

# Zona de Del Río

## Plan para Tierras Contaminadas



Octubre  
2012

## Reconocimientos

### **Alcalde y el Consejo Municipal**

Alcalde Greg Stanton

Vice Alcalde Michael E. Johnson, Distrito 8

Concejal Michael R. Nowakowski, Distrito 7

### **Comités**

Comité de Planificación del Pueblo de South Mountain

Comité Consultivo para el Área Objetivo B

Consejo de la Comunidad Travis L. Williams

### **Comité Consultivo Tierras Contaminadas de la Zona de Del Río**

Joe Banks, III

Myla D. Bobrow

Dr. George B. Brooks Jr.

Tim Drexler

Chadwic Gifford

Stephen E. Glueck

Monica Moreno

Sarah Porter

Margarita P. Singh-Smith

Victor Vidales

George Young

### **Equipo Consultor**

Michael LaBianca, HDR

Scott Mars, HDR

Janet Gonzales, HDR

Laura Paty, HDR

Bradley F. Johnston, RG, SCS Engineers

David F. Laney, CHMM, SCS Engineers

Fotografías

Joshua A. Bednarek

### **Administrador de la Ciudad**

David Cavazos

### **Subadministrador de la Ciudad**

Ed Zuercher

### **Asistente Ejecutiva Senior al Administrador de la Ciudad**

Karen L. Peters

### **Oficina de Programas Medioambientales**

Philip A. McNeely, Administrador de Programas

Medioambientales

### **Departamento de Planificación y Desarrollo**

Debra W. Stark, Directora de Planificación y Desarrollo

### **Equipo Zona Del Río**

Rosanne Albright, Oficina de Programas Medioambientales

Donn M. Stoltzfus, Oficina de Programas Medioambientales

Joshua M. Bednarek, Planificación y Desarrollo

Jane Bixler, Planificación y Desarrollo

Inger Erickson, Parques y Recreación

Christopher C. Ewell, Parques y Recreación

Cynthia Peters, Parques y Recreación

Mary Sheedy, Parques y Recreación

Karen Williams, Parques y Recreación

Francisco Blanco, Servicios a los Vecindarios

Ray Buchanan, Servicios a los Vecindarios

Traci Pete, Servicios a los Vecindarios

Marty Arambel P.E., Obras Públicas

Tracy Keller, Obras Públicas

Christine Smith, Obras Públicas

Denise Yañez, Desarrollo Comunitario y Económico

*Preparado por la Oficina de Programas Medioambientales y de Planificación y Desarrollo, octubre 2012*

# CONTENIDO

Resumen Ejecutivo- pág. 4

Visión de conjunto - pág. 8

- **Descripción General y Propósito**
- **Linderos y Contexto**
- **Sitios de Tierras Contaminadas**
- **Extensión al Público**

Trasfondo y Contexto - pág. 15

- **Historia**
- **Río Salado**
- **Uso de Tierra y Demografía**

Normas y Reglamentos Existentes - pág. 19

- **Plan General**
- **Plan para la Zona Más Allá de la Ribera del Río Salado**
- **Distrito Provisional de Superposición del Río Salado**
- **Zonificación**

El Plan - pág. 22

- **Valores**
- **Visión**
- **Principios Rectores**
- **Metas**
- **Sitios de Tierras Contaminadas + Metas**
- **Plan Maestro de Parques de Del Río**

Implementación - pág. 48

- **Recursos**
- **Oportunidades**
- **Estrategias**



# Zona de Del Río

## Plan para Tierras Contaminadas



## Resumen Ejecutivo

La Oficina de Programas Medioambientales de la ciudad de Phoenix, en colaboración con el Departamento de Planificación y Desarrollo formularon un plan para la revitalización de tierras contaminadas para la zona de Del Río con el fin de:

- ayudar a guiar el redesarrollo de los sitios de tierras contaminadas en el área.
- dirigir la evaluación y la descontaminación de los sitios, e
- identificar estrategias para su implementación y recursos para asistir con el redesarrollo.

Un subsidio que otorgó la Agencia para la Protección del Medio Ambiente de los EE.UU. (por sus siglas en inglés, EPA) a la ciudad de Phoenix proporcionó los fondos para este proyecto. La EPA define las tierras contaminadas (“brownfields”) como bienes inmuebles, la expansión, redesarrollo, o nuevo uso del mismo que pueda complicarse por motivo de la presencia o presencia potencial de sustancias peligrosas o de contaminantes. El Plan de Tierras Contaminadas para la Zona de Del Río (el Plan) fue formulado por la comunidad mediante un proceso para desarrollar la visión y planificación que se completó durante el transcurso de aproximadamente un año. La información que se recopiló ofreció el trasfondo para la visión, las metas, y las estrategias para la implementación que se presentan en el Plan.

El Plan se enfoca en la zona de Del Río, ubicada dentro del pueblo de South Mountain, y el área Más Allá de la Ribera del Río Salado, y dentro de una milla de distancia del centro de la zona de Phoenix. El Plan abarca la región lindada por la Avenida 7 al oeste, la Calle 16 el este, y el Río Salado al norte, y la Avenida Broadway al sur, y principalmente se enfoca en tres sitios de tierras contaminadas. El sitio #1 es un terreno de propiedad privada de 70 acres ubicado al sur del Río Salado y la Avenida Central, donde potencialmente pudo existir un vertedero en ciertas partes. El sitio actualmente se utiliza para almacenaje al aire libre de camiones y la elaboración de cemento y materiales de pavimentación. El sitio #2 es un terreno de propiedad privada de 10 acres al sur y al este del Centro Audubon Nina Mason Pulliam del Río Salado y en el pasado fue un vertedero, y ahora es un terreno baldío. El sitio #3 es un terreno de 93 acres que actualmente es propiedad de la ciudad de Phoenix. El sitio fue un vertedero de desechos sólidos municipal. Una parte de aproximadamente 20 acres del terreno no formaba parte del vertedero y antiguamente fue un parque recreativo.

La zona de Del Río tiene una historia residencial que data desde el año 1928. La Avenida Central y el Río Salado por largo tiempo han sido las características destacadas del área. En los años 50, la zona comenzó a cambiar de manera radical con la introducción de operaciones mineras y el carácter natural y rural de la zona se transformó para fines industriales. Durante la última década, la ciudad y la comunidad han trabajado conjuntamente para revitalizar la región con la adopción del Plan para la Zona Más Allá de la Ribera del Río Salado en el 2003. El plan proporcionó normas para asegurar que el desarrollo

## Resumen Ejecutivo

futuro fuese compatible y realizara al área existente. Delinea una combinación de designaciones de usos del suelo, prohíbe el desarrollo de nuevas yardas para chatarrerías, desguaces o deshuesaderos y requiere permisos especiales para usos al aire abierto. El Proyecto de Restauración del Hábitat del Río Salado, una inversión de varios millones de dólares en 595 acres colinda con los tres sitios de tierras contaminadas.

Dentro del proceso de visión y planificación, la comunidad de Del Río identificó una visión para la región y los valores que comparten para el futuro desarrollo de la zona del proyecto, además de conceptos específicos de desarrollo para los tres sitios objetivo. Los residentes revelaron una gran apreciación por la belleza natural de la región y los espacios abiertos. La mezcla de comercios y zonas residenciales demuestra la riqueza de carácter histórico, diversidad y cultura que debe conservarse al realizarse la reutilización.

La visión para el Área es audaz e imaginativa. En los tres sitios de tierras contaminadas se desarrollan proyectos de calidad, de diversos usos que comprenden restaurants, lugares de compras, oportunidades relacionadas con las artes, deportes y recreación, y empleos de calidad. La nueva construcción es sustentable y se integra con el centro de la ciudad y con la zona metropolitana de Phoenix a través de futuras conexiones de tránsito de tranvía ligero.

Los valores comunes que formuló la comunidad sirven como el criterio para evaluar toda futura construcción en los sitios objetivo y en la zona del proyecto. Los valores que se tienen en común incluyen: la creación de empleos, sostenibilidad y beneficios ambientales, ofrece actividades para la familia y de recreación, diseño propicio para los peatones, entretenimiento, elemento histórico, educación, erradicación de deterioro urbano, y concuerda con el Plan para la Zona Más Allá de la Ribera del Río Salado.

Se incluyen todos los conceptos de diseño creados por la comunidad para los tres sitios de tierras contaminadas en el plan como recomendaciones. Estos conceptos son solamente recomendaciones. El desarrollo futuro se medirá con respecto a los principios rectores que se presentan en este plan. Los tres conceptos creados para el sitio #1, al oeste de la Ave. Central, incluye una combinación de usos con entretenimiento, instalaciones médicas y de investigación, las artes/entretenimiento, espacio abierto, vivienda. Los tres conceptos creados para el sitio #2, al este de la Ave. Central, incluye restaurants y museo, espacio abierto, desarrollo que cumplimentaría el Centro Audubon Nina Mason Pulliam y el proyecto de Restauración del Hábitat del Río Salado. Se crearon cinco conceptos para el sitio #3, el antiguo vertedero de Del Río, que incluyen usos destinados a recreación y deportes, espacios verdes, parque de diversiones, y una planta solar. Se implementará el avance

## Resumen Ejecutivo

de la visión de la comunidad mediante estrategias generales que combinen primeros pasos clave. Los primeros pasos que se requieren para proceder con la visión son el incorporar el plan con el Plan General de Phoenix y solicitar fondos de la EPA para la evaluación medioambiental y/o la descontaminación de los sitios objetivo y la zona.

Las estrategias exhaustivas incluyen:

- Evaluar otros recursos de fuentes federales, estatales, y filantrópicos aplicables a las necesidades del área, y solicitar fondos.
- Promover inversiones del sector privado en la Zona de Del Río, buscando asociaciones públicas-privadas.
- Utilizar las herramientas, normas, y programas de incentivos disponibles de la ciudad.
- Fomentar el desarrollo sostenible al promover el uso del Código de Construcción Verde de Phoenix y poner a prueba el uso del código en los tres sitios de tierras contaminadas, y
- Apoyar el uso de tecnologías verdes de remediación.

Visión de conjunto



# Zona de Del Río

Plan para Tierras Contaminadas



## Descripción General



Talleres Visionarios

El Plan para Tierras Contaminadas de la Zona de Del Rio resultó de una subvención que otorgó la Agencia de la Protección Ambiental de los EE.UU. a la Oficina de Programas Medioambientales a la ciudad de Phoenix para completar un plan para tierras contaminadas para toda la zona. El plan se enfoca en tierras contaminadas dentro de la zona de Del Rio y fue elaborado mediante la participación de la comunidad.

La Oficina de Programas Medioambientales inició el proyecto de planificación en coordinación con el Departamento de Planificación de Phoenix mediante un proceso de visión y planificación con el fin de promover la participación de la comunidad. La EPA define las tierras contaminadas ("brownfield"): "las tierras contaminadas son bienes inmuebles cuya expansión, reutilización, o reaprovechamiento resulta complicado debido a la presencia, o posible presencia, de una contaminación ambiental". Algunos ejemplos de tierras contaminadas son antiguas estaciones de servicio, vertederos, e instalaciones industriales abandonadas.

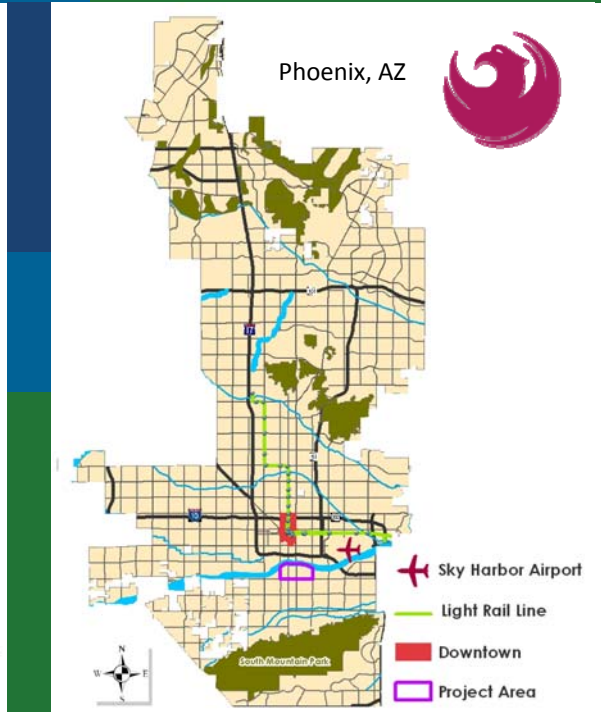
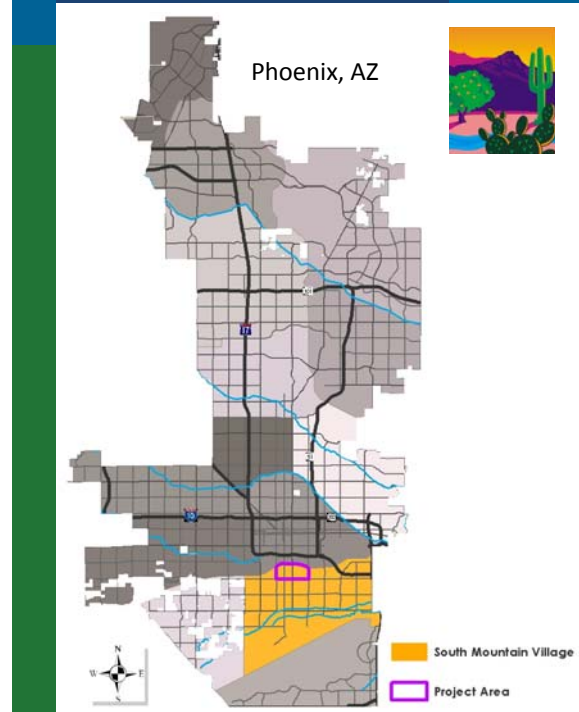
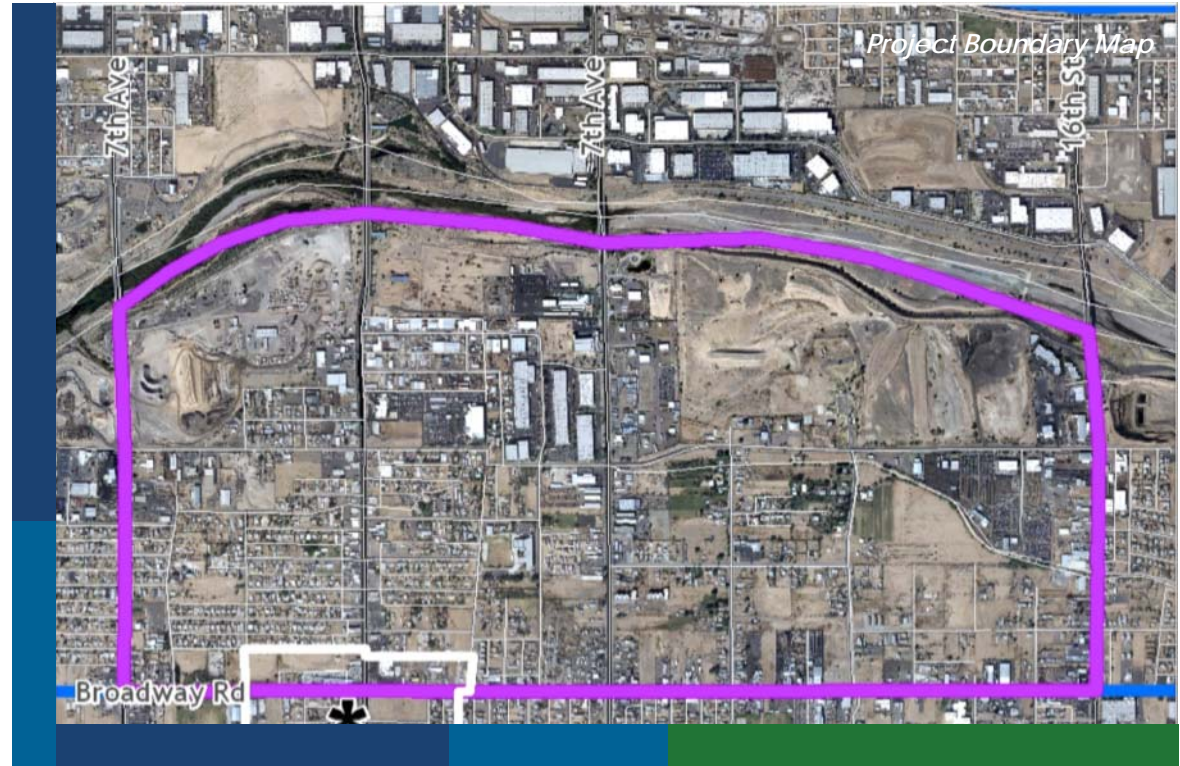
**La meta del proyecto es crear un plan para el área para tierras contaminadas que sirva de guía para el redesarrollo de sitios contaminados dentro del área, la evaluación directa y descontaminación de los sitios, y para identificar estrategias para implementación y recursos disponibles para asistir con el redesarrollo.**

## Linderos y Contexto

Los linderos del área de Del Río son la Avenida 7 al oeste, la Calle 16 al este, el Río Salado al norte, y la Avenida Broadway al sur.

La ubicación céntrica de la zona de Del Río la hace conveniente para el centro de la ciudad de Phoenix (a 1 milla hacia el norte). El área está bien servida por el sistema de transportación local, con acceso a la existente red arterial de carreteras de una milla, la Interestatal 17 (1/2 milla al norte), y al Aeropuerto Sky Harbor (a 1-1/2 millas al este).

El área se encuentra dentro del pueblo de South Mountain, uno de los pueblos urbanos que forman la ciudad de Phoenix. Aunque el Parque de South Mountain, del mismo nombre que el pueblo, sea la característica más destacada del mismo, la zona del proyecto abarca las entradas principales al pueblo del norte y el sur por la Calle 7, la Avenida Central, y la Avenida 7.



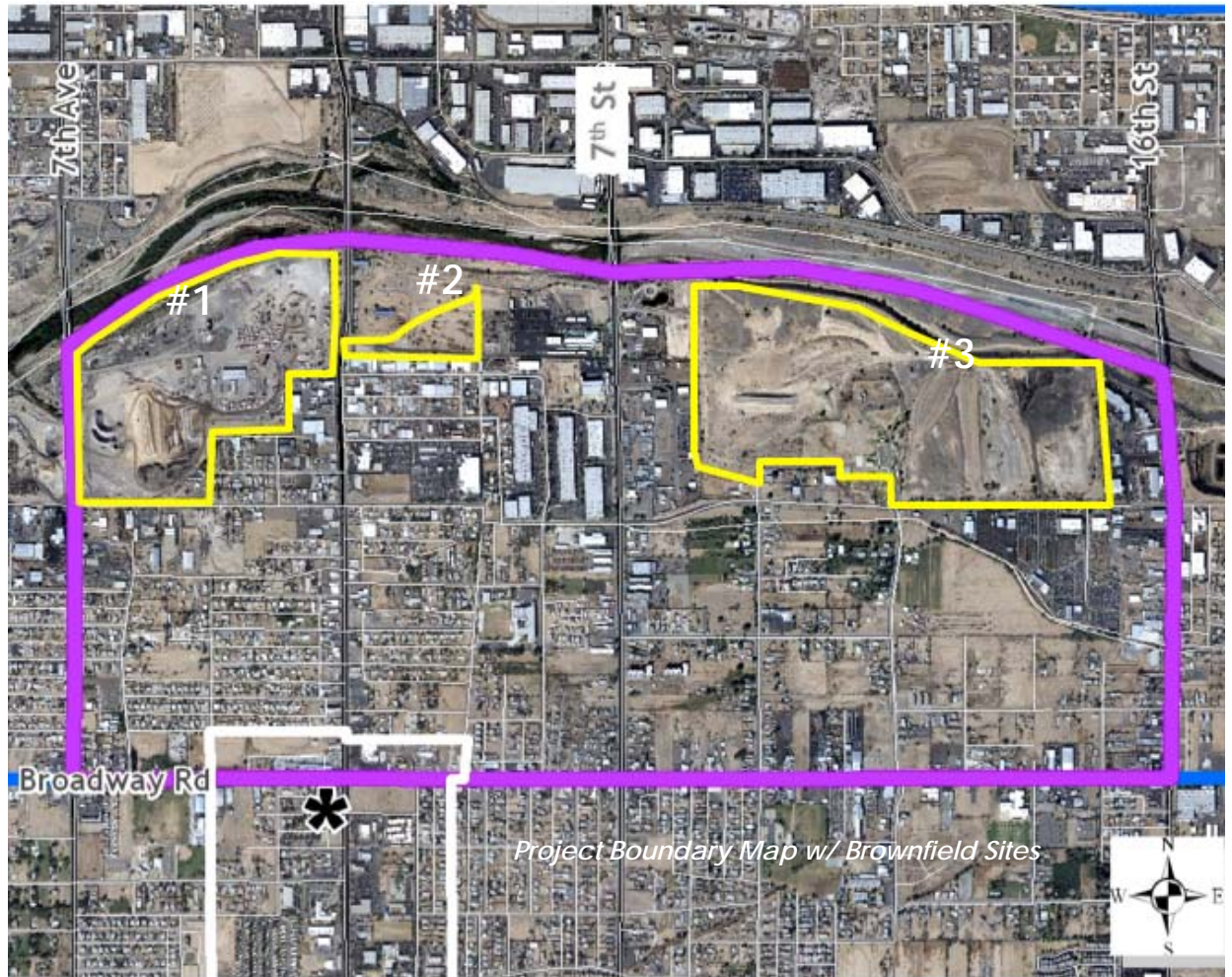
## Sitios de Tierras Contaminadas

Plan para Tierras Contaminadas de la Zona de Del Río se enfoca en tres sitios de tierras contaminadas que se encuentran dentro de la zona del proyecto.

Sitio #1: El terreno de 70 acres es propiedad privada y está ubicada justo al sur del Río Salado y una parte linda con la Avenida Central. El sitio actualmente se utiliza para almacenaje al aire libre de camiones y la elaboración de cemento y materiales de pavimentación.

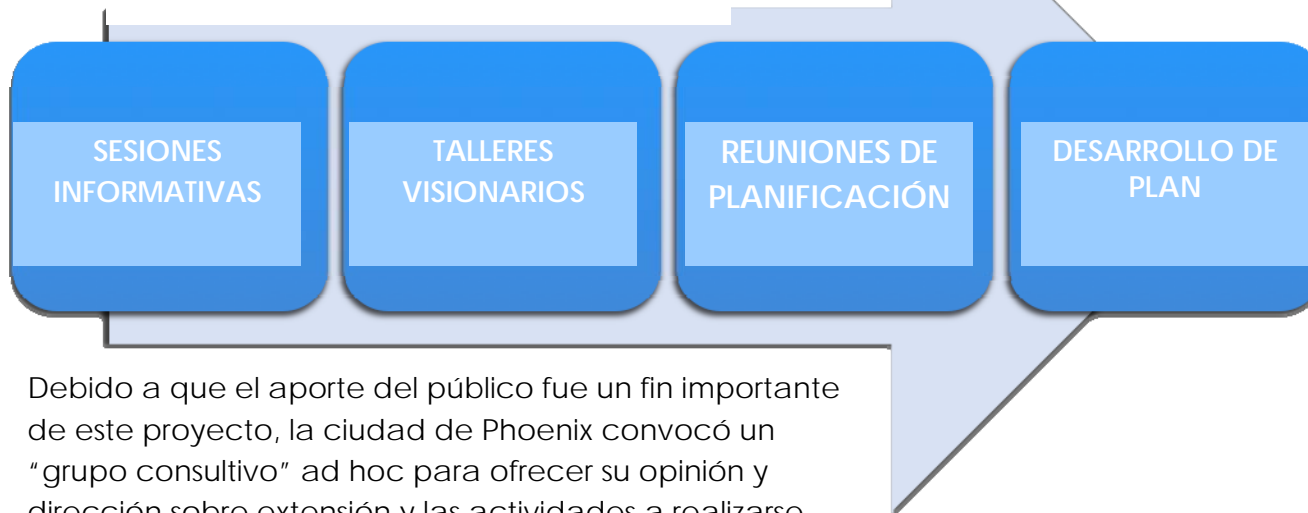
Sitio #2: Terreno baldío privado de 10 acres ubicado justo al sur del Centro Audubon Nina Mason Pulliam del Río Salado.

Sitio #3: El antiguo vertedero de Del Río actualmente es propiedad de la ciudad de Phoenix y mide aproximadamente 93 acres. Setenta y tres acres del sitio se usaron previamente para operaciones de vertedero municipal de desechos sólidos, y los 20 acres restantes se usaron como parque recreativo.



## Extensión al Público

### Proceso de planificación pública



Debido a que el aporte del público fue un fin importante de este proyecto, la ciudad de Phoenix convocó un "grupo consultivo" ad hoc para ofrecer su opinión y dirección sobre extensión y las actividades a realizarse como parte del proyecto. El grupo consultivo, de 11 integrantes, representaron la zona del proyecto u ofrecieron su experiencia en la materia de la revitalización de tierras contaminadas.

A los integrantes del grupo consultivo se les pidió: hacer recomendaciones para estrategias efectivas de extensión para generar la participación de la comunidad de residentes y comerciantes dentro de la zona de Del Río; actuar de conducto con sus vecinos y promover la participación del público; y, ofrecer sus comentarios sobre los documentos escritos preparados para este proyecto. El Grupo Consultivo se reunió en tres ocasiones y participó en los talleres visionarios y jornadas de planificación.

### SESIONES INFORMATIVAS

En mayo del 2011, se celebraron tres sesiones informativas para dar a conocer el proyecto a la comunidad y para conseguir su participación para futuros talleres



Talleres Visionarios



visionarios y reuniones para la planificación de tierras contaminadas. Las sesiones informativas se realizaron en el área de South Mountain y en el Centro Audubon Nina Mason Pulliam (3131 S. Central Ave.), el Centro de Recursos en el Vecindario (2405 E. Broadway Rd.), y Universidad Comunitaria South Mountain (7050 S. 24<sup>th</sup> Street). A los concurrentes se les ofreció una reseña acerca de la revitalización de tierras contaminadas, información general y detalles sobre el propósito, metas, programa, y actividades para el proyecto.

## **TALLERES VISIONARIOS**

Se realizó una serie de talleres comunitarios para recibir el aporte directo de la comunidad y de las partes interesadas con respecto a la zona de Del Río. Los talleres, cada uno con 30 a 50 concurrentes, se realizaron cada mes, de junio a septiembre del 2011. Los cuatro talleres se llevaron a cabo dentro de la zona del proyecto, en el Centro Audubon Nina Mason Pulliam del Río Salado.

El resultado de los talleres visionarios fue una serie de esquemas elaborados por la comunidad que ofrecen el contexto para futuras actividades de planificación (véanse los esquemas en las páginas 28 a 31). Los resultados quedaron documentados en el "Sumario del Informe de la Visión Comunitaria de Planificación para el Proyecto para Tierras Contaminadas de la Zona de Del Río" de fecha diciembre del 2011, el cual se encuentra en el sitio en la Internet del proyecto en [phoenix.gov/environment](http://phoenix.gov/environment), y haga clic en *Brownfields Land Recycling Program*. (Este documento solo está disponible en inglés.)

## **REUNIONES DE PLANIFICACIÓN**

A partir de enero del 2012, se realizaron cuatro reuniones comunitarias de planificación, de nuevo dentro de la zona del proyecto, en el Centro Audubon Nina Mason Pulliam del Río Salado. Las reuniones (cada una con entre 25 y 50 concurrentes) se llevaron a cabo mensualmente, de enero a abril del 2012. El propósito de estas reuniones de planificación fue educar a la comunidad acerca de los retos y oportunidades que conllevan las tierras contaminadas y específicamente vertederos, en cuanto a su reaprovechamiento y recopilar sus aportaciones para elaborar el plan para tierras contaminadas para la zona. Las reuniones brindaron a la comunidad la oportunidad para evaluar más a fondo los conceptos de diseño iniciales, para identificar las medidas para evaluar futura construcción dentro de la zona del proyecto, y para aportar acerca de los recursos, estrategias para implementación, y los próximos pasos.

El resultado del proceso de planificación fue la creación de medidas de evaluación aportadas por la comunidad, la identificación de los próximos pasos y las estrategias para implementación, y la inclusión de todos los conceptos de diseño para los tres sitios objetivo.

## Extensión al Público

La comunidad identificó las medidas para evaluación, las cuales reflejan los valores comunes de la comunidad, que sirvieron de base para formular los principios rectores que se tratan en esta sección del plan. Estos principios pueden aplicarse a futuro desarrollo de estos tres sitios de tierras contaminadas y cualquier otro sitio en la zona de Del Río. Los principios rectores son un componente importante para asegurar que los deseos de la comunidad se incorporen en toda futura construcción, los cuales abarcan lo siguiente:

- Creación de empleos
- El medio ambiente
- Actividades/Recreación
- Diseño propicio para peatones
- Entretenimiento
- Historical
- Educación
- Erradicación del deterioro urbano
- Concordancia con el Plan para la Zona Más Allá de la Ribera del Río Salado





# Zona de Del Río

## Plan para Tierras Contaminadas



## Historia

La Avenida Central y el Río Salado por largo tiempo han sido rasgos que definen la zona del proyecto, el pueblo de South Mountain, y la ciudad de Phoenix.

Las tarjetas postales de los archivos que se muestran en esta página demuestran la importancia que tuvo la Avenida Central en conectar al sur de Phoenix con el resto de la ciudad. Esta función duradera de conexión, tanto física como psicológica, que la Avenida Central ha brindado a los comercios y a los habitantes de la zona metropolitana de Phoenix, recalca la importancia de revitalizar la zona de este proyecto para la comunidad.

El área ha tenido una larga historia de propiedades residenciales, que incluye la colonia Southgate Park (que data de 1928), ubicada en las avenidas Central y Jones. Otras colonias residenciales en la zona de Del Río, como la colonia Frances Margaret en las Calles Illini y la 7, y la colonia Central Gardens en la Avenida Central y la Calle Riverside, datan de mediados de los años 40. Varios participantes de los talleres hicieron notar que tienen raíces en el vecindario por varias generaciones.

Según comprueba la foto aérea (a la derecha) el carácter de la zona comenzó a cambiar de manera drástica al introducirse las operaciones mineras en los años 50. El carácter natural y rural se transformó a uno definido para usos industriales.



Project Area, 1958. Source: EDR Report 2011

## Avenida Central & el Río Salado





## El Río Salado

El Proyecto de Restauración del Hábitat del Río Salado define el lindero al norte del proyecto y es el elemento distintivo del carácter y la revitalización de la zona.



*Rio Salado Habitat Restoration Area*



El Proyecto de Restauración del Hábitat del Río Salado está ubicado en una sección de cinco millas del Río Salado dentro de la ciudad de Phoenix. El sitio mide un total de 595 acres y se extiende de justo al oeste de la Interestatal-10 cruzando al este hasta la Avenida 19 al oeste. El Proyecto restaura las pasturas, arboles, y vida silvestre nativos, conservando el caudal del río. El proyecto también ofrece senderos para caminar, andar en bicicleta y para andar a caballo.



*Audubon Center*

El Centro Audubon Nina Mason Pulliam del Río Salado se abrió en el 2009, justo al sur del río, a lo largo de la Avenida Central. El Centro ofrece exhibiciones y programas destinados a la promoción de la misión Audubon Arizona: "Conectar a las personas con la naturaleza usando la ciencia, educación, y defensa para la protección de las aves y demás vida silvestre y sus hábitats." La sede del Centro es un edificio con la certificación LEED Platino, el cual es modelo para desarrollo sostenible dentro de la zona de Del Río y el pueblo de South Mountain.

## Uso de Tierra y Demografía

La zona de Del Río se caracteriza por una mezcla de construcción con usos para residencias, comercios e industria. Según el censo del 2010, hay más de 3,500 personas dentro de la zona del proyecto y 1,322 viviendas. Cabe notar que más del 90 por ciento de la población del proyecto son minorías, principalmente hispanos. La zona del proyecto contiene asimismo más de 122 empleadores (con tres o más empleados) que emplean a aproximadamente 3,600 empleados (MAG, 2007). Los empleados son diversos e incluyen fábricas, construcción, y administración pública. Al norte del Río Salado, y al sur de la Interestatal 17 (afuera del lindero del proyecto) hay instalaciones con usos de almacenaje, fabricación, y centros de negocios. Nueva construcción de carácter residencial inicia dentro de la zona del proyecto. En el 2011, veteranos norteamericanos ampliaron Victory Place, ubicado cerca de la Calle 9 y la Avenida Jones. La unidad de departamentos de 75 recámaras ofrece vivienda y servicios para veteranos desamparados.



*Ace Asphalt*



*arena y yarda de grava*



*Ed Pastor Transit Center*



*Victory Place*



*residencia en área de proyecto*



# Zona de Del Río

## Plan para Tierras Contaminadas

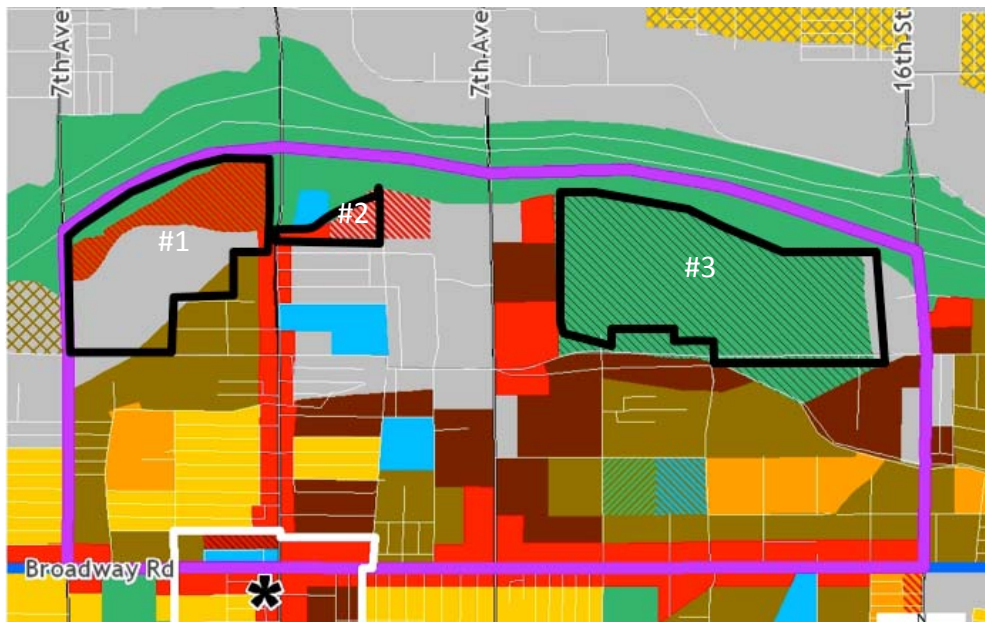
## Plan general

Una combinación de designaciones de uso de tierra en el Plan General definen a la zona de Del Río. Los tres sitios de tierras contaminadas están demarcados en negro en el mapa a continuación.

El sitio #1 abarca una mezcla de designaciones de parque comercial y uso mixto de comercial y multifamiliar, con algunas tajadas de designaciones de para uso abierto y multifamiliar a lo largo del perímetro norte y sur, respectivamente.

El sitio #2 está compuesto por una combinación de designaciones para uso comercial y mezcla de uso comercial e industrial.

El sitio #3 está casi enteramente compuesto por un espacio de parque al aire abierto de propiedad privada y refleja el previo deseo de la comunidad para la construcción de un campo de golf.



## Plan para la Zona Más Allá de la Ribera del Río Salado

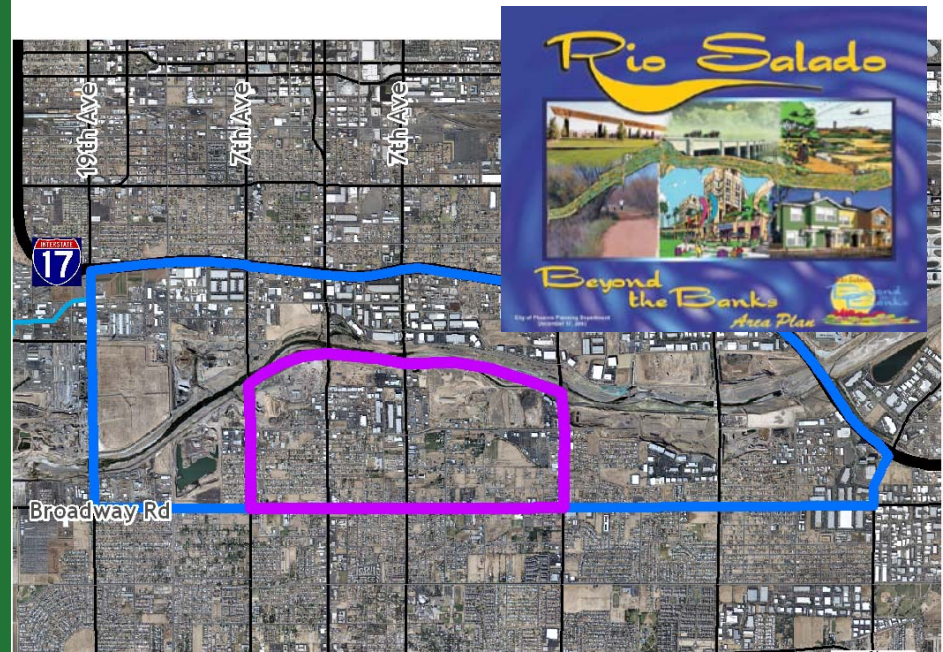
En el 2003, el Consejo Municipal de Phoenix

adoptó el Plan para la Zona Más Allá de la Ribera del Río Salado. El propósito del plan fue ofrecer una base normativa que aseguraría que el desarrollo futuro sería compatible y que realzaría la considerable inversión que se llevó a cabo con el Proyecto de Restauración del Hábitat del Río Salado.

El plan se enfoca en varios componentes clave:

- Uso de Tierra
- Recreación Comunitaria
- Desarrollo Económico
- Vecindarios
- Accesibilidad
- Seguridad

El plan capta toda la zona del proyecto (vea el mapa designaciones actuales de uso de tierra del Plan General) son resultado directo de las recomendaciones del plan.



## RSIOD

El Distrito Provisional de Superposición de Río Salado

(por sus siglas en inglés, RSIOD) fue adoptado por el Consejo de Phoenix en el 2001 y subsecuentemente actualizado después de la adopción del Plan para la Zona Más Allá de la Ribera en el 2004. Los linderos del RSIOD son los mismos que los del Plan para la Zona Más Allá de la Ribera.

Algunas de las características más pronunciadas del área del RSIOD son usos industriales con almacenaje al aire abierto y operaciones de arena y grava a cielo abierto. La naturaleza misma de estos usos puede estar en contradicción con las metas a largo plazo de la comunidad para la revitalización y el uso de tierra. El distrito de superposición se diseñó para controlar la expansión de estos usos de tierra al aire abierto y para, como mínimo, resultar en mejores normas de evaluación inicial.

El RSIOD prohíbe la construcción de más yardas para chatarrerías, desguaces o deshuesaderos y requiere que toda solicitud para el establecimiento o expansión para usos principales al aire libre, a 500 pies de distancia del Río Salado, obtenga aprobación mediante un permiso especial del Consejo Municipal de Phoenix.



yarda de almacenaje abierta en área de proyecto

## Zonificación

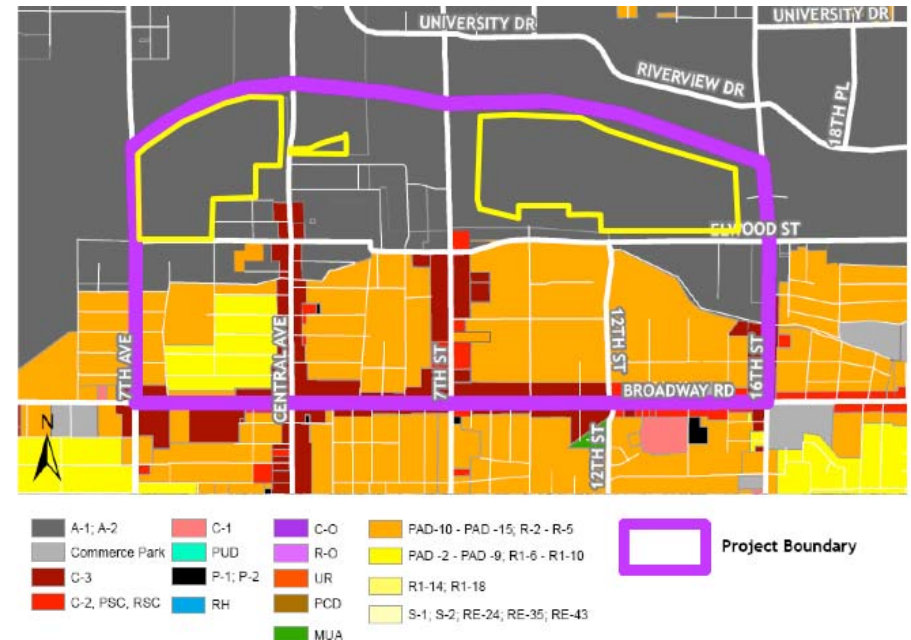
Las zonificaciones

industriales A-1 y A-2 son

las dominantes en los distritos dentro de la zona del proyecto, al norte de la Calle Elwood. Esta zonificación industrial concuerda con muchas de los usos actuales industriales y de tierra al aire libre en la zona.

Los tres sitios de tierras contaminadas (demarcados con amarillo) están clasificados para zonas mixtas de A-1 y A-2. Debido a que los sitios #1 y #3 están ubicados dentro del RSIOD, y se encuentran a menos de 500 pies del Río Salado, toda solicitud para expansión de un uso industrial existente requeriría considerable evaluación por parte del público y el Consejo Municipal por medio de un proceso de audiencias para permiso especial.

La mitad sur de la zona del proyecto está compuesta por una combinación de distritos de zonificación que incluyen residencias unifamiliares (amarillo), comercio (guinda/granate, rojo) y residencias multifamiliares (naranja).





# Zona de Del Río

## Plan para Tierras Contaminadas

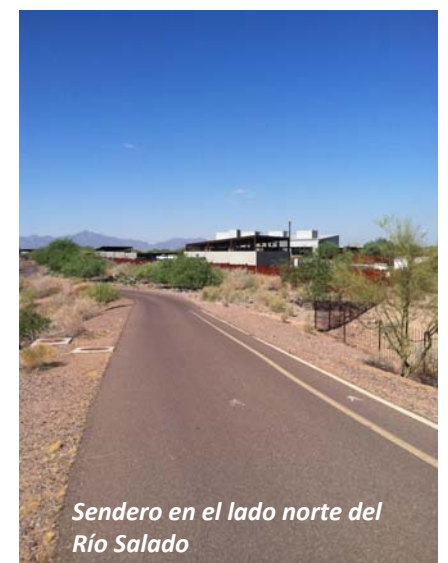
## Valores

Los residentes han expresado una gran apreciación por la belleza natural y espacios abiertos de la zona de Del Rio – algunas de sus características más destacadas y valoradas. El Proyecto de Restauración del Hábitat del Río Salado y el Centro Audubon Nina Mason Pulliam son motivo de orgullo para la comunidad y un ejemplo resplandeciente del potencial de la región.

La combinación de negocios y vecindario **Diseño propicio para peatones: Metas** os ofrece no solo un carácter histórico a la región, sino un sentido de diversidad y cultura que debe protegerse según se va reaprovechando.

La zona del proyecto abarca las principales vías de ingreso y egreso de la comunidad de South Mountain: la Avenida 7, la Avenida Central, y la Calle 7. La protección de esta función de ingreso y egreso es un componente importante de lo que contribuye el área al pueblo de South Mountain y a la ciudad de Phoenix.

El área ofrece de las mejores vistas del panorama del centro de Phoenix. El mantener esta conexión visual con el núcleo de la ciudad acentúa el lugar que guarda como parte del tapiz urbano.



## Visión

Los residentes tienen una visión audaz e imaginativa para la zona de Del Río. Los sitios de tierras contaminadas se desarrollan con proyectos de calidad, de diversos usos que comprenden restaurantes, lugares de compras, oportunidades relacionadas con las artes, y empleos de calidad. Los deportes y recreación deben asimismo figurar en la reutilización de los sitios.

Los usos deportivos y recreativos, de parques de diversiones a campos de fútbol y béisbol sirven como atracciones regionales para el área y han ayudado a redefinir a la identidad del área. Nuevo desarrollo se ha basado la norma de diseño y sustentabilidad ambiental que han establecido el Centro Audubon Nina Mason Pulliam del Río Salado y la Biblioteca Comunitaria de South Mountain para la comunidad de South Mountain.

Los nuevos proyectos están bien integrados al Río Salado y la comunidad está bien conectada con el centro de Phoenix y el resto de la zona metropolitana de Phoenix por medio de una nueva línea de tranvía ligero a lo largo de la Avenida Central.



Maryvale Baseball Stadium



Canal mejora Banco Representación  
Source: ASU Canalscape Project



Wet N' Wild



University of Phoenix



Phoenix park de perro



Los paneles solares en el Centro espacio cívico



Kierland Commons



METRO tren ligero



South Mountain Community Library



## Principios rectores

Con base en las aportaciones de los residentes de los valores y la visión que se indican, se formularon medidas para la evaluación de desarrollo futuro en los sitios y la zona de Del Río. Estas medidas para evaluar formaron la base para los principios normativos. Los principios se agruparon en tres categorías: Principal, Diseño, y Uso de Tierra.

### PRINCIPAL

La comunidad delineó dos principios principales para nueva construcción dentro de la Zona de Del Río. Primeramente, debe ayudar a crear **empleos** y en segunda, debe resolver las condiciones de **deterioro** de algunas de las propiedades.



#### Creación de empleos

Tiene el potencial de crear empleos con múltiples niveles de salarios y para diversos niveles de adiestramiento, y ofrece un componente de capacitación laboral.

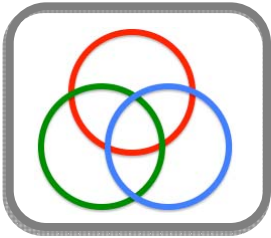


#### Erradicación del deterioro urbano

Elimina propiedades deterioradas y antiestéticas que le restan al carácter de la comunidad.

### DISEÑO

El diseño de nueva construcción dentro de la zona de Del Río tendrá un gran impacto sobre la identidad del área. Los residentes expresaron su deseo de que nuevos proyectos incorporen tres elementos principales de diseño. Que tome en cuenta el **medio ambiente**, que sea un lugar de calidez para los **peatones** y demás no-automovilistas, y que refleje el carácter **histórico** de la zona de Del Río.



#### Ambiental

La descontaminación y arreglo de propiedades rinde beneficios como con la mejor calidad visual, un entorno con mayor seguridad, y la revitalización con principios de desarrollo verde sostenible.



#### Diseño Propicio para Peatones

Ofrece a peatones y demás no-automovilistas con aceras libres de peligro, alumbrado, edificios con orientación hacia la calle, con actividades al nivel del primer piso.



#### Histórico

Contribuye o realza el carácter histórico de la zona de Del Río.

### USO DE TIERRA



#### Entretenimiento

Resuelve la falta de tiendas, restaurants y de actividades culturales y artísticas.



#### Actividades/Recreación

Crea actividades y amenidades costeables para los residentes del Sur de Phoenix y sus familias.



#### Educación

Brinda oportunidades para enriquecimiento educativo y formación para diversas edades y niveles de adiestramiento.



#### Más Allá de la Ribera

Concuerda en general con las metas del Plan para la Zona Más Allá de la Ribera del Río Salado.

Los principios rectores Principal y de diseño cubren algunas de los deseos generales para nuevo desarrollo dentro de la zona de Del Río. Los principios de uso de tierra sirven de guía sobre el tipo de usos que a los residentes gustaría ver cuando se realicen proyectos de reaprovechamiento. Los residentes le dieron mucha importancia a usos que brindan nuevas fuentes de diversión, actividades, recreación, y educación para la comunidad. Asimismo se remarcó el resolver el actual plan de uso de tierra del Plan para la Zona Más Allá de la Ribera.

## Creación de empleos: Metas



La zona de Del Río está ubicada cerca de algunos de los centros con empleos más grandes de Phoenix, del centro de Phoenix al norte del Río Salado hasta el plantel de la Universidad de Phoenix cerca de la Calle 32 y la I-10. Las metas de creación de empleos proponen que se aproveche los valores que brindan la ubicación del área y crear mayores oportunidades de empleo dentro de la zona de Del Río.

**Meta #1: Atraer empleadores diversos al área.** Debe hacerse énfasis en atraer a empleadores que creen empleos para múltiples niveles de salarios y para diversos niveles de adiestramiento, y cumplan con los demás principios rectores del plan.

**Meta #2: Fomentar las oportunidades de capacitación laboral.** Explorar oportunidades para forjar lazos con empleadores actuales y nuevos que ayudarán a cumplir las necesidades de su fuerza laboral mientras que desarrollan las habilidades de la población del área.

**Meta #3: Incorporar las metas de la ciudad para desarrollo económico.** Trabajar con el Departamento de Desarrollo Comunitario y Económico para promover la región como sitio para la ubicación de negocios y beneficiar de la capacitación de la fuerza laboral y servicios de reclutamiento.



## Erradicación del deterioro urbano: Metas

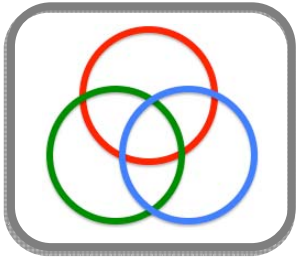
Con frecuencia, las tierras contaminadas se consideran como bienes deteriorados ("blighted"). La meta principal de la revitalización de las tierras contaminadas trata directamente con la erradicación del deterioro urbano.

**Meta #1: Frenar la expansión de usos principalmente abiertos.** El Distrito Provisional de Superposición de Río Salado (por sus siglas en inglés, RSIOD) tiene el fin de limitar la expansión de los usos principales existentes al aire abierto con miras a cambiar los usos de que se trata como parte del Plan para la Zona Más Allá de la Ribera del Río Salado. Se debe recalcar el que el Departamento de Planificación y Desarrollo frene la expansión de estos usos existentes para las propiedades dentro de la zona de Del Río Salado.

**Meta #2: Aplicar las normas de zonificación.** Debe coordinarse con el Departamento de Servicios a los Vecindarios a fin de fijarse en las propiedades que no estén acatando las normas de zonificación en vigor. El cumplir con las normas existentes ayudará a eliminar el deterioro urbano y atraerá mayor inversión a la zona.

**Meta #3: Limpieza comunitaria.** Fomentar la asociación con organizaciones comunitarias y comerciales para facilitar el despojo regular de basura, desechos y grafiti dentro de la zona de Del Río. La limpieza con regularidad ayudará a mantener el área despejada, elevará la consciencia de la importancia del área para la ciudad y servirá como un ejercicio para fomentar el sentido de comunidad.

## Ambiental: Metas



El Proyecto de Restauración del Hábitat del Río Salado y el Centro Audubon Nina Mason Pulliam del Río Salado son la norma establecida para la manera en que puede Phoenix tratar con el ambiente natural al desarrollar o reutilizar una zona. Nuevos proyectos de construcción dentro de la zona de Del Río deberán realizarse de conformidad con las normas establecidas por estos proyectos.

**Meta #1: Promover la obtención de la certificación Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental, (por sus siglas en inglés, LEED) y la utilización del Código de Construcción Verde de Phoenix.** El centro Audubon Nina Mason Pulliam del Río Salado fue el primer edificio con la certificación LEED Platino en Phoenix. Esta es la certificación más alta que puede lograr un edificio. Nueva construcción pública y privada deberá seguir el camino planteado por el Centro Audubon y ayudar a continuar la redefinición de la zona de Del Río como un centro para proyectos sostenibles y progresivos en materia ambiental. La ciudad de Phoenix debe respaldar la utilización de manera voluntaria del Código de Construcción Verde de Phoenix y poner a prueba la utilización del código en los tres sitios de tierras contaminadas en combinación con la certificación LEED.

**Meta #2: Apoyar el de tecnologías verdes de remediación.** La Oficina de Programas Medioambientales debe apoyar y promover, cuando sea factible, el uso de prácticas y tecnologías de remediación que consideren al medio ambiente.

## Diseño propicio para peatones: Metas

El Proyecto de Restauración del Hábitat del Río Salado atrae mucho a caminadores, corredores, y ciclistas. Nueva construcción debe aprovechar esta atracción al área para los no-motoristas y tomar en cuenta el potencial para transporte público de alta capacidad que sirva en el futuro a la región.



**Meta #1: Requerir conectividad al Río Salado.** Nueva construcción deberá proveer conexiones a senderos existentes para caminata y ciclistas de entrada y salida al Río Salado.

**Meta #2: Diseñar para peatones primeramente.** Coordinar con el Departamento de Planificación y Desarrollo para asegurar que la construcción incorpora elementos de diseño que ofrezca a los peatones con aceras libres de peligro, alumbrado, edificios con orientación a la calle.

## Histórico: Metas



La zona de Del Río y el pueblo de South Mountain tienen un distintivo y preciado carácter y sentido histórico.

**Meta #1: Celebrar el río.** Nueva construcción debe siempre reconocer y promover la existencia del Río Salado en cada proyecto, al usar una variedad de elementos de diseño y artísticos.

**Meta #2: Recuerde el pasado.** Deben realizarse esfuerzos para incorporar elementos de la historia y del periodo industrial de la zona de Del Río. Tomar en cuenta las raíces industriales de la zona a través de técnicas como la reutilización de materiales industriales puede ayudar a realzar el carácter del área.

## Actividades y recreación: Metas

La zona de Del Río no es solo donde es la sede del Río Salado, sino que es una de las principales entradas al parque municipal más grande del mundo: el Parque de South Mountain.



Justo al sur del lindero del proyecto se encuentra el Centro Comunitario del Salvation Army de Ray and Joan Kroc en South Mountain. Este centro de vanguardia se abrió en el 2011 y cuenta con un gimnasio, un muro de escalada, piscina interior y exterior, pista de correr, un auditorio, una biblioteca, un café, y campos deportivos exteriores, lo que lo hace un tremendo recurso para la comunidad. Debe hacerse más para aprovechar la conexión al área con algunas de los destinos recreativos más populares de Phoenix.

### **Meta #1: Crear más lugares para la diversión de las familias.**

Aunque el Río Salado y el Parque de South Mountain son unos tesoros de recreación, tal vez no cumpla las necesidades de las familias que buscan áreas grandes de césped con sombra para tener picnics o jugar con sus mascotas. El añadir este elemento a la zona de Del Río realzaría el interés como atracción para recreación y serviría de complemento para la multitud de actividades recreativas en el interior que se realizan en el Centro Kroc.

**Meta #2: Hacer de la zona de Del Río un destino deportivo.** Otro elemento que falta en el área es una marcada presencia de oportunidades para deportes. Aunque el Centro Kroc es un gran beneficio para el área, el vasto espacio abierto para desarrollo es un gran valor para la zona y hace que sea una ubicación potencial para instalaciones grandes deportivas para deportes de campo. La adición de este tipo de instalaciones al área podría generar grandes torneos, y con ellos atraer a una multitud de turistas.

## Entertainment: Goals



Cada uno de los 15 pueblos urbanos de Phoenix tiene un “núcleo” con el fin de servir como el centro donde se encuentren empleos, compras,

comida, y entretenimiento, entre otros usos. Una parte del núcleo del pueblos de South Mountain está ubicado dentro de la zona de Del Río, en la esquina de las avenidas Broadway y Central. El núcleo de South Mountain aún está por desarrollarse en un centro de actividades y, por lo tanto, puede considerarse subdesarrollado.

**Meta #1: Crear más lugares donde ir de compras, a comer, y disfrutar una noche fuera.** Colaborar con la comunidad de desarrollo comercial para entender mejor los pasos que debe tomarse para tener más destinos de compras, comida, y entretenimiento dentro del área.

**Meta #2: Eliminar obstáculos para el desarrollo.** Colaborar con el Departamento de Planificación y Desarrollo para determinar los obstáculos que podrían impedir crecimiento en el desarrollo.

**Meta #3: Establecer una estrategia de desarrollo.** Colaborar con los departamentos de la ciudad de Phoenix que sean propietarios de terrenos en o alrededor de la zona de Del Río para una estrategia de *marketing* y desarrollo los predios de que se trate. La estrategia debe identificar los sitios propiedad de la ciudad que estén más adecuados para construcción comercial/tiendas.

## Educación: Metas

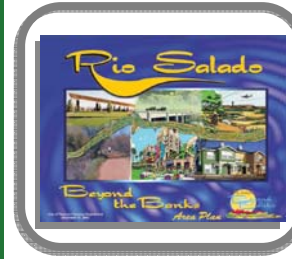
El Centro Audubon sirve como un gran recurso educacional para la comunidad. Deben hacerse esfuerzos por replicar este servicio con futuros proyectos de desarrollo.



**Meta #1: Colaborar con instituciones y organizaciones educativas en el área para promover el enriquecimiento educacional en la comunidad.** Desde el Distrito Escolar Roosevelt y de la Universidad Comunitaria de South Mountain hasta la Iglesia Presbiteriana Southminister y la Iglesia South Gate, el pueblo de South Mountain cuenta con una gran variedad de socios potenciales que pueden ofrecer el liderazgo y los recursos para este esfuerzo.

**Meta #2: Promover el Centro Audubon.** Aunque el Centro Audubon se ha convertido en un punto de orgullo para todo Phoenix y es un gran lugar para aprender acerca de nuestro medio ambiente, debe hacerse más para aumentar su exposición a la comunidad. Se necesita colaboración con grupos comunitarios para atraer a más personas al Centro Audubon para que lo experimenten y noten lo especial que puede ser la entera zona de Del Río.

**Meta #3: Hacer de la zona de Del Río un centro para la educación sobre el medio ambiente.** Al contar con un proyecto de restauración del hábitat entre varios sitios de tierras contaminadas, es posible no encontrar mejor entorno para el estudio y la educación acerca del medio ambiente en Phoenix que el que se encuentra dentro de la zona de Del Río. Debe realizarse más extensión a las instituciones educativas destacando esta dinámica y fomentando más actividades y exponer a estudiantes al área.



## Más Allá de la Ribera: Metas

El Plan para la Zona Más Allá de la Ribera del Río Salado ha servido como base sólida para el Plan para Tierras Contaminadas de la Zona de Del Río. Es imprescindible ampliar la labor que se ha realizado ya con Más Allá de la Ribera para el éxito del plan.

**Meta #1: Tener en cuenta el Plan para la Zona Más Allá de la Ribera del Río Salado en todo proyecto de desarrollo dentro de la zona de Del Río.** El Plan para la Zona Más Allá de la Ribera del Río Salado actualmente sirve como la guía normativa principal para construcción dentro de la zona de Del Río. Se propone que el Plan para Tierras Contaminadas de la Zona de Del Río amplíe este fundamento normativo mediante su incorporación al Plan General actualizado o mediante una futura enmienda al Plan General. Debido a que Más Allá de la Ribera abarca otros elementos que no se tocan en este plan, es importante que continúe sirviendo como guía normativa en conjunto con el Plan para Tierras Contaminadas de la Zona de Del Río.

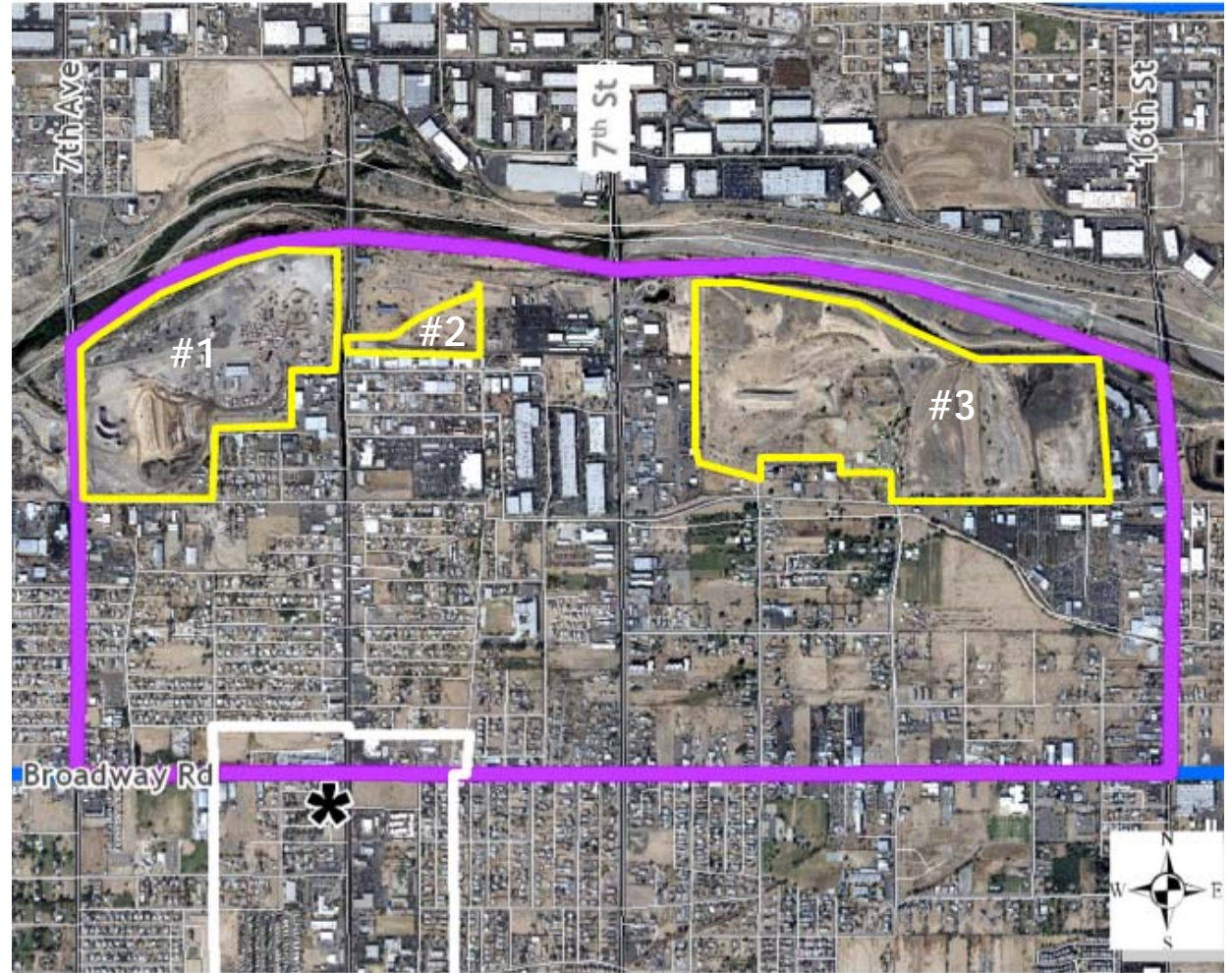
## Esquemas de Sitios

Las siguientes páginas ofrecen un breve análisis de cómo compara cada uno de los esquemas en los talleres visionarios con los principios rectores y metas formuladas, así como los usos de terreno del Plan para la Zona Más Allá de la Ribera del Río Salado adoptados. El propósito del análisis no fue la selección de una alternativa preferida para uso del terreno, sino de destacar las fuerzas y debilidades potenciales de cada esquema.

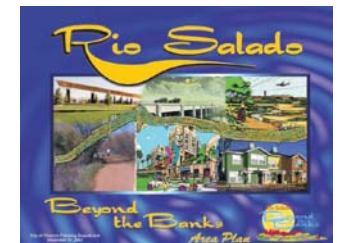
Ya que los esquemas son principalmente un ejercicio visionario para usos de terreno, se utilizan los principios rectores para uso de tierra como parte del análisis.

Cada uno de los esquemas tiene el potencial para atender a los principios rectores para la creación de empleos y la erradicación del deterioro urbano por virtud del hecho de que se están reutilizando las tierras contaminadas objetivo.

No era el fin del ejercicio de los esquemas proporcionar suficiente detalle con respecto a si se cubrían los principios rectores de ambiente, diseño propicio para peatones e histórico, sino si estos elementos de diseño pueden integrarse o no a estos conceptos.



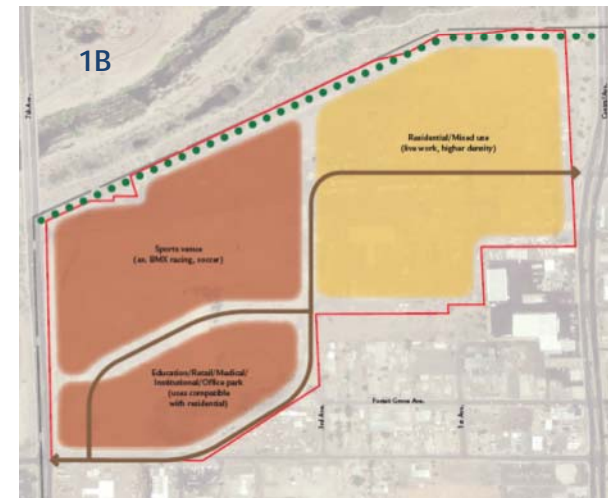
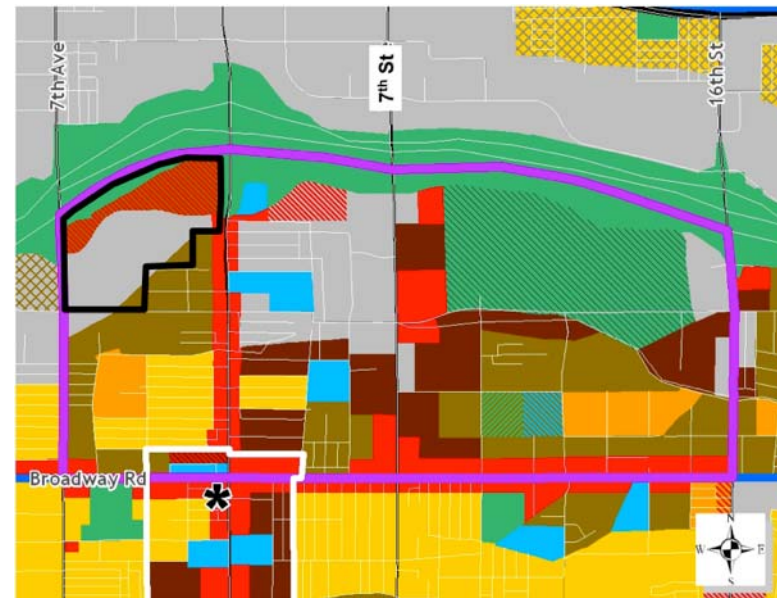
+



# Esquemas de Sitios #1

Los residentes presentaron propuestas para uso de tierra bien centradas para el sitio #1 en los talleres visionarios. Los esquemas 1c y 1a fueron los mejor recibidos por la comunidad. Las gráficas a continuación demuestran la manera en que cada uno de los esquemas incorporan las metas del Plan para la Zona de Del Río. Los esquemas todos cubren adecuadamente las metas del Plan de ofrecer actividades recreativas, elementos educativos, y componentes de compras/restaurants.

Las designaciones existentes del Plan General para uso de tierra para el sitio son de uso mixto (comercial/residencial 10-15 du/ac) y parque comercial/centros de negocios. Todos los esquemas tienen componentes que concuerdan con las designaciones actuales, pero también todas ofrecerán diferencias sustanciales. Las designaciones del uso de tierra del Plan General no trata el deseo de la comunidad para más elementos recreativos en este sitio según se demuestran en los esquemas 1c y 1a. Podrían considerarse modificaciones al mapa de uso de tierra del Plan General para la incorporación de más usos de terreno para fines recreativos en adelante.

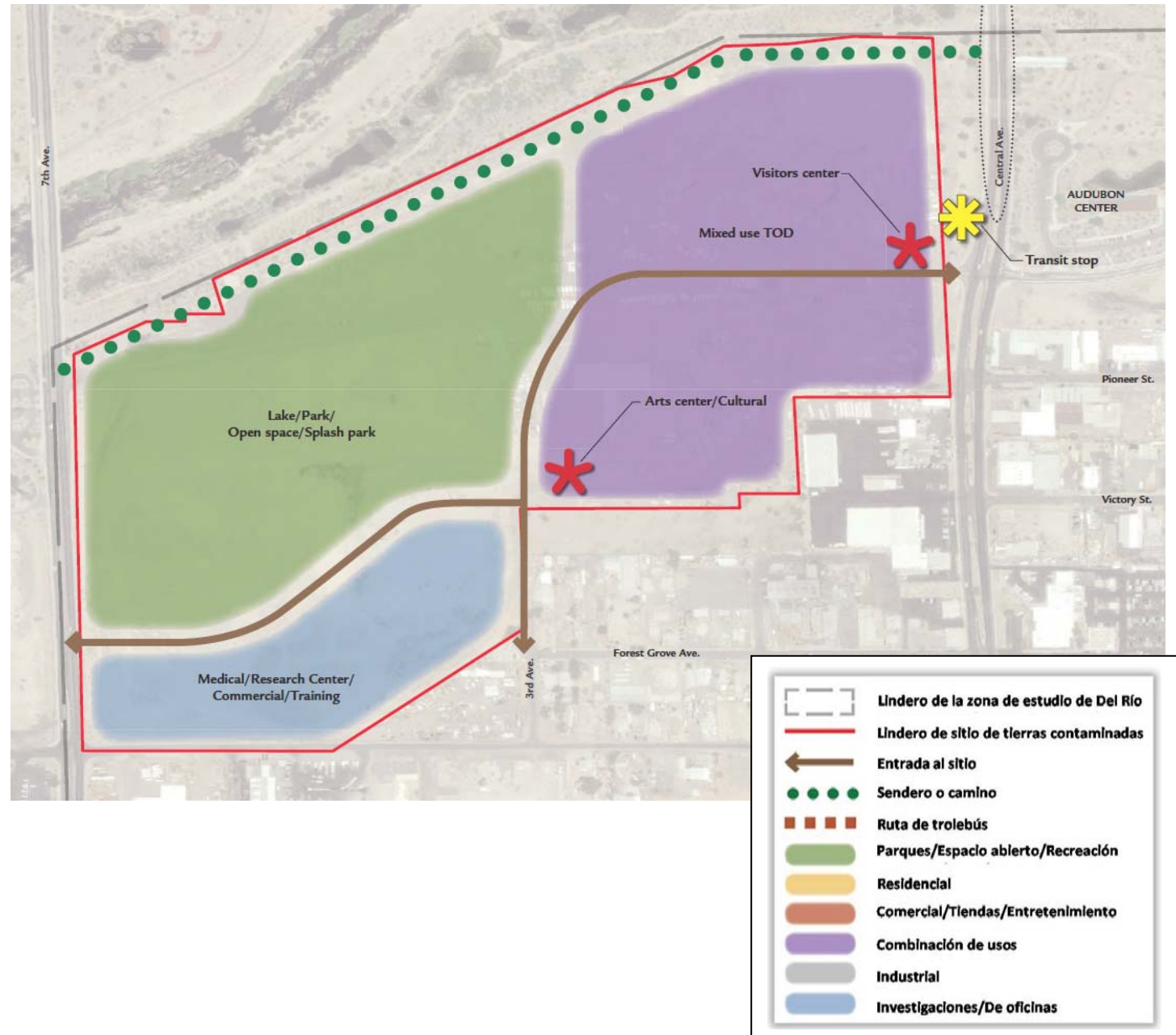


## Esquema 1A

Este esquema recibió 35 puntos de apoyo por parte de la comunidad en los talleres visionarios y un voto adicional en línea.



Este esquema incluye un corredor de uso mixto a lo largo de la Avenida Central, con designaciones para artes/entretenimiento, instalaciones médicas y de investigación, y espacio abierto



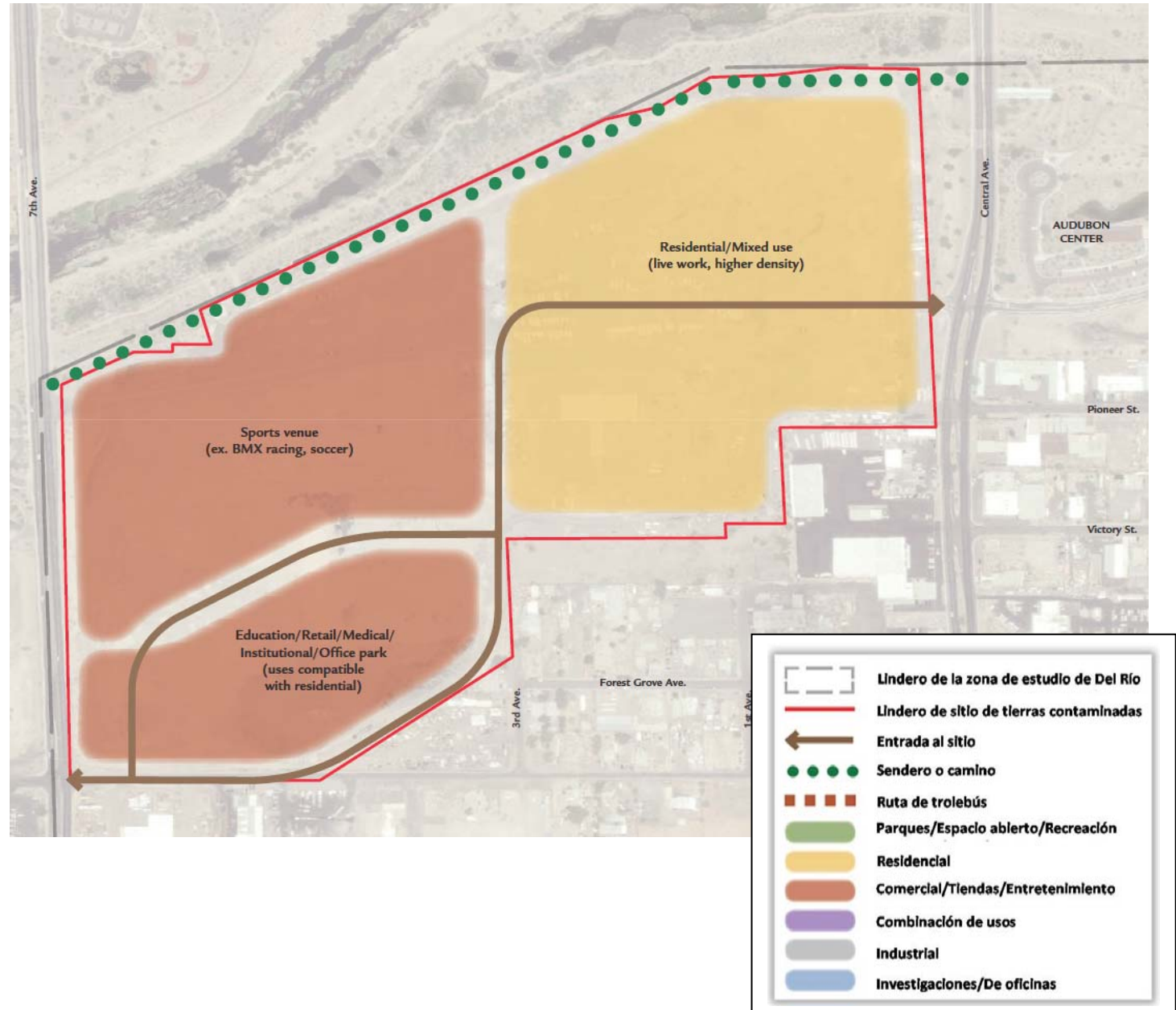


## Esquema 1B

Este esquema recibió 19 puntos de apoyo por parte de la comunidad en los talleres visionarios.



Este esquema denota un sitio de destino sostenible con un complejo deportivo internacional para la ciudad de Phoenix, y destaca la habilidad para “vivir/trabajar/jugar” para retener a la gente en la comunidad.

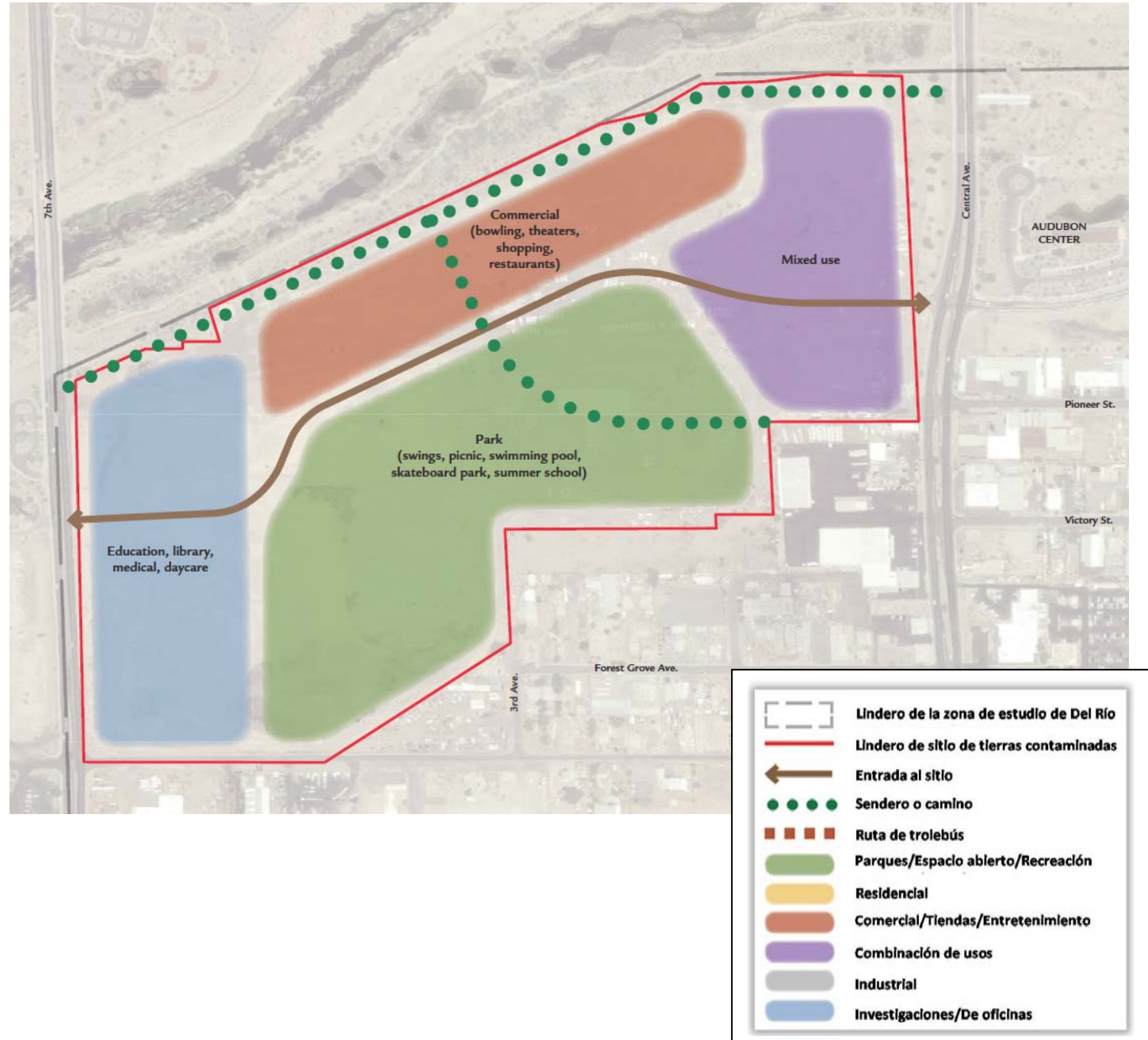


## Esquema 1C

Este esquema recibió 36 puntos de apoyo de parte de la comunidad en los talleres visionarios y 2 votos adicionales en línea.



Este esquema destaca una mezcla de mayor densidad de viviendas y tiendas a lo largo de la Avenida Central con oportunidades para recreación y entretenimiento. El esquema asimismo figura instalaciones educativas y médicas y conexiones que facilitan la cohesión con el centro de Phoenix.

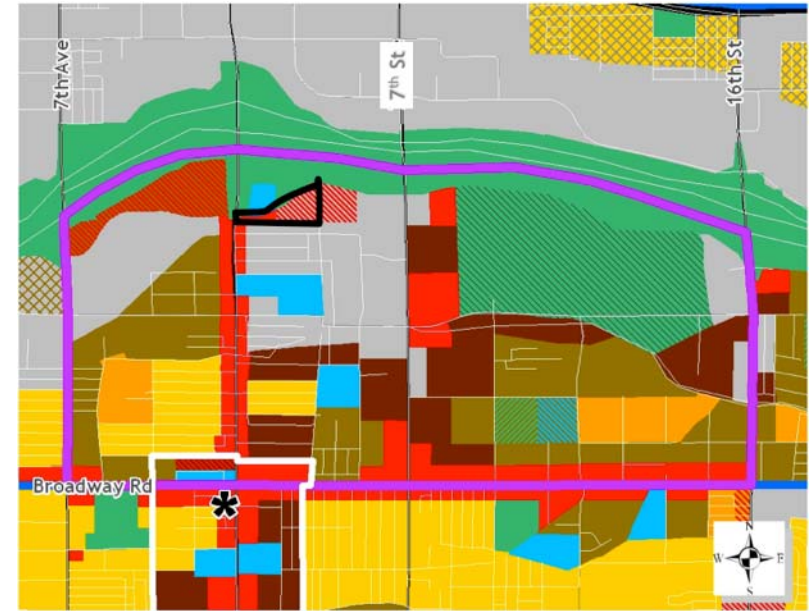


## Esquemas de Sitios #2

El Sitio #2 es el más pequeño de los tres, de aproximadamente 10 acres. Su ubicación en la Avenida Central y su proximidad al Centro Audubon Nina Mason Pulliam del Río Salado lo hace un gran candidato para reutilización.

Los esquemas 2A y 2C cubren muchas de las metas del Plan para la Zona de Del Río, pero ninguno de los esquemas se conforma a las designaciones de uso de tierra del Plan General. La inclusión de un parque desértico grande del esquema 2C en una gran parte del sitio es contraria a las designaciones actuales de uso de tierra del Plan General para uso comercial y de uso mixto (comercial/oficinas/parque comercial). El esquema 2B no ofrece un componente de recreación, ya que la huerta solar que en ella se propone se consideraría uso industrial.

El esquema 2A recibió el mayor apoyo por parte de la comunidad en los talleres visionarios. Debido a que el esquema presenta usos comerciales para el terreno mayormente, no se requieren cambios a las designaciones actuales de uso de tierra del Plan General.

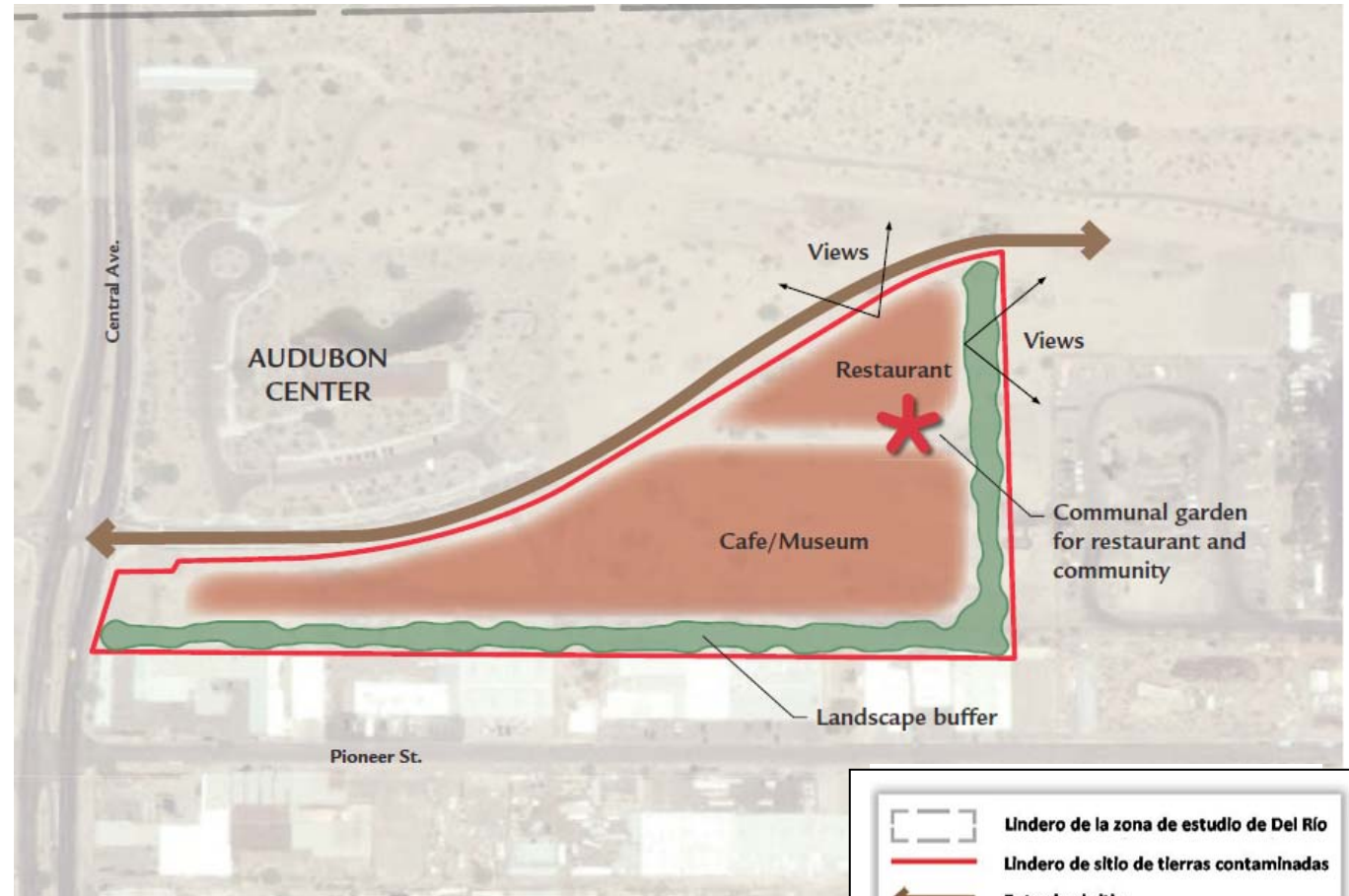


## Esquema 2A

Este esquema recibió 51 puntos de apoyo de parte de la comunidad en los talleres visionarios y un voto adicional en línea.



Este esquema destaca una combinación de entretenimiento o cafés, un museo, y tiendas cerca de la Avenida Central, y un jardín comunitario y/o una huerta que provea comida fresca para los restaurantes. Un insonorizante apaisado a lo largo del lado sur del sitio reduce el sonido de los usos cercanos.



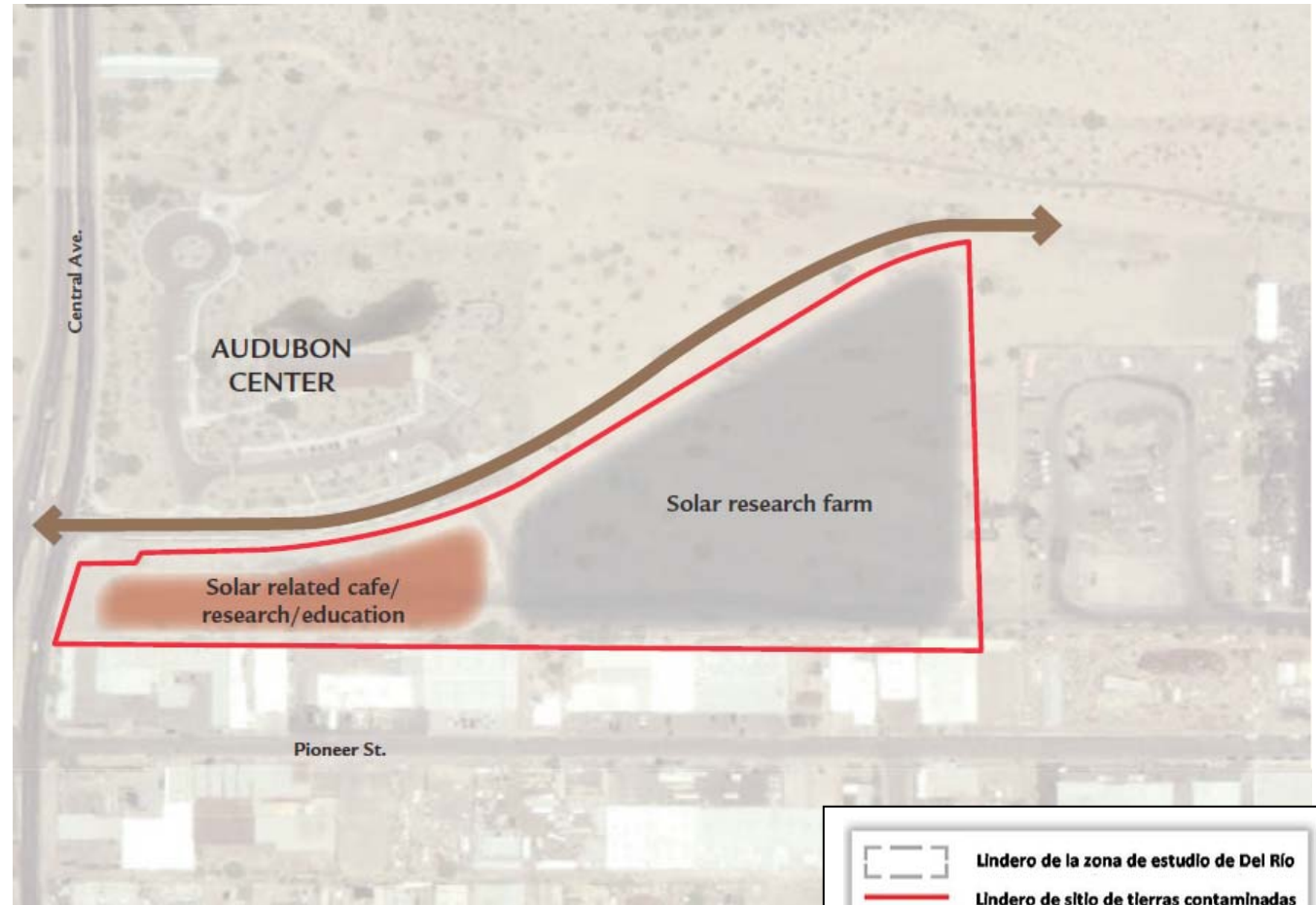
	Lindero de la zona de estudio de Del Río
	Lindero de sitio de tierras contaminadas
	Entrada al sitio
	Sendero o camino
	Ruta de trolebús
	Parques/Espacio abierto/Recreación
	Residencial
	Comercial/Tiendas/Entretenimiento
	Combinación de usos
	Industrial
	Investigaciones/De oficinas

## Esquema 2B

Este esquema recibió 6 puntos de apoyo por parte de la comunidad en los talleres visionarios.



El esquema 2B se enfoca en oportunidades para un huerto solar con un componente para investigación y educación. La mayor parte de este sitio se dedicaría a paneles solares, y una pequeña área cerca de la Avenida Central podría incluir un café o restaurant, tienda, y/o instalaciones educativas sobre energía.



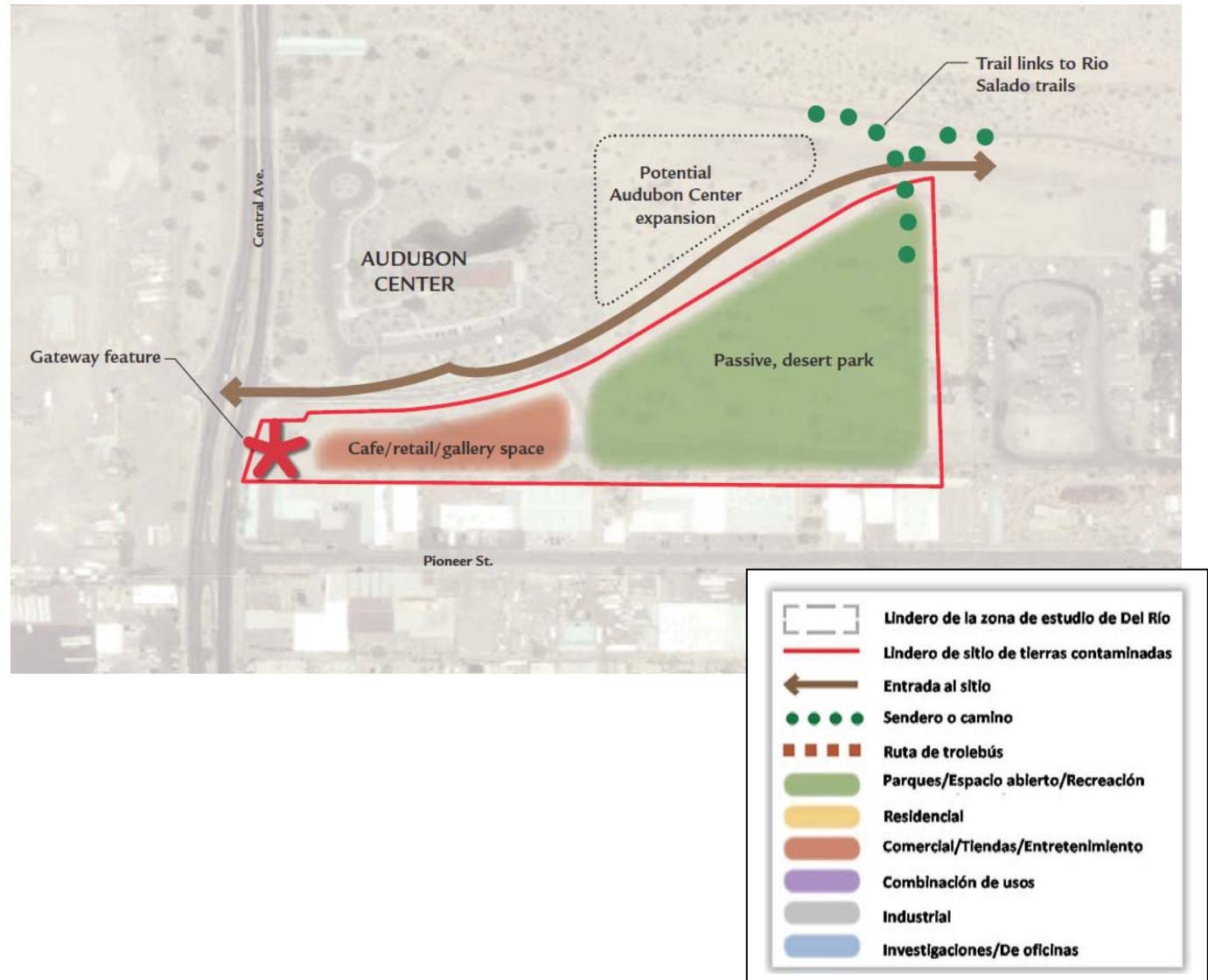
	Lindero de la zona de estudio de Del Río
	Lindero de sitio de tierras contaminadas
	Entrada al sitio
	Sendero o camino
	Ruta de trolebús
	Parques/Espacio abierto/Recreación
	Residencial
	Comercial/Tiendas/Entretenimiento
	Combinación de usos
	Industrial
	Investigaciones/De oficinas

## Esquema 2C

Este esquema recibió 33 puntos de apoyo por parte de la comunidad en los talleres visionarios y un voto adicional en línea.



Este esquema incluye un parque desértico pasivo con un diseño ribereño árido que conecta los senderos con el Río Salado, una variedad de amenidades, y un jardín comunitario para familias. Un restaurant o café proveería comidas preparadas sencillas o comida para picnics para los visitantes del parque.



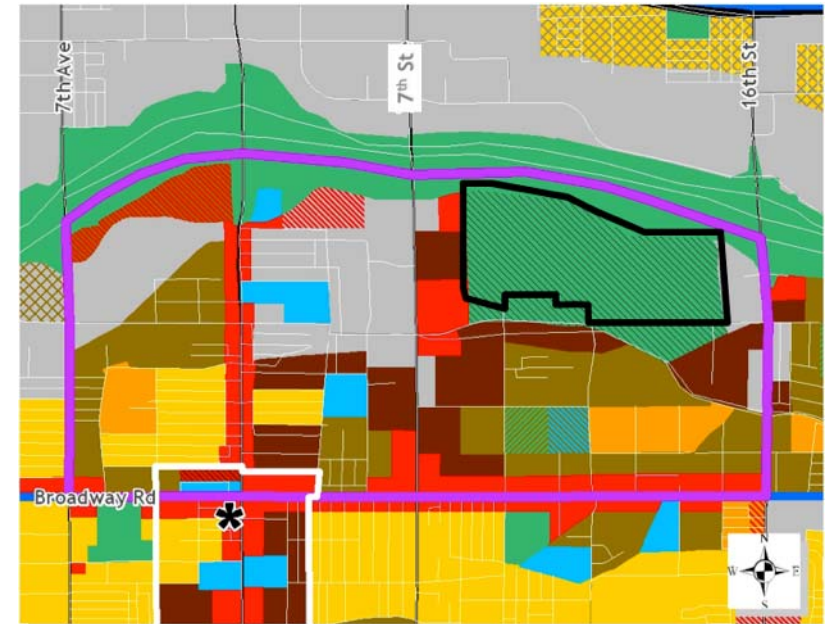
## Esquemas de Sitios #3

Para el Sitio #3 se crearon cinco esquemas durante los talleres visionarios. Los esquemas ofrecen una variedad de combinaciones de usos de terreno y demuestran los deseos de la comunidad para una ubicación activa y dinámica contigua al Río Salado.

El Sitio #3 solamente tiene una designación de uso de tierra en el mapa de uso de tierra del Plan General – Parques al aire abierto – Propiedad privada. Según el Plan Plan para la Zona Más Allá de la Ribera del Río Salado, la meta era desarrollar el sitio con campo de golf. Basándose en la mayoría de los esquemas, la comunidad se ha alejado de esta visión.

El esquema 3E propone que el sitio se reutilice con una combinación de usos recreativos. El esquema 3B tiene muchos de los mismos conceptos, pero incorpora algunos componentes comerciales e instalaciones para entrenamiento de béisbol en la primavera. El énfasis marcado en uso recreativo y deportes de campo concuerdan bastante con la visión original para el sitio, sirviendo como espacio abierto.

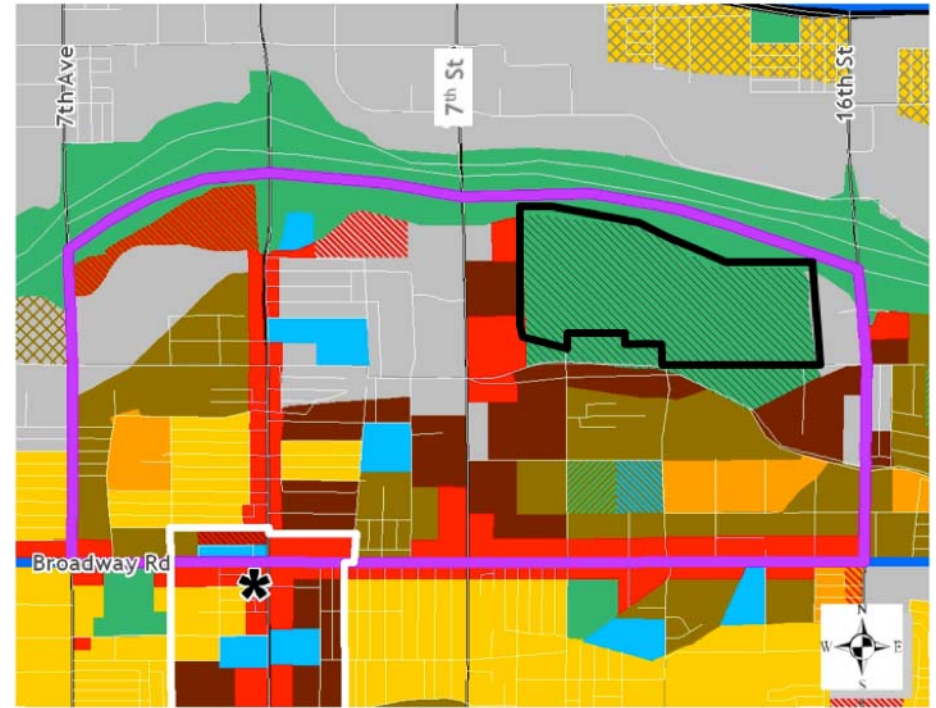
El esquema 3c presenta una mezcla de usos comerciales e industriales. La falta de elementos para recreación se aparta de la designación de uso de tierra actual.



## Site #3 continuación

El esquema 3D es similar al esquema 3B en cuanto a la mezcla de usos comerciales y recreativos. Una diferencia mayor es que la 3D propone un núcleo comercial en el centro del sitio, lo que no concuerda con el Plan para la Zona Más Allá de la Ribera del Río Salado.

El esquema 3A es uno de los esquemas más ambiciosos ya que incluye la construcción de un parque de diversiones. Aunque ni el parque de diversiones ni el huerto solar concuerdan con la designación actual para el uso de tierra, sí resuelven el deseo de la comunidad en cuanto a la creación de empleos, destinos para diversión y presentan algunas posibilidades para componentes educacionales.





## Esquema 3A

Este esquema recibió 8 puntos de apoyo por parte de la comunidad en los talleres visionarios.



Este esquema figura uso para un parque de diversiones como punto de orgullo para la comunidad y denota la construcción de un huerto solar que tiene poco impacto en el terreno, brindando oportunidades educativas.



	Lindero de la zona de estudio de Del Río
	Lindero de sitio de tierras contaminadas
	Entrada al sitio
	Sendero o camino
	Ruta de trolebús
	Parques/Espacio abierto/Recreación
	Residencial
	Comercial/Tiendas/Entretenimiento
	Combinación de usos
	Industrial
	Investigaciones/De oficinas

## Esquema 3B

Este esquema recibió 47 puntos de apoyo por parte de la comunidad en los talleres visionarios.



Este esquema incluye un complejo de parques, con instalaciones de fútbol de calidad mundial como ancla; muchos otros campos de entrenamiento apoyan esta idea. Y bastante paisajismo para ayudar a mejorar la calidad del aire en la zona. También se proponen opciones de entretenimiento como campos de rodeo, boliche, paintball y/o un teatro.

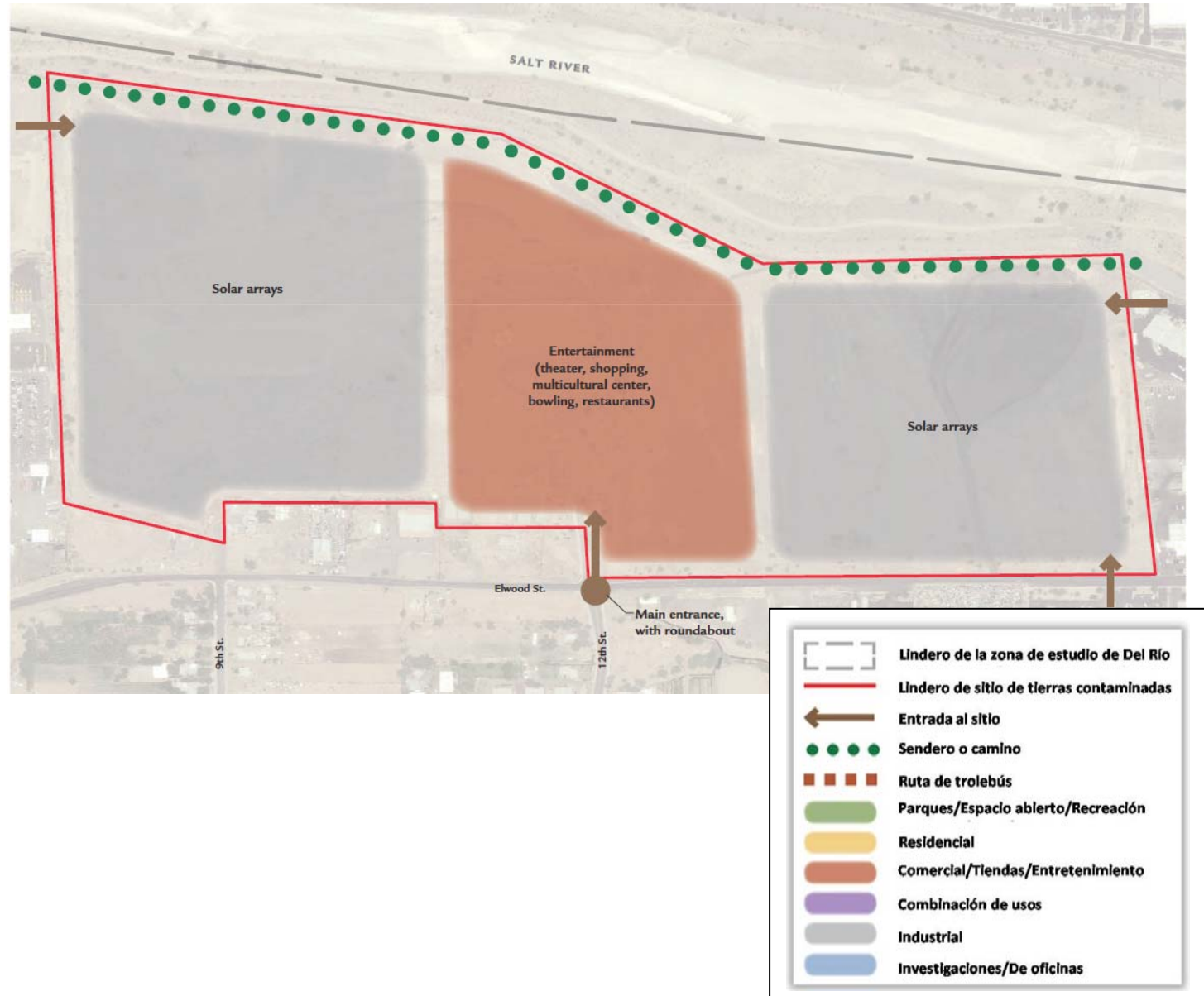


## Esquema 3C

Este esquema recibió 32 puntos de apoyo por parte de la comunidad en los talleres visionarios y dos votos adicionales en línea.



Este esquema muestra el sitio como un área de uso mixto, con la mayor parte del sitio destinado a una composición de paneles solares. Una zona comercial propicia para peatones (restaurants/café, tiendas, etc.) y un sendero para correr paralelo al Río Salado complementan el uso solar. El esquema denota la creación de empleos.

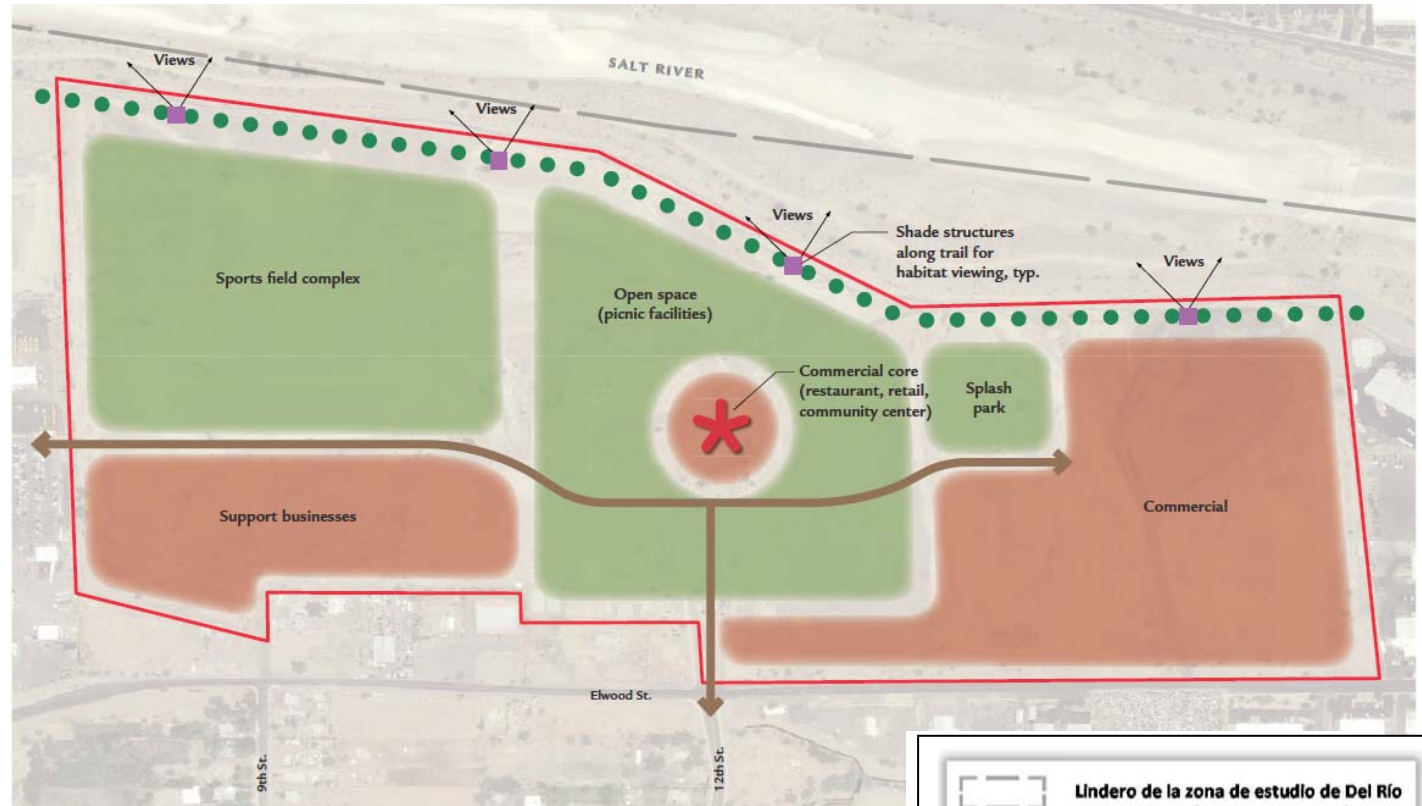


## Esquema 3D

Este esquema recibió 10 puntos de apoyo por parte de la comunidad en los talleres visionarios y dos votos adicionales en línea.



Este esquema enfoca al área para uso recreativo. Incluye un complejo de campos de fútbol (similar a Reach 11) donde puede realizarse torneos y deportes recreativos. También figura un centro comunitario que incluye ramadas y áreas para preparación de comidas para reuniones familiares y picnics. Ramadas para sombra ofrecerían vistas del proyecto de restauración de hábitat y apoyaría a negocios con puestos y oportunidades de ventas.



	Lindero de la zona de estudio de Del Río
	Lindero de sitio de tierras contaminadas
	Entrada al sitio
	Sendero o camino
	Ruta de trolebús
	Parques/Espacio abierto/Recreación
	Residencial
	Comercial/Tiendas/Entretenimiento
	Combinación de usos
	Industrial
	Investigaciones/De oficinas

## Esquema 3E

Este esquema recibió 56 puntos de apoyo por parte de la comunidad en los talleres visionarios y dos votos adicionales en línea.



Este esquema denota áreas de uso para la recreación activa e incluye un complejo de fútbol y centro comunitario. Este esquema cuenta con un campo de golf de 9 hoyos de par 3, un parque canino, y un parque infantil. Este esquema también incluye un área rodeado por senderos multiusos, y un trolebús (eléctrico) que brinda acceso a través del parque.



## Planificación Maestra del Vertedero de Del Rio

El Departamento de Parques y Recreación dio inicio al proceso de planificación maestra para el antiguo vertedero de Del Rio en enero del 2012. El proceso comprendió la formación de un pequeño Consejo Consultivo Comunitario (por sus siglas en inglés, CAC) para evaluar diseños alternativos que se presentarían a la gran comunidad para su consideración y selección. Miembros del CAC incluyeron integrantes del Proyecto de Planificación para las Tierras Contaminadas de la Zona de Del Río. Se utilizaron en el proceso de planificación los cinco conceptos de diseño que completó la comunidad en el Proyecto de Planificación para las Tierras Contaminadas de la Zona de Del Río.

El proceso de planificación, por lo general un proceso de seis meses de duración, comenzó en febrero del 2012. Se realizaron cuatro reuniones del CAC hasta agosto del 2012. Se completó un anteproyecto del Plan Maestro Conceptual, el cual se presentó ante la comunidad el 6 de septiembre, 2012.

Elementos de diseño contenidos en el Plan: campos de fútbol y fútbol americano juveniles, campos de softball, canchas de básquetbol, jardines de recreo, un sitio para eventos al aire libre, una pista de patinar, voleibol de arena, pista BMX, instalaciones ecuestres, ramadas, áreas de campo abierto, y una zona para construcción de comercios y tiendas. Al recibirse la aprobación final del CAC, el próximo paso en el proceso de planificación será presentar el Plan Maestro Conceptual a la junta directiva de Parques y Recreación de Phoenix para su aprobación.

El esquema conceptual de la página siguiente ilustra los elementos de diseño

# RIO SALADO PARK/DEL RIO LANDFILL

## Conceptual Master Plan





# Zona de Del Río

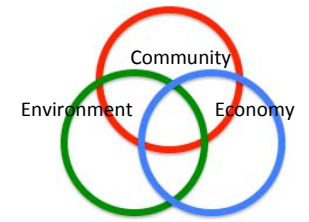
Plan para Tierras Contaminadas





## Recursos

El primer paso para lograr que la visión y las metas del Plan para Tierras Contaminadas de Del Río sean un éxito será aprovechar los recursos que existen en la zona. Aunque bastante se ha discutido acerca de los recursos dentro de la zona del proyecto (o sea, el Proyecto de Restauración del Hábitat del Río Salado, el Centro Audubon Nina Mason Pulliam, el Centro de Tránsito Ed Pastor, su proximidad al centro de Phoenix), en el pueblo de South Mountain abundan recursos que deben tomarse en cuenta al implementar el Plan.



Del Centro Comunitario del Salvation Army de Ray and Joan Kroc en South Mountain en las Avenida y la Calle 12, al jardín comunitario de la Iglesia Presbiteriana Southminister cerca de las Calle 19 y la Avenida Broadway, futura construcción debe fundamentarse en el éxito y las fuerzas de estos proyectos. Mediante este enfoque basado en recursos se asegurará que futuros proyectos de la zona de Del Río aprovecharán los recursos existentes para impulsar su prosperidad. El reconocer todos estos aspectos es lo que fomenta el éxito en una comunidad – comunidad, economía y la naturaleza medioambiental – lo que resultará en un futuro verdaderamente sostenible para la zona de Del Río y el pueblo de South Mountain.



*The Farm at South Mountain*



*Highline Canal*



*The Arizona Grand Resort*



*Salvation Army Ray and Joan Kroc South Mountain Community Center*



*Southminister Presbyterian Church's  
jardín de comunidad*

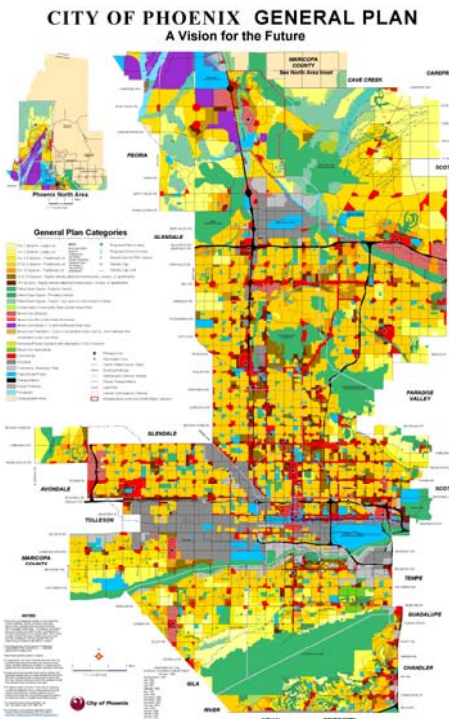
## Oportunidades

La conclusión del Proyecto de Planificación para las Tierras Contaminadas de la Zona de Del Río coincide con el comienzo de la Actualización del Plan General de Phoenix - Plan PHX.



El Plan PHX ofrece una excelente oportunidad para poner al día el mapa de uso de tierra del Plan General y las políticas de manera que reflejen la visión y las metas del Plan para Tierras Contaminadas de la Zona de Del Río.

El Plan General de Phoenix provee las normas para el desarrollo, la preservación y la infraestructura de la ciudad. La actualización del Plan General comprenderá un vasto proceso de participación por parte del público y culminará con una propuesta ante el electorado a más tardar para el 2015.



El Plan para Tierras Contaminadas de la Zona de Del Río ofrece una importante "pieza del rompecabezas" al incorporar los componentes actualizados del Plan General. La incorporación y referencia al Plan para Tierras Contaminadas de la Zona de Del Río en el Plan General sería un paso enorme hacia su implementación y serviría de fundamento para futuras labores de planificación dentro de la zona de Del Río.

El *South Central Corridor High Capacity Transit Alternative Analysis (AA)* se realizará dentro de la zona del proyecto y resultará en la recomendación para un medio de transporte que conecte a la zona de Del Río con el centro de Phoenix. El AA tomará en cuenta no solamente los modelos de uso de tierra que existen en la actualidad, sino también las deseadas. La labor que se realice en el proyecto de planificación afectará de manera significativa la modalidad y la ruta que al final se recomiende.



El AA podría resultar en que se añada la Avenida Central Sur al Plan Regional de Transportación, lo que haría posible recibirse fondos públicos. La instalación de tránsito de alta capacidad a lo largo de la Avenida Central podría servir como catalizador importante para el redesarrollo que se efectúe dentro de la zona de Del Río.



El enfoque en esta sección es la identificación de estrategias generales y de los primeros pasos clave que se requieren para avanzar las metas del plan. Factores económicos fluctuantes que son difíciles de predecir afectan la implementación del plan. Los fondos requeridos para la revitalización de los sitios objetivo dependen de fuentes públicas y privadas. Será imprescindible la continua diligencia para conseguir fondos y establecer asociaciones públicas y privadas. Las metas, según se establecen en este plan, son componentes clave para lograr la visión de la comunidad para la zona.

### Primeros pasos:

- Incorporar formalmente el Plan para Tierras Contaminadas de la Zona de Del Río en el Plan General de Phoenix.
- Solicitar subvenciones de la EPA para la evaluación de sitios contaminados y/o para la descontaminación de los tres sitios contaminados en la zona de Del Río.

### Estrategias generales:

- Evaluar otras fuentes federales y estatales que se apliquen a las necesidades del área y solicitar fondos.
- Evaluar las fuentes filantrópicas que se apliquen a las necesidades del área y solicitar fondos.
- Promover la inversión del sector privado en la zona de Del Río, procurando asociaciones público-privadas.
- Utilizar herramientas de incentivo, políticas, y programas disponibles por parte de la ciudad.
- Promover el desarrollo sostenible al fomentar el uso de manera voluntaria del Código de Construcción Verde de Phoenix y poner a prueba el uso del código para las construcciones en los tres sitios de tierras contaminadas objetivo.
- Apoyar el uso de tecnologías verdes de remediación, donde sea posible.



# Zona de Del Río

## Plan para Tierras Contaminadas



Octubre  
2012