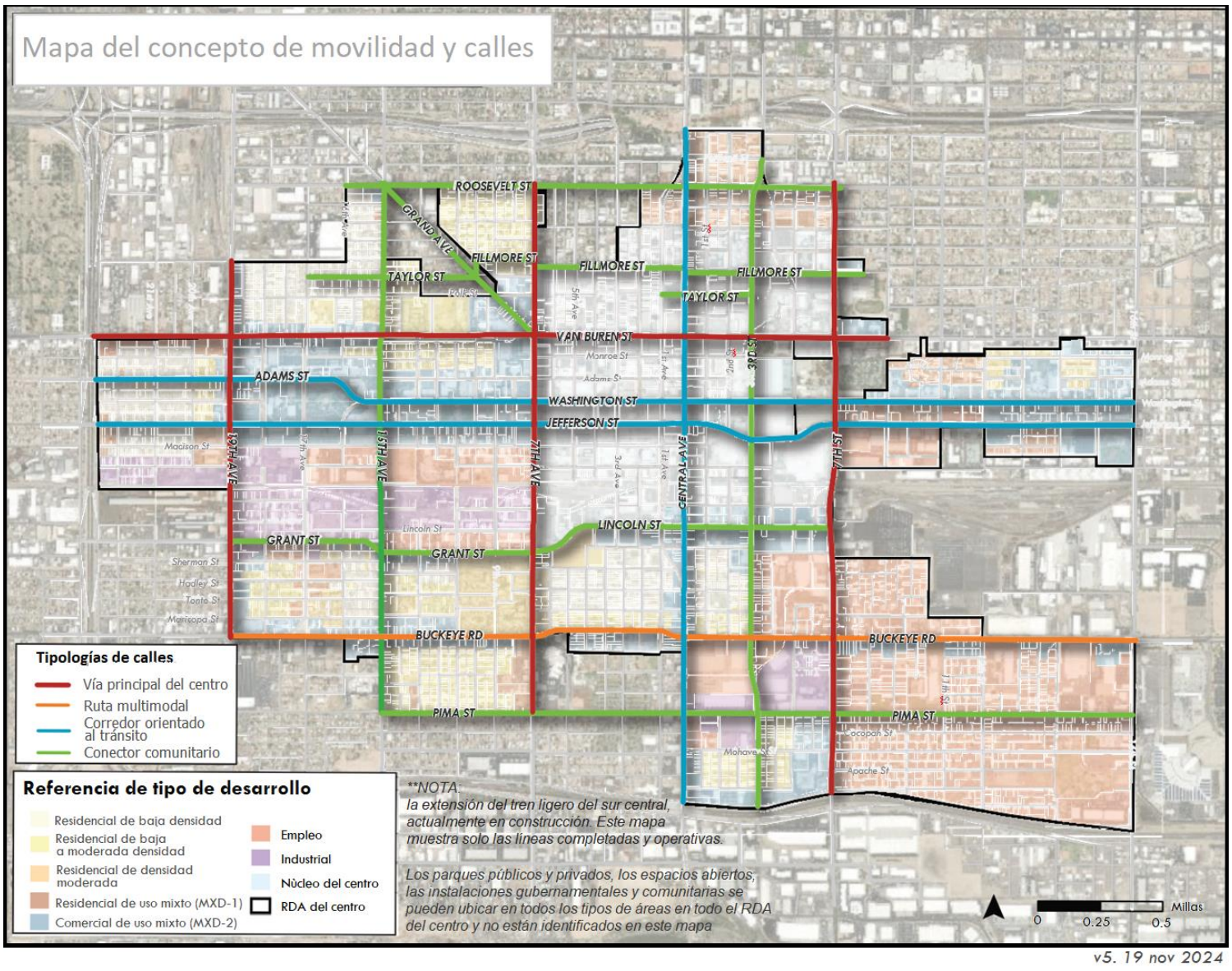
Estrategia 18: crear una red de transporte público que conecte comunidades, apoye la economía local y mejore la habitabilidad y sostenibilidad a largo plazo del RDA del centro para todos.

Estrategia 19: gestionar el estacionamiento durante eventos para minimizar los impactos en los barrios del RDA del centro, en particular, los alrededores de los estadios y el centro de convenciones de Phoenix.

Estrategia 20: gestionar la circulación motorizada para minimizar su interferencia con la circulación peatonal y en bicicleta, y reducir sus impactos no deseados en las áreas residenciales y en la calidad de vida dentro del RDA del centro.

Estrategia 21: mejorar el acceso a áreas vecinas, servicios y comodidades fuera del RDA del centro.

Estrategia 22: mantener los servicios de agua, alcantarillado y otras infraestructuras para apoyar la existencia, las nuevas construcciones y el desarrollo dentro del RDA del centro.



Estrategias de vivienda:

Estrategia 23: expandir el suministro de vivienda asequible, para la fuerza laboral y a precios de mercado, adecuadamente ubicada, para todos a lo largo del RDA del centro.

Estrategia 24: trabajar con los Departamentos de Vivienda de Arizona (Arizona Departments of Housing, ADOH) y de Administración (ADOA) para identificar oportunidades de desarrollo de vivienda asequible y para la fuerza laboral en propiedades propiedad del Estado.

Estrategia 25: cuando sea apropiado, conservar el inventario de viviendas existentes e históricas.

Estrategia 26: proporcionar vivienda para todas las personas, sin importar su edad, ingresos o capacidades.

Estrategias de colaboración:

Estrategia 27: continuar involucrando a los residentes, negocios y propietarios de tierras del RDA del centro en las decisiones de planificación, permisos y desarrollo de la ciudad.