



PLANNING & DEVELOPMENT
**PRESERVE
SHAPE
BUILD**

Preserve

HISTORIC

PHX

PHOENIX
FINANCIAL CENTER

PHOENIX
FINANCIAL CENTER

Historic Preservation Plan | **2025**



Preserve

H I S T O R I C



PHX





Todas las fotos son cortesía del personal de la Ciudad de Phoenix (City of Phoenix, COP), al menos que se indique lo contrario.

Reconocimientos

Alcaldesa

Kate Gallego

Miembros del Ayuntamiento

Distrito 1:

Vicealcaldesa Ann O'Brien

Distrito 2:

Concejala Jim Waring

Distrito 3:

Concejala Deborah Stark

Distrito 4:

Concejala Laura Pastor

Distrito 5:

Concejala Betty Guardado

Distrito 6:

Concejala Kevin Robinson

Distrito 7:

Concejala Carlos Galindo-Elvira

Distrito 8:

Concejala Kesha Hodge Washington

Oficina del Administrador Municipal

Jeffrey Barton, administrador municipal

Alan Stephenson, administrador municipal adjunto

Comisión de Preservación Histórica

Dan Garcia, presidente

Tricia Amato, vicepresidenta

Chad Gestson

Taz Khatri

Dan Klocke

Francesca Miller

Christina Noble

Brenda Thomson

Keely Varvel-Hartsell

Departamento de Planificación y Desarrollo

Joshua Bednarek, director

Oficina de Preservación Histórica

Helena Ruter, directora de Preservación Histórica

Kevin Weight, planificador principal

Desiree Aranda, planificadora III

Crystal Carrancho, planificadora II

Jodey Elsner, planificadora II

Maura Jackson, planificadora II

Emma Collins, planificadora I

Cletus Montoya, planificador I

Bridget Collins, secretaria III

Arqueólogo de la ciudad

Christopher Schwartz, Ph.D.

Edición y diseño a cargo de

Printing, Design & Mailing Services

Contenido

Reconocimientos	3
Contenido	4
Reconocimiento territorial	5
Resumen ejecutivo	6
Propósito del plan	9
Beneficios públicos de la preservación histórica	10
Fundamento jurídico de la preservación histórica	12
La preservación en Phoenix: Una línea temporal	16
Programa de Preservación Histórica de Phoenix.....	23
Logros y evolución del plan.....	32
Planificación Actual De La Preservación	39
Progreso (Declaración de visión).....	48
Conexiones con el pasado.....	50
Declaración de misión	53
Objetivo 1: Proteger los recursos arqueológicos	54
Objetivo 2: Proteger los recursos históricos.....	56
Objetivo 3: Encontrar incentivos para la preservación	58
Objetivo 4: Desarrollar la conciencia comunitaria	60
Objetivo 5: Promover alianzas	62
Bibliografía Y Lectura Adicional	64
PlaceEconomics Report (2023).....	66
Guía de etiqueta del sitio arqueológico	106

Reconocimiento territorial

La Ciudad de Phoenix reconoce que Phoenix está ubicada dentro del terruño de los pueblos o'odham y maricopa y sus ancestros, que habitaron esta tierra desde tiempos inmemoriales hasta el presente. La tierra es sagrada y refleja los valores culturales fundamentales de la forma de vida de los o'odham y maricopa, y su autodefinición. Este reconocimiento demuestra nuestro compromiso de trabajar en conjunto con las comunidades indígenas ancestrales para promover el entendimiento, la gratitud y el respeto por este legado. La Comunidad indígena Pima-Maricopa de Salt River (Salt River Pima-Maricopa Indian Community, SRPMIC) y la Comunidad indígena del río Gila (Gila River Indian Community, GRIC) reclaman el título de aborigen (título indígena original) de las tierras usadas y ocupadas exclusivamente por los akimel o'odham y maricopa, que equivalen a 3,751,000 acres de la región central y sur de Arizona. Los asentamientos ancestrales de o'odham están ubicados en todo el territorio actual de Phoenix. Estas tierras siguen estando conectadas espiritualmente con los o'odham de la SRPMIC y la GRIC, que son confederaciones de dos culturas únicas con sus propios idiomas, costumbres, culturas, religiones e historias. Tanto los o'odham como los maricopa son culturas de historia oral, y la cultura del canto de estos pueblos está específicamente vinculada a lugares tangibles. Estos lugares pueden ser accidentes geográficos naturales como las montañas que rodean nuestros valles, pero también incluyen yacimientos arqueológicos, ya que son parte de un paisaje cultural relacionado con valores históricos, culturales y religiosos específicos. Esos lugares les recuerdan a los o'odham y a los maricopa de manera tangible las actitudes, los objetivos y las prácticas compartidas que retratan quiénes son, dónde pertenecen y cómo se relacionaban entre sí en el pasado, se relacionan ahora y lo harán en el futuro. La Ciudad de Phoenix ha preservado y sigue administrando varios sitios y tierras ancestrales de los o'odham, y tiene el compromiso de honrar el propósito y el significado vital del reconocimiento de esta tierra.

Resumen ejecutivo

PreserveHistoricPHX 2025 es una actualización del primer plan integral de preservación histórica (Historic Preservation, HP) de la Ciudad, que adoptó el Ayuntamiento de la Ciudad de Phoenix en 2015. Este documento está basado en el marco del plan actual y, al mismo tiempo, ofrece espacio para que las nuevas ideas y herramientas guíen las metas y los objetivos del programa de preservación histórica de la Ciudad en la próxima década. PreserveHistoricPHX 2025 desentraña los misterios del pasado a la actualidad para que nos conectemos con nuestros recursos históricos y culturales, ya que desempeñan un papel fundamental en la visión de PlanPHX, la actualización del Plan general de 2025 de la Ciudad, para convertirse en una Phoenix más conectada..

PreserveHistoricPHX 2025 demuestra los beneficios de la preservación histórica en relación con los cinco valores fundamentales de PlanPHX: crear una red de núcleos, centros y corredores dinámicos; conectar a las personas con los lugares; fortalecer la economía local; celebrar la diversidad de nuestras comunidades y vecindarios; y construir la ciudad desértica más sustentable. Este plan ofrece un resumen del fundamento jurídico de la preservación histórica, una línea temporal de las iniciativas anteriores de preservación en la ciudad y una descripción breve del programa de preservación histórica de la Ciudad.

PreserveHistoricPHX 2025 proporciona un resumen de los logros alcanzados en la preservación histórica de Phoenix después de la implementación del plan de 2015, que preparó el terreno para la iniciativa de planificación actual. Mediante un estudio realizado por la empresa de asesoría sobre preservación histórica reconocida internacionalmente, PlaceEconomics, y titulado Herramientas, estrategias, políticas e incentivos para la preservación histórica de Phoenix (consulte el Anexo B), y un nuevo proceso de participación pública con los residentes de Phoenix, se puso de manifiesto que los cinco objetivos identificados en el plan PreserveHistoricPHX de 2015 siguen siendo relevantes en la actualidad.

Se presentaron nuevas oportunidades para alcanzar estos objetivos, y esta actualización del plan propondrá nuevas herramientas para avanzar y lograr la visión de PreserveHistoricPHX 2025 en la próxima década.

ORPHEUM

Goals

Objetivo 1



Proteger los recursos arqueológicos

Objetivo 2



Proteger los recursos históricos

Objetivo 3



Encontrar incentivos para la preservación

Objetivo 4



Encontrar incentivos para la preservación

Objetivo 5



Promover alianzas

Propósito del plan

PreserveHistoricPHX 2025 es una visión a largo plazo para el programa de preservación histórica de la Ciudad, que identifica los objetivos y las herramientas relacionados para darle forma al crecimiento continuo de Phoenix durante la próxima década. Este plan es un complemento del Plan general para la ciudad de Phoenix, PlanPHX 2025, y pone de relieve cómo los recursos del patrimonio y la preservación histórica, incluidos los edificios, las estructuras, los objetos, los sitios, los lugares culturales tradicionales (traditional cultural places, TCP) y los distritos, son una parte integral de la visión y los valores fundamentales de PlanPHX 2025.

Las conexiones con la historia, la cultura, la identidad y los vestigios materiales son fundamentales para la visión de la Ciudad de crear UNA PHOENIX MÁS CONECTADA

PreserveHistoricPHX 2025 identifica las formas en que los recursos del patrimonio contribuyen a que el desarrollo económico, el crecimiento de empresas pequeñas o de propiedad heredada, la conectividad, la diversidad en los vecindarios, la sustentabilidad y la promoción del orgullo cívico y comunitario encajen en los cinco valores fundamentales de PlanPHX 2025 para:



Crear una red de núcleos, centros y corredores dinámicos



Conectar a las personas con los lugares.



Fortalecer la economía local.



Celebrar la diversidad de nuestras comunidades y vecindarios.



Construir la ciudad desértica más sustentable.

¿Cuál es la función del plan de preservación histórica?

PreserveHistoricPHX 2025 hace lo siguiente:

- * Sirve de base para la preservación histórica y el programa de preservación histórica de la Ciudad.
- * Pone de relieve los problemas y las inquietudes de los residentes y los profesionales en relación con la preservación y la mejora de los recursos históricos y culturales.
- * Detalla los objetivos de preservación histórica de la Ciudad.
- * Recomienda la implementación de acciones específicas para alcanzar esos objetivos.
- * Sirve de guía para programas y proyectos de preservación histórica futuros en la ciudad.

¹ El término "preservación histórica" puede utilizarse para incluir la planificación y gestión de recursos culturales en una línea de tiempo de precontacto (prehistórico y protohistórico o etnohistórico) y periodos históricos (tipología desarrollada por arqueólogos). Normalmente, los recursos de los periodos prehistóricos y protohistóricos se clasifican como "culturales", mientras que los del periodo histórico se clasifican como "históricos". El término "recursos patrimoniales" se utiliza para hacer referencia tanto a recursos culturales como históricos.

Beneficios públicos de la preservación histórica

La preservación histórica ofrece a los habitantes de Phoenix numerosos beneficios: culturales, económicos y ambientales. Mantener nuestro legado cultural permite avanzar en los objetivos públicos, incluidos los establecidos en el Plan general de la Ciudad, PlanPHX 2025. Estos objetivos y ejemplos de cómo la preservación histórica contribuye a ellos² se indican abajo:



Fortalecer la economía local

Durante la crisis inmobiliaria que acompañó a la Gran Recesión de 2008, las **tasas de ejecución hipotecaria en los vecindarios históricos fueron perceptiblemente más bajas** que en el resto de la ciudad, un patrón que se ha mantenido todos los años desde entonces.

Incluso durante los últimos años de un ciclo de auge en el sector inmobiliario, **los valores de las propiedades en los distritos históricos han superado a la ciudad en su totalidad.**

Las tasas de crecimiento del empleo en las empresas en los **sectores de creatividad y conocimientos**, que prefieren ubicarse en zonas y edificios históricos, fueron más altas en la última década en las áreas comerciales patrimoniales que en la ciudad en su totalidad.



Celebrar la diversidad de nuestras comunidades y vecindarios

Los vecindarios históricos de Phoenix son **diversos** en cuanto a razas, orígenes étnicos e ingresos.

Los vecindarios históricos de Phoenix tienen una diversidad en su parque de viviendas y cuenta con una variedad mucho más amplia de opciones de vivienda que la mayoría de las subdivisiones de Phoenix. Estos vecindarios también tienen una **diversidad en los precios de las viviendas.**

El inventario del parque de viviendas más antiguas de la ciudad ofrece viviendas asequibles en gran parte sin subsidios, probablemente debido a su antigüedad, su estado y el tamaño más pequeño de las unidades.



Construir la ciudad desértica más sustentable

Muchos de los vecindarios históricos de Phoenix son peatonales; a la mayoría se los califica como “muy peatonales” en contraposición con la ciudad en su totalidad, que es “dependiente del automóvil”.

La cubierta arbórea que generalmente se encuentra en las zonas históricas tiene seis veces el valor de beneficios de la calidad del aire por acre, cinco veces el valor de ahorro de agua y cinco veces la absorción de dióxido de carbono que el resto de la ciudad.

La reutilización de los edificios existentes promueve la reutilización adaptativa y desvía los residuos de nuestros vertederos.

Estos son solo algunos de los beneficios que ofrece la preservación histórica a los habitantes de Phoenix, lo que demuestra la sinergia entre la conservación de nuestro patrimonio y otros objetivos loables como la conectividad, la prosperidad económica, la diversidad y la sustentabilidad.



Crear una red de núcleos, centros y corredores dinámicos

Los vecindarios históricos de Phoenix son **densos** —1,000 personas por milla cuadrada— más densos que los vecindarios residenciales del resto de la ciudad.

Las áreas comerciales con una concentración de edificios patrimoniales **atraen a empresas pequeñas, empresas patrimoniales y empresas en las categorías de creatividad y conocimientos.**

Las empresas patrimoniales —aquellas que funcionan hace 25 años o más— conforman el 12 % de las empresas en las áreas comerciales patrimoniales, frente al 3 % en toda la ciudad.



Conectar a las personas con los lugares

Los lugares históricos, incluidos, los edificios, los terrenos, los yacimientos arqueológicos, los TCP, los monumentos conmemorativos y el arte público, honran los aportes y las experiencias de las generaciones anteriores y contribuyen a **un sentido de pertenencia**, así como a **identidades y culturas locales únicas.**

Los vecindarios, los parques y los sitios patrimoniales **atraen a residentes y visitantes por igual**, y conectan a las personas con los lugares que hacen que Phoenix sea especial.

Muchos de los parques y los vecindarios históricos de Phoenix están **ubicados a lo largo de los corredores de transporte público.**

² The examples are key findings in *Preservation Phoenix Style: A Study of the Impacts of Historic Preservation in Phoenix*, prepared by PlaceEconomics for the City of Phoenix, October 2021.

Fundamento jurídico de la preservación histórica

El fundamento jurídico de la preservación histórica se basa en las políticas federales, estatales y locales. A continuación, se presenta un resumen de los programas y las leyes principales de preservación histórica que influyen en el trabajo de la Oficina de Preservación Histórica (Historic Preservation Office, HPO) de la Ciudad de Phoenix.

Federales

Reserva Casa Grande de 1892: El presidente Benjamin Harrison declaró que los 480 acres alrededor de Casa Grande (Siwañ Wa'a Ki) eran una reserva prehistórica y cultural; este fue el primer nombramiento de este tipo en los Estados Unidos.



Arizona Historical Society, J.W. Hoover Lantern Slides Collection, Casa Grande Ruins

Ley de Antigüedades de 1906: Esta fue una de las primeras partes de la legislación federal, cuyo objetivo era proteger los objetos y los sitios de los nativos de Estados Unidos antes del contacto en las tierras federales del oeste del país. Mediante la ley, se autorizaron permisos para investigaciones arqueológicas legítimas y sanciones por tomar o destruir antigüedades sin permiso. También se autorizó al presidente a declarar “los monumentos históricos, las estructuras históricas y prehistóricas, y otros objetos de interés histórico o científico” como monumentos nacionales.

Ley Orgánica del Servicio de Parques Nacionales de 1916: El Congreso creó el Servicio de Parques Nacionales (National Park Service, NPS) con la adopción de esta ley (capítulos 1, 2, 3 y 4 del título 16 del Código de los Estados Unidos [United States Code, U.S.C.]). El NPS, una unidad del Departamento del Interior (Department of the Interior, DOI), es el organismo federal responsable de administrar e implementar la Ley Nacional de Preservación Histórica (vea a continuación). Como el principal organismo federal de preservación, el NPS establece las normas y las directrices para identificar y tratar recursos históricos y culturales, y mantiene el Registro Nacional de Lugares Históricos (National Register of Historic Places, NRHP) (vea a continuación). También ofrece asistencia técnica y administra los fondos de subvención para las oficinas de preservación histórica estatales y tribales y los funcionarios nativos de Hawái.

Ley de Sitios Históricos de 1935: Mediante esta ley (ley pública 74-292), se declaró que “es política nacional preservar para el uso público los sitios, los edificios y los objetos históricos de importancia nacional para la inspiración y el beneficio de los habitantes de los Estados Unidos”. Mediante esta ley, se autorizó al NPS a investigar, estudiar y documentar sitios históricos y arqueológicos.

Ley Nacional de Preservación Histórica de 1966: El presidente Lyndon B. Johnson promulgó la Ley Nacional de Preservación Histórica (National Historic Preservation Act, NHPA) el 15 de octubre de 1966 (ley pública 89-665). En el preámbulo de la ley se declaraba que se debía preservar el pasado histórico y cultural del país como “una parte viviente” de la vida comunitaria para “darle un sentido de orientación al pueblo estadounidense”. La NHPA estableció el NRHP y dio lugar a la creación de programas de preservación histórica en los estados, los condados y los municipios de todo el país. El artículo 106 de la NHPA garantiza la revisión de la preservación histórica de todo proyecto de desarrollo en que se utilicen tierras, aprobaciones o dólares federales.

Ley del Departamento de Transporte de 1966: El propósito de esta política es preservar los sitios naturales y creados por el hombre a lo largo de las carreteras. En el artículo 4(f) de esta ley, se especifican las responsabilidades de preservación de la Secretaría de Transporte.

Ley de Ciudades de Demostración y Desarrollo Metropolitano de 1966: Esta ley le indica al secretario de Vivienda y Desarrollo Urbano que “reivindique el interés en la preservación histórica y reduzca las actividades de renovación urbana eliminando los edificios más antiguos”. Promueve el reciclado y la reutilización de las viviendas existentes, en lugar de su demolición y reemplazo.

Departamento del Interior de los EE. UU.: El Departamento del Interior es el departamento federal responsable de establecer normas profesionales y ofrecer asesoramiento sobre la preservación y la protección de todos los recursos culturales incluidos o elegibles para incluirse en el NRHP. Las normas del secretario del Interior para el tratamiento de las propiedades históricas se aplican a todo el desarrollo propuesto que involucra fondos federales, previstos para aplicarse a una amplia diversidad de tipos de recursos, como edificios, sitios, estructuras, objetos y distritos. Muchos programas de preservación histórica en los Estados Unidos basan sus pautas de diseño estatales y locales en estas normas federales.

Programa del Gobierno Local Certificado: Las enmiendas a la NHPA de 1980 ampliaron la colaboración federal y estatal para la preservación e incluyeron a los socios locales (pueblos, ciudades y condados), lo que llevó a la creación del Programa del Gobierno Local Certificado (Certified Local Government, CLG). Este programa federal es administrado por el NPS, mientras que el CLG generalmente es una oficina local de preservación histórica o un departamento de planificación. Los CLG deben haber establecido una ordenanza de preservación y formalizado un modo de identificar, registrar y proteger los recursos culturales dentro de sus fronteras. Estos gobiernos certificados realizan una gran parte del trabajo de estudio de propiedades históricas en Arizona. En Arizona, hay 30 ciudades y un condado (Pima) con programas certificados de preservación histórica. Phoenix se convirtió en CLG en 1988.

Consejo Asesor sobre Preservación Histórica: El Consejo Asesor sobre Preservación Histórica (Advisory Council on Historic Preservation, ACHP) es un organismo federal independiente que “promueve la preservación, la mejora y el uso sustentable de los diversos recursos históricos de nuestro país, y asesora al presidente y al Congreso sobre la política nacional de preservación histórica”. El ACHP administra el artículo 106 de la NHPA, ofrece capacitaciones y realiza actividades de divulgación.

Estatales

Museo Estatal de Arizona: En 1893, el Poder Legislativo Territorial de Arizona creó el primer museo de antropología más importante en el sudoeste: el Museo Estatal de Arizona. El museo es el organismo de permisos oficial estatal para proyectos arqueológicos y paleontológicos, y el depósito arqueológico oficial. Administra la Ley de Antigüedades de Arizona y ayuda a los organismos federales y estatales a hacer cumplir las leyes relacionadas.

Ley de Antigüedades de Arizona: En 1927, el Poder Legislativo Estatal aprobó una ley de antigüedades que exigía que el 50 % de los fósiles o las piezas arqueológicas recuperadas de sitios en territorio federal o estatal se depositaran en un museo público en el estado de Arizona. además, estableció el requisito de que las personas o las corporaciones obtuvieran un permiso de la Universidad de Arizona y de la junta de supervisores correspondiente del condado antes de la investigación o LA excavación. El Poder Legislativo enmendó esta ley en 1960 y cedió la supervisión al Museo Estatal de Arizona, que estaba autorizado a crear regulaciones y normas profesionales para la práctica arqueológica. Se hicieron más enmiendas a la ley en 1973 y 1990.

Consejo de Parques Estatales de Arizona: En 1957, los conservacionistas eran parte de una coalición que presionó al Poder Legislativo Estatal para crear el Consejo de Parques Estatales de Arizona. Mientras que el Consejo de Parques se centraba principalmente en la adquisición de parques y la implementación de servicios para acampar o hacer pícnicos y otros servicios recreativos, el prominente historiador y miembro del Consejo de Parques de Arizona Bert Fireman persuadió al consejo para incluir varios sitios históricos entre los principales parques estatales.

Oficina de Preservación Histórica del Estado de Arizona: La NHPA exigió la creación de oficinas estatales de preservación histórica (state historic preservation offices, SHPO) que trabajaran con el NPS y el ACHP para crear una lista de propiedades importantes para la historia nacional. Esta ley también exigía que las oficinas estatales de preservación histórica trabajaran con los organismos federales para evitar la destrucción de estas propiedades y administrar un programa de subvenciones a fin de garantizar la preservación de las propiedades. El gobernador de Arizona Samuel Pearson Goddard, Jr. (1965-1967) designó al director de Parques Estatales de Arizona, Dennis McCarthy, como primer funcionario estatal de Preservación Histórica.

Plan Estatal de Preservación Histórica: La preparación del primer plan estatal de preservación histórica comenzó en 1969. El Servicio de Parques Nacionales aprobó el Plan Provisional de Preservación Histórica de Arizona en diciembre de 1970, lo que permitió al estado seguir recibiendo su asignación del Fondo de Preservación Histórica. Este plan estableció un proceso para identificar y proponer propiedades dentro de Arizona al NRHP. Cada cinco años, la SHPO es responsable de actualizar el Plan Estatal de Preservación Histórica.

Registro de Lugares Históricos de Arizona: El Poder Legislativo del estado de Arizona creó el Registro de Lugares Históricos de Arizona en 1974. Este es el registro del estado de sitios, edificios, estructuras, objetos y distritos históricos. La lista es administrada por la SHPO.

Programa Estatal de Reclasificación Impositiva de Propiedades Históricas: Este programa comenzó en 1979 y promueve la preservación en el sector privado reduciendo las evaluaciones tributarias para las propiedades residenciales ocupadas por sus dueños y las propiedades generadoras de ingresos.

Ley Estatal de Preservación Histórica: Esta ley, que se firmó en 1982, promovió la preservación de recursos históricos por parte de los organismos estatales y amplió el rol de la SHPO para incluir la revisión de planes por parte de los organismos estatales a fin de determinar si dichos planes tendrían un efecto negativo en las propiedades históricas.

Planificación municipal: En Arizona, la preservación histórica se logra gracias al poder de la zonificación, que permite a los gobiernos locales regular el uso de la propiedad. La Legislación Estatal [artículo 9-462.01(A)(10) de los Estatutos Revisados de Arizona] permite a las ciudades, los pueblos y los condados aprobar regulaciones de zonificación, incluso con el propósito de crear distritos de importancia histórica.

Locales

Ordenanza de Preservación Histórica de Phoenix: En 1984, el alcalde Terry Goddard y el Ayuntamiento crearon el Comité Especial de Preservación Histórica, que recomendó, entre otras cosas, la adopción de una ordenanza de preservación histórica de la ciudad. La Ordenanza de Preservación (capítulo 8 de la ordenanza de zonificación de la ciudad), que se adoptó en 1985, previó la creación de una zonificación de superposición para la preservación histórica y especificó las obligaciones de la Comisión de Preservación Histórica (Historic Preservation Commission, HPC) y la Oficina de Preservación Histórica.

Comisión de Preservación Histórica: Designada por el Ayuntamiento, la HPC está compuesta por nueve personas con un interés especial, conocimientos o experiencia comprobados en preservación histórica. Al menos un miembro de la comisión debe desempeñar cada una de las siguientes funciones: arquitecto registrado, profesional inmobiliario, arqueólogo e historiador.

Registro de Propiedades Históricas de Phoenix: La Ordenanza también codificó los criterios para incluir propiedades, los efectos de la zonificación para la preservación histórica, los procesos para revisar proyectos para los certificados de falta de efectos y los certificados de idoneidad, y las medidas necesarias al considerar una propiedad para su demolición o eliminación de su lugar original.



La preservación en Phoenix: Una línea temporal

Las diversas comunidades de Phoenix han preservado su historia, su cultura y sus lugares sagrados de múltiples formas con el tiempo, tanto dentro como fuera de los programas formales de preservación. La siguiente es una línea temporal de los eventos clave que han dado forma a la política de preservación de Phoenix en la actualidad. No es una lista exhaustiva de todas las actividades de preservación que se han realizado dentro de la ciudad.⁴

1924

1924: Un grupo de fenixienses, con la ayuda del senador estadounidense Carl Hayden, le compra 13,000 acres al gobierno federal para crear lo que hoy se conoce como Parque y Reserva de South Mountain. En el parque se encuentran miles de petroglifos creados por los huhugam y sus descendientes, los ancestrales o'odham.



South Mountain
Park & Preserve

1929

1924-1929: La Ciudad de Phoenix adquiere un montículo de plataforma de los huhugam (era de los hohokam) y el Park of Four Waters que lo rodea, que contiene los restos de importantes canales de irrigación construidos por los huhugam en el lado norte de Salt River. Se inauguró en 1929 como el Museo Pueblo Grande (ahora el Museo S'edav Va'aki [S'edav Va'aki Museum, SVM]) y es un depósito y museo en un sitio arqueológico abierto al público.

1938

1938: Se forma la Pioneers' Cemetery Association (PCA) para preservar los siete cementerios históricos cerca del Complejo del Capitolio Estatal. La PCA original se disolvió al comienzo de la Segunda Guerra Mundial, pero se volvió a crear en 1983.

⁴ "A comprehensive history of preservation in Phoenix can be found in the 2015 PreserveHistoricPHX plan."

1942

1942: La Ciudad de Phoenix y el Museo Estatal de Arizona inician la preservación y la restauración de un edificio de adobe que se cree que fue la casa del pionero de Phoenix Darrell Duppa, pero es más probable que haya sido un granero construido por el siguiente propietario, John B. Montgomery, para llevar a cabo sus operaciones agrícolas allí.

1954

1954: Se forma la Asociación de Mejoramiento de Camelback (Camelback Improvement Association) en oposición a la construcción en Camelback Mountain.

1966

1966: El Congreso aprueba la Ley Nacional de Preservación Histórica y se establece la SHPO de Arizona. Pueblo Grande (ahora S'edav Va'aki) es la primera propiedad de Phoenix que se agregó al Registro Nacional de Lugares Históricos y está designado como Monumento histórico nacional.

1968

1968: Camelback Mountain es donada a la Ciudad de Phoenix tras una exitosa campaña dirigida por Barry Goldwater y la Save Camelback Mountain Foundation.

1972

1972: Se asignan fondos para proteger las montañas urbanas como parques mediante un bono aprobado por los votantes.



Rosson House

1976

1976: Se establece Heritage Square en el centro de Phoenix como parte de la Celebración Nacional del Bicentenario; la Junior League de Phoenix y el exalcalde de Phoenix John Driggs dirigen la iniciativa. Arizona: Se crea la Past & Future Foundation en oposición a los planes propuestos de construcción de una autopista, con el propósito de preservar los recursos históricos y arqueológicos a lo largo de la carretera.

1978

1978: La Ciudad adopta la Ordenanza de Conservación Especial del Distrito, que creó un mecanismo para que los vecindarios tuvieran una voz organizada en la planificación de su crecimiento.

1979

1979: Se crea la primera organización de preservación sin fines de lucro del estado, la Fundación para la Preservación de Arizona, para promover y proteger los recursos históricos de Arizona. Se completó la encuesta sobre edificios históricos de Phoenix.



Encanto-Palmcroft

1983

1983: Los vecindarios Roosevelt y Encanto-Palmcroft se incluyen en el registro nacional; son los primeros distritos residenciales históricos nombrados en Phoenix. (Opción de foto) Fotógrafo de la COP de Encanto-Palmcroft

1984

1984: El alcalde de Phoenix Terry Goddard reúne al Comité Especial de Preservación Histórica de Phoenix, que incita la formación del Programa de Preservación Histórica de Phoenix el año siguiente. Junior League completa la encuesta sobre propiedades comerciales históricas de Phoenix.

1985

1985: El Ayuntamiento adopta una ordenanza ocal de preservación histórica que crea la Comisión de Preservación Histórica de Phoenix y el Registro de Propiedades Históricas de Phoenix. Se constituye la Comisión de Preservación Histórica, que celebra su primera reunión. El Ayuntamiento aprueba una prohibición temporal de demolición de edificios históricos inscritos en el Registro Nacional.

1986

1986: Se contrata al primer funcionario de Preservación Histórica de la Ciudad. Los tres primeros distritos históricos (Roosevelt, Coronado y Phoenix Union High School), así como 15 propiedades individuales, aparecen en el Registro de Propiedades Históricas de Phoenix.

1989

1989: El Ayuntamiento aprueba una disposición que exige revisar los permisos de demolición de estructuras de más de 50 años, aunque, más adelante, se suprime debido a la preocupación por su repercusión en los derechos de propiedad privada. Los votantes aprueban \$15 millones en fondos de bonos en materia de preservación histórica. Los fondos permiten a la Ciudad contratar a nuevos funcionarios, adquirir y estabilizar el castillo de Tovrea, así como establecer nuevos programas para conceder subvenciones a los propietarios de edificios históricos.



castillo de Tovrea

1990

1990: La Oficina de Preservación Histórica de Phoenix crea los siguientes programas de subvenciones: Ayuda para la Rehabilitación Exterior, Proyectos de Demostración y Rehabilitación de Viviendas Históricas de Bajos Ingresos con los fondos restantes de los bonos. Una iniciativa de los votantes crea el Fondo para el patrimonio de los parques estatales de Arizona.

1992

1992: Se constituye la Alianza del Patrimonio de Arizona para proteger, preservar y mejorar el patrimonio histórico, cultural y natural de Arizona. Se enfoca en proteger el Fondo para el patrimonio de los parques estatales de Arizona.

1993

1993: Se publica "Historic Homes of Phoenix: An Architectural Guide". Gana el premio Governor's Heritage a la preservación histórica de 1994 en la categoría de educación.

1996

1996: La Ciudad adquiere la Escuela India de Phoenix, una escuela gestionada por la Oficina de Asuntos Indígenas entre 1891 y 1990. Tres de las 29 estructuras de la escuela se salvan de la demolición durante la creación de un parque de 73 acres conocido como el Parque de la Escuela India Steele y se incluyen en el Registro Nacional de Lugares Históricos. Ese mismo año, se crearon el Museo y Centro Cultural George Washington Carver para honrar y compartir el patrimonio, el arte y la cultura afroamericanos en Phoenix.



Escuela India Steele

1997

1997: La Ciudad de Phoenix recibe el premio nacional Preservation Honor por su programa de bonos, reconocido como el "mayor fondo municipal de preservación histórica del país". Se constituye la Coalición de Vecindarios Históricos de Phoenix, que se reúne, en principio, como un grupo de unos pocos vecindarios históricos y obtiene el estatus de organización sin fines de lucro en 2013.

2000

2000: El Ayuntamiento solicita que el administrador municipal designe a un grupo de ciudadanos para realizar una revisión exhaustiva del Programa de Preservación Histórica de la Ciudad, que ya tiene 15 años. El Comité Asesor Especial de Preservación Histórica se reúne a lo largo de un año y remite una serie de recomendaciones al Ayuntamiento, 11 de las que se adoptan formalmente.

2001

2001: Los votantes de Phoenix aprueban \$14.2 millones más en fondos de bonos para el Programa de Preservación Histórica de la Ciudad.

2004

2004: La Ciudad completa una encuesta sobre propiedades históricas afroamericanas, iniciada a instancias del Comité Asesor Especial de Preservación Histórica. Se funda la Red de Vecindarios de la Phoenix Moderna.

2005

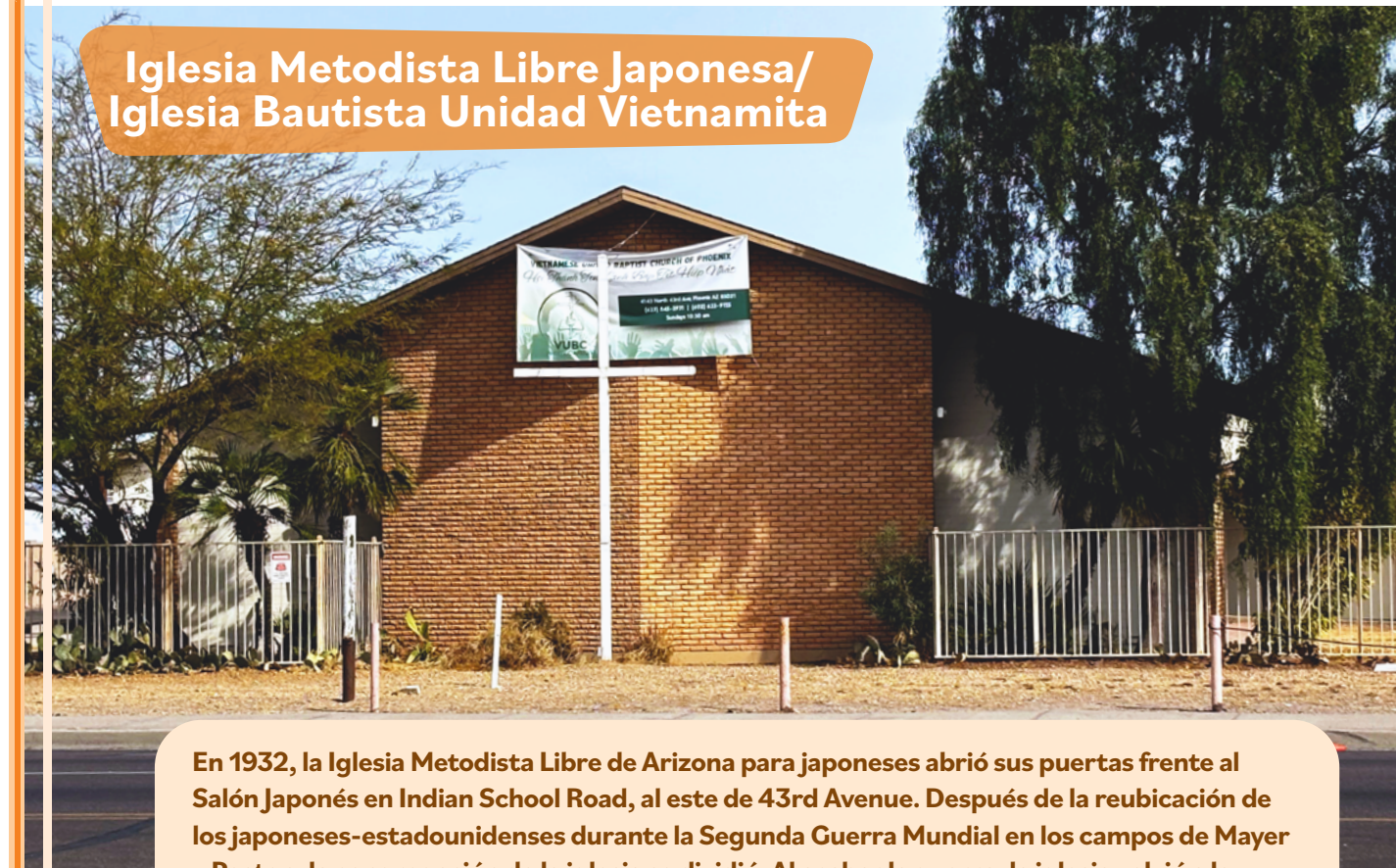
2005: Una coalición de defensores liderada por la Asociación Asiática Estadounidense de Arizona lucha por salvar el edificio Sun Mercantile, uno de los últimos almacenes históricos chinos en el centro de Phoenix.

2006

2006: Se completa la encuesta sobre propiedades históricas hispanas. Se aprueba otra ronda de financiación mediante bonos, en la que se asignan \$13.1 millones en materia de preservación histórica y se establece el programa de subvenciones para almacenes y edificios en peligro. Los votantes de Arizona aprueban la proposición 207, la Ley de Protección de los Derechos de Propiedad Privada, que restringe las actividades de designación histórica.

2007

2007: La Oficina de Preservación Histórica completa una encuesta sobre propiedades históricas asiáticas estadounidenses en Phoenix.



Iglesia Metodista Libre Japonesa / Iglesia Bautista Unidad Vietnamita

En 1932, la Iglesia Metodista Libre de Arizona para japoneses abrió sus puertas frente al Salón Japonés en Indian School Road, al este de 43rd Avenue. Después de la reubicación de los japoneses-estadounidenses durante la Segunda Guerra Mundial en los campos de Mayer y Poston, la congregación de la iglesia se dividió. Al acabar la guerra, la iglesia volvió a la normalidad. En 1965, se construyó una nueva iglesia una cuadra al norte de su ubicación original. La congregación reubicó las aulas y el salón social de la antigua Escuela India en su nueva propiedad de dos acres en 4143 N 43rd Avenue y construyó un nuevo santuario. La Iglesia Bautista Unidad Vietnamita adquirió la propiedad en 2016.

2011

2011: Se publica “Midcentury Marvels: Commercial Architecture of Phoenix 1945-1975” y gana el premio Governor’s Heritage Preservation Grand Honor.

2012

2012: Se constituye Preservar a Phoenix en parte debido a la urgencia creada por la amenaza de demolición de la casa de David y Gladys Wright. La organización es una red de base de defensores de la protección de lugares históricos en todo Phoenix. Algunos miembros de la Phoenix Moderna crean el grupo de trabajo de arquitectura de posguerra del área metropolitana de Phoenix.

2015

2015: El Ayuntamiento aprueba el primer Plan integral de preservación histórica de Phoenix.

2016

2016: La Ciudad de Phoenix promulga una suspensión de demolición de 30 días en toda la ciudad para las propiedades comerciales de 50 años o más y para aquellas que ya se hayan incluido en el Registro de Lugares Históricos de Phoenix. Más adelante, se modifica con la adopción del Código de Edificación de 2018 para incluir todas las propiedades del área de código del centro.

2021

2021: El Ayuntamiento adopta el informe de PlaceEconomics Preservation Phoenix Style, que documenta los esfuerzos de preservación histórica de la Ciudad y los impactos positivos que la preservación histórica ha tenido en la comunidad. El Ayuntamiento también asigna \$200,000 del Fondo general para renovar el Programa de Subvenciones para la Rehabilitación Exterior.

2022

2022: El Ayuntamiento asigna \$500,000 del Fondo general para renovar el Programa de Subvenciones para Edificios en Peligro (que pasó a llamarse Programa de Subvenciones para Edificios en Peligro Phil Gordon en 2023). Comienza la rehabilitación del Salón Santa Rita, el lugar donde César Chávez realizó un ayuno de 24 días en 1972, durante el que protestó contra la nueva legislación antisindical de Arizona, una política perjudicial para los trabajadores agrícolas de EE. UU. El edificio se incluyó en el Registro de Propiedades Históricas de Phoenix (Phoenix Historic Property Register, PHPR) en 2007.

2023

2023: Los votantes aprueban \$5 millones más en fondos de bonos de preservación histórica para realizar mejoras de capital en edificios históricos propiedad de la Ciudad y para renovar los programas de subvenciones para la preservación histórica. El Museo y Parque Arqueológico Pueblo Grande se pasó a llamar Museo S'edav Va'aki, que significa “Vahki central” en o’odham, en referencia al gran montículo de plataforma conservado en el yacimiento. El cambio de nombre resalta la conexión que el yacimiento tiene tanto con la población ancestral del desierto de Sonora como con las comunidades nativas que actualmente viven en los alrededores del área metropolitana de Phoenix, incluidas las comunidades locales o’odham y maricopa.

Programa de Preservación Histórica de Phoenix

La Oficina de Preservación Histórica trabaja para proteger y mejorar los vecindarios, los edificios y los lugares históricos de Phoenix. La HPO trabaja en estrecha colaboración con la Comisión de Preservación Histórica (HPC) para identificar y designar propiedades y distritos elegibles para su inclusión en el Registro de Propiedades Históricas de Phoenix (PHPR). Las propiedades designadas reciben protección mediante la revisión y la aprobación por parte de la Ciudad de las alteraciones exteriores de los edificios y las solicitudes de demolición. La HPO también administra los fondos de subvención para la preservación histórica que apoyan varios programas de ayuda financiera para propiedades históricas.

Inventario de propiedades históricas, encuestas y contextos

En octubre de 2024, el inventario de propiedades históricas de la Ciudad de Phoenix contenía 988 entradas, compuestas por unos 10,000 recursos individuales: edificios, estructuras, sitios, objetos y distritos. El inventario incluye propiedades inscritas tanto en el PHPR como en el Registro Nacional de Lugares Históricos (NRHP). También incluye propiedades que se han recomendado como elegibles para su inclusión en la lista, pero que aún no se han agregado a un registro histórico. El inventario se encuentra en una base de datos geográficos, que la mantiene el personal de la Ciudad y que está a disposición del público en línea a través del Mapa de Mi Comunidad y el Portal de Datos Abiertos de Phoenix.

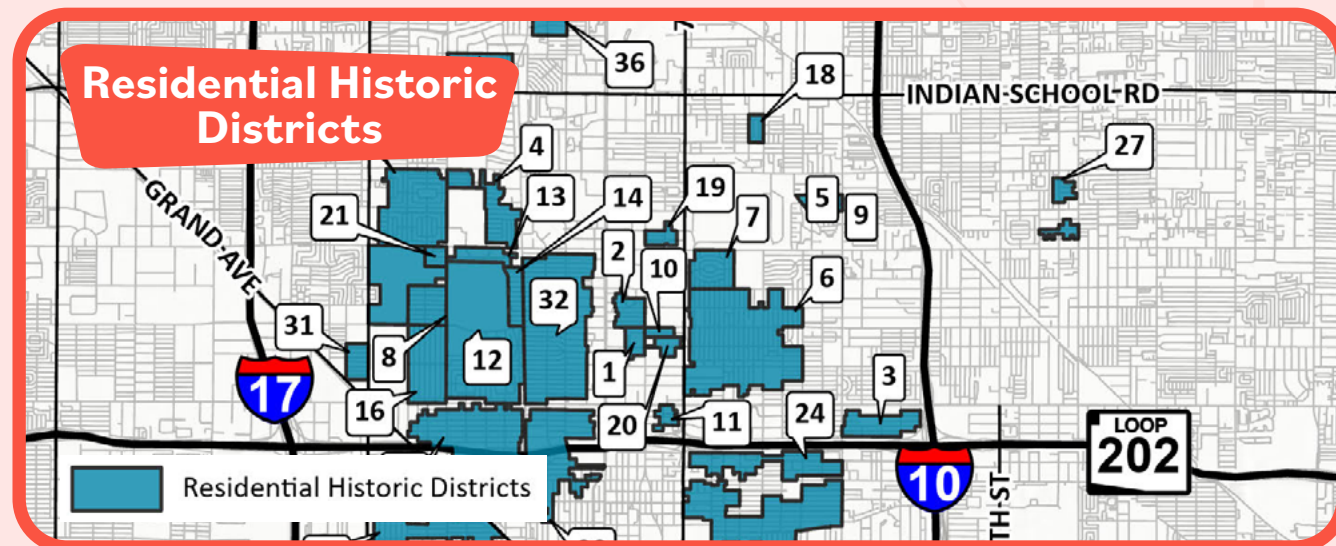
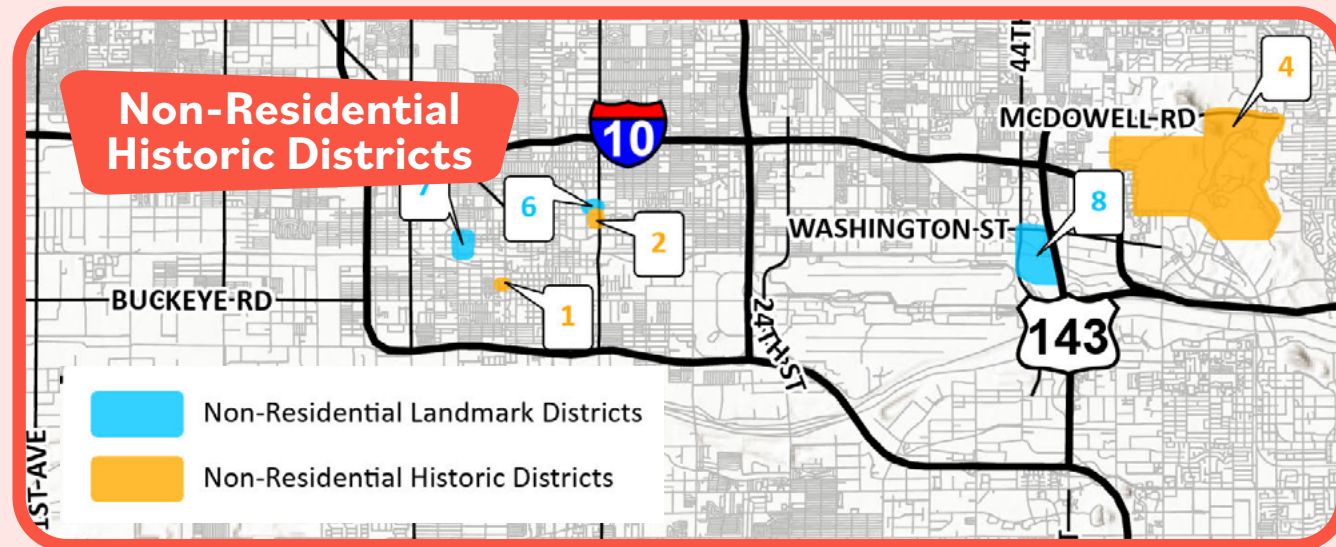
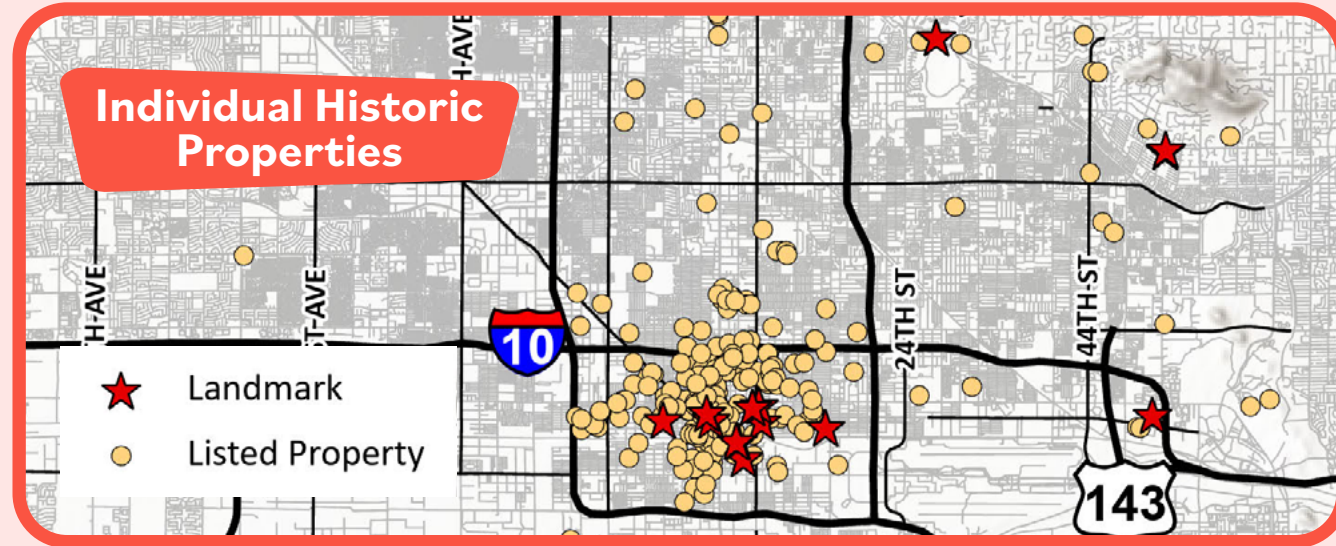
Las nuevas propiedades se agregan al inventario principalmente realizando encuestas sobre propiedades históricas. En función de la finalidad de la encuesta, esta puede tratar de identificar todas las propiedades históricas elegibles del área estudiada, o bien se puede enfocar en la elegibilidad de las propiedades relacionadas con un tema en particular (como el comercio, la agricultura o el patrimonio étnico). El contexto histórico es un componente clave de la encuesta, ya que ofrece la base para evaluar la importancia de las propiedades identificadas en la encuesta. Cada contexto se basa en un tema específico y en los límites tanto geográficos como cronológicos de dicho tema. Sin los contextos históricos y las encuestas que los acompañan, no sería posible identificar y evaluar las propiedades históricas como corresponde.

Registro de Propiedades Históricas de Phoenix

Las propiedades que aparecen en el PHPR se recalifican con una superposición de zonificación de preservación histórica (Historic Preservation, HP) o preservación histórica-monumento (Historic Preservation-Landmark, HP-L). La designación de monumento se utiliza para reconocer propiedades históricas de importancia excepcional. Los procedimientos para establecer una superposición HP o HP-L se describen en los artículos 807 y 808 de la Ordenanza de Zonificación de Phoenix. Las solicitudes de recalificación HP y HP-L se presentan a la Comisión de Preservación Histórica, al Comité de Planificación Local, a la Comisión de Planificación y al Ayuntamiento en audiencias públicas; el Ayuntamiento toma la decisión final de designar las propiedades e incluirlas en el PHPR. Una vez aprobada la recalificación, las propiedades quedan formalmente protegidas mediante un proceso de revisión de permisos especiales administrado por la HPO. Estas propiedades también son elegibles para recibir incentivos económicos que ofrece la Ciudad de Phoenix. Desde 1986, se han incluido en el PHPR un total de 36 distritos históricos residenciales, 9 distritos históricos no residenciales (4 de los que son monumentos) y 232 propiedades incluidas de forma individual (12 de las que son monumentos).

⁵ El enlace para My Community Map es <https://www.phoenix.gov/pdd/mycommunitymap>.

El enlace para el Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de Phoenix es <https://www.phoenixopendata.com>.



La HPO tomó la iniciativa de identificar y establecer los requisitos de evaluación de los recursos posteriores a la Segunda Guerra Mundial en Phoenix solicitando un contexto histórico de propiedades plurifamiliares que cubriera el período comprendido entre 1945 y 1980. El contexto identificó los factores que determinaron el desarrollo de la vivienda plurifamiliar, así como los tipos de vivienda más destacados, desde dúplex hasta rascacielos, y los estilos arquitectónicos. El documento ofrece un marco analítico para identificar y evaluar propiedades de valor histórico con el fin de determinar su elegibilidad para incluirlas en el Registro de Propiedades Históricas de Phoenix.



Registro Nacional de Lugares Históricos

Las propiedades se inscriben en el Registro Nacional a través de un proceso de nominación. La información sobre la preparación de una nominación al Registro Nacional se describe en el boletín “Cómo completar el formulario de inscripción en el Registro Nacional” publicado por el Servicio de Parques Nacionales. A las nominaciones de propiedades ubicadas en la ciudad de Phoenix las revisa la Oficina de Preservación Histórica de la Ciudad, la Oficina de Preservación Histórica del Estado, el Comité de Revisión de Sitios Históricos de Arizona y la autoridad responsable del NRHP (ubicado en Washington D. C.). La autoridad responsable determina en última instancia si una propiedad es histórica y debe aparecer en el Registro. Los contribuyentes a los distritos inscritos en el Registro Nacional y las propiedades inscritas de forma individual son elegibles para el Programa de Reclasificación Impositiva de Propiedades Históricas del estado de Arizona

Revisión del diseño

La HPO reconoce que el cambio es inevitable y que algunas alteraciones de las propiedades históricas pueden favorecer su viabilidad y longevidad. La revisión del diseño es una parte fundamental a la hora de proteger los elementos de las propiedades y los distritos históricos que los hacen únicos e importantes, al tiempo que se traza un proceso justo que permite alteraciones sensibles. En el caso de las propiedades ubicadas en un distrito de preservación histórica, la HPO revisa todos los trabajos exteriores que exigen un permiso de construcción. En el caso de los proyectos de construcción, hay dos tipos de autorizaciones: un certificado de falta de efectos y un certificado de idoneidad.

Se puede emitir un certificado de falta de efectos para obras menores que no cambien materialmente el carácter histórico de la propiedad y que estén claramente dentro de las directrices de diseño adoptadas para las propiedades históricas. Estos certificados se suelen autorizar en el momento de la solicitud inicial.

Se necesita un certificado de idoneidad si la obra propuesta realizará cambios materiales que puedan alterar, disminuir, eliminar o afectar de alguna manera el carácter histórico o arquitectónico de la propiedad. Las ampliaciones grandes y los cambios visibles desde la calle entran en esta categoría. Para obtener estos certificados, se exige una reunión previa a la solicitud y una audiencia pública para determinar si el proyecto propuesto cumple las “Directrices generales de diseño para la preservación histórica” y las “Normas de rehabilitación del secretario del Interior” (enlaces en el Anexo A).

La HPO también revisa las solicitudes de demolición como parte de sus responsabilidades de revisión del diseño.

Suspensión de demolición de 30 días

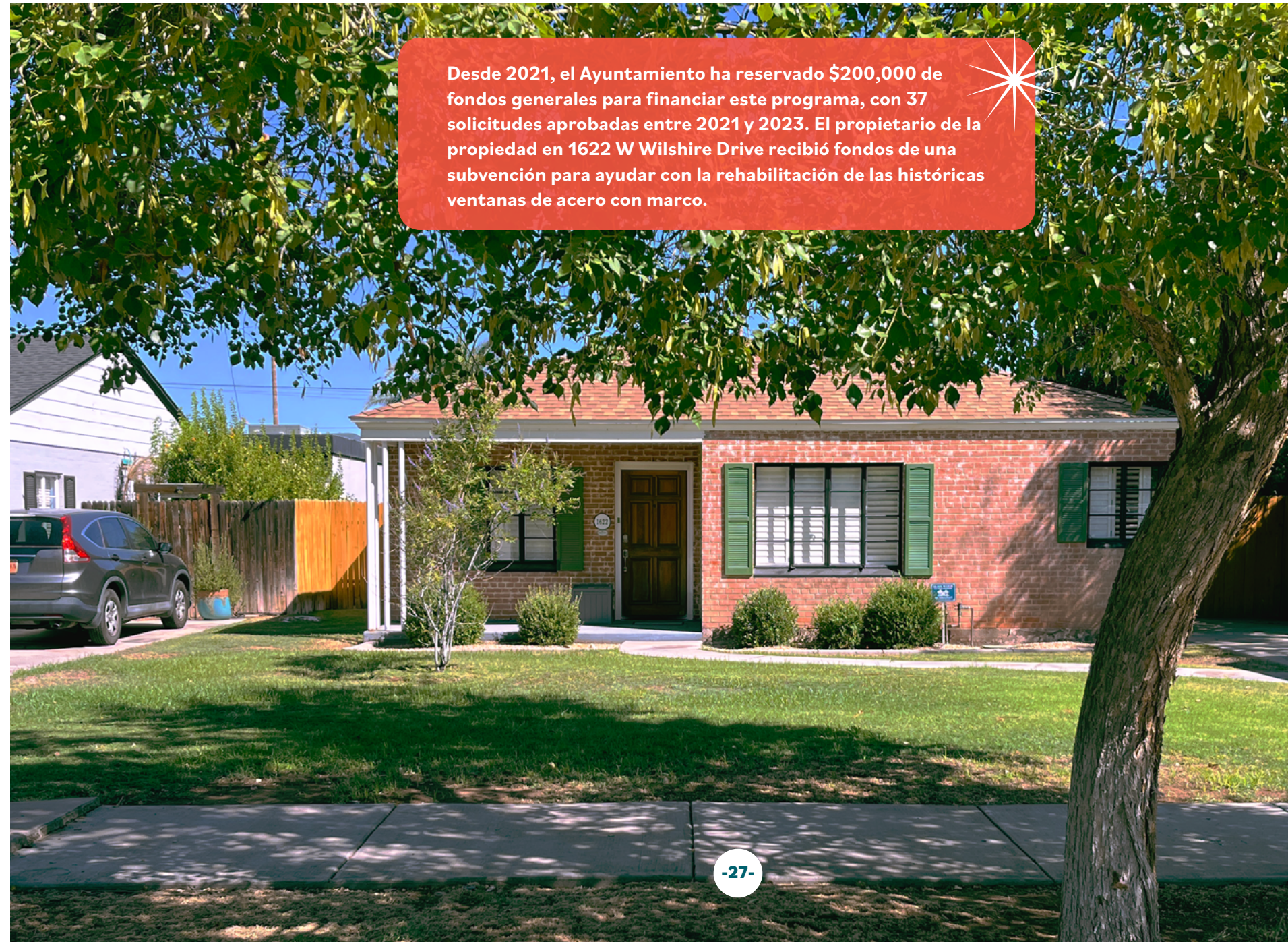
Todos los edificios del inventario de propiedades históricas de la Ciudad, todas las propiedades comerciales de al menos 50 años de antigüedad y todos los edificios de 50 años o más en el área del código del centro están sujetos a una suspensión de 30 días antes de su demolición. Durante esta suspensión de 30 días, el personal lleva a cabo las investigaciones necesarias para hacer una recomendación de elegibilidad para la designación histórica que se envía a los miembros de la HPC y a las organizaciones de defensa de la preservación histórica.

Asesoría técnica

La HPO ofrece información sobre la preservación, rehabilitación y restauración de edificios históricos. El personal ofrece asesoría técnica sobre proyectos de preservación para ayudar a identificar y determinar cuál es el mejor enfoque a fin de resolver problemas comunes antes de empezar las obras. La HPO también publica guías para propietarios de propiedades históricas sobre temas como el tratamiento adecuado de las reparaciones de ventanas históricas, la limpieza y la restauración de mampostería, la eliminación de pintura y los techos de tejas de madera. Además, el Servicio de Parques Nacionales publica resúmenes de preservación que abordan el tratamiento de diversos materiales de construcción tradicionales, características arquitectónicas específicas, la reutilización de distintos tipos de edificios y temas más amplios como la forma de entender el carácter arquitectónico y hacer accesibles los edificios históricos.

Ley Nacional de Preservación Histórica, revisión del artículo 106

El artículo 106 de la Ley Nacional de Preservación Histórica de 1966 (modificado en 2004) exige a los organismos federales que tengan en cuenta los efectos sobre las propiedades históricas de los proyectos que realicen, ayuden a concretar, permitan, autoricen o aprueben (iniciativas). La HPO de Phoenix lleva a cabo estas evaluaciones para identificar y valorar las propiedades históricas, evaluar los efectos de sus iniciativas en dichas propiedades e intentar negociar un resultado que equilibre las necesidades del proyecto y los valores de preservación histórica. La HPO coordina con otros departamentos de la Ciudad, como Servicios para Vecinos, Vivienda, Transporte Urbano y Aviación; la realización de las revisiones para garantizar el futuro acceso de la Ciudad a oportunidades de financiación federal; y la continuidad del cumplimiento de la Ciudad del artículo 106.



Desde 2021, el Ayuntamiento ha reservado \$200,000 de fondos generales para financiar este programa, con 37 solicitudes aprobadas entre 2021 y 2023. El propietario de la propiedad en 1622 W Wilshire Drive recibió fondos de una subvención para ayudar con la rehabilitación de las históricas ventanas de acero con marco.

Subvenciones e incentivos

Existen varios programas de incentivos económicos para preservar y rehabilitar propiedades y edificios históricos:

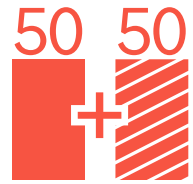


Programa de Ayuda para la Rehabilitación Exterior

Este programa ayuda a los residentes a rehabilitar con sensibilidad los exteriores de las casas históricas, al tiempo que fomenta la reinversión en los vecindarios históricos de Phoenix. Los propietarios de casas históricas, ya sea en distritos históricos designados por la Ciudad o inscritas de forma individual en el Registro de Propiedades Históricas de Phoenix, son elegibles para presentar una solicitud. El programa reembolsa a los propietarios el 50 % de las obras preaprobadas hasta un máximo de \$20,000. A cambio de recibir ayuda económica, el propietario vende a la Ciudad un derecho de conservación para proteger los exteriores del edificio.

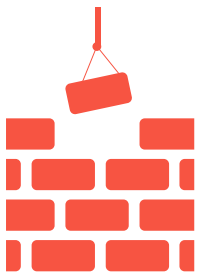
Programa de Proyectos de Demostración

Este programa fomenta la rehabilitación exterior de propiedades históricas significativas utilizadas para fines residenciales plurifamiliares, comerciales o institucionales. El programa ofrece financiación a modo de reembolso para obras exteriores que preserven y rehabiliten edificios históricos, al tiempo que apoyen proyectos de uso adaptativo que mantengan la viabilidad económica de un edificio histórico. El programa reembolsa a los propietarios el 50 % de las obras preaprobadas y concede subvenciones en función de los costos necesarios para cubrir las necesidades físicas y la disponibilidad de fondos. A cambio de la ayuda económica, el propietario cede a la Ciudad un derecho de conservación para proteger el carácter histórico de los exteriores de la propiedad.



Programa para Edificios en Peligro Phil Gordon

Este programa ayuda a los propietarios a rehabilitar los exteriores de edificios históricos en peligro y almacenes históricos del centro, con el objetivo de devolverles un uso viable. Los edificios elegibles son aquellos edificios comerciales históricos ubicados en el distrito de superposición de almacenes del centro o edificios históricos designados por la Ciudad, ubicados en otras áreas de la ciudad, que estén en peligro, ya sea por su estado de deterioro o por una posible demolición. El programa paga el 100 % de las obras elegibles para subvenciones, siempre que el propietario financie una cantidad igual de obras no elegibles (como reparaciones de fontanería, mecánicas o eléctricas).



Incentivos estatales, federales y de otro tipo

Los gobiernos estatal y federal, así como fundaciones públicas y privadas, han elaborado incentivos para ayudar a restaurar, mantener y rehabilitar recursos históricos.



Programa de Reclasificación Impositiva de Propiedades Históricas del estado de Arizona

El estado de Arizona mantiene un programa de reducción impositiva sobre bienes inmuebles para propiedades residenciales no generadoras de ingresos inscritas en el NRHP y un programa de incentivos impositivos sobre bienes inmuebles para propiedades comerciales generadoras de ingresos inscritas en el Registro Nacional. La SHPO, junto con los asesores del condado, administra este programa.



Fondo para el patrimonio de Arizona

Restablecido por el Poder Legislativo de Arizona en 2020, el enfoque de preservación histórica del Fondo para el patrimonio de Arizona es proporcionar financiación pública para la planificación de la preservación y los proyectos de rehabilitación. Los fondos están disponibles para los recursos inscritos en el Registro de Lugares Históricos de Arizona y en el NRHP o considerados elegibles para su inscripción. Los fondos están disponibles cuando se asignan de forma legislativa.



Incentivo fiscal federal para la preservación histórica

El Servicio de Parques Nacionales administra programas de incentivos económicos para edificios históricos en colaboración con la SHPO de Arizona y el Servicio de Impuestos Internos. Esto incluye un crédito fiscal de rehabilitación del 20% en los impuestos federales sobre la renta para proyectos certificados de rehabilitación de edificios históricos. Para estos proyectos, los edificios deben estar inscritos o ser elegibles para su inscripción en el NRHP y cumplir las Normas de rehabilitación del secretario del Interior.

“ Los edificios históricos son parte de lo que hace únicos a los vecindarios, y su preservación puede estimular la actividad económica a medida que los desarrolladores crean puestos de trabajo para revitalizar las propiedades envejecidas ”
- Sobre el programa de crédito fiscal para fines históricos - J.P. Morgan Chase



Fondo nacional para la preservación histórica

El Fondo nacional, a través de sus programas de ayuda económica, demuestra que la preservación de nuestro patrimonio mejora la calidad de vida de las comunidades estadounidenses. Los programas de subvenciones y préstamos del Fondo nacional han ayudado a miles de proyectos innovadores de preservación que protegen la continuidad, diversidad y belleza de nuestras comunidades.

Crédito fiscal para nuevos mercados

El programa de crédito fiscal para nuevos mercados es un programa del Gobierno federal creado por el Congreso en 2000 para fomentar las inversiones destinadas a ubicar empresas y proyectos inmobiliarios en comunidades con bajos ingresos. El programa atrae capital de inversión permitiendo a inversores particulares y empresas recibir un crédito fiscal en su declaración de impuestos federales a cambio de realizar inversiones de capital en instituciones financieras especializadas denominadas “entidades de desarrollo comunitario”.



Divulgación

La divulgación es fundamental para fomentar una comunidad más informada y comprometida que comprenda los beneficios de la preservación y respalde las actividades e iniciativas que redundan en la protección de los recursos de nuestra ciudad. Entre las actividades de divulgación de la HPO, se encuentran las siguientes:

- * Publicaciones sobre temas de preservación, como libros, folletos, boletines y panfletos.
- * Talleres como los de técnicas de rehabilitación adecuadas para una casa histórica.
- * Presencia en recorridos de casas históricas gestionando un puesto informativo en el evento.
- * Asistencia a reuniones de vecinos y de organizaciones de preservación.
- * Información en el sitio web de la Ciudad.
- * Uso de redes sociales como Facebook, Twitter e Instagram.
- * Actos y celebraciones durante el Mes Nacional de la Preservación.

La divulgación también se logra colaborando con organizaciones asociadas y los 36 distritos históricos residenciales de la ciudad. Entre estas organizaciones, se encuentran la Fundación de Preservación de Arizona, la Coalición de Vecindarios Históricos (Phoenix Historic Neighborhood Coalition), la Phoenix moderna, la Coalición de Voces del Centro, la Alianza Comunitaria de Phoenix, Preservar a Phoenix y la Oficina Estatal de Preservación Histórica.

Arqueología

Desde 1929, la Ciudad de Phoenix cuenta con un arqueólogo municipal. La Oficina de Arqueología de la Ciudad (City Archaeology Office, CAO) se encuentra en el Museo S'edav Va'aki y forma parte del Departamento de Arte y Cultura. Las investigaciones arqueológicas son necesarias para los proyectos de desarrollo en el estado de Arizona siempre que haya financiación, permisos o licencias estatales o federales de por medio. Además, la legislación estatal (estatutos revisados de Arizona, secciones 41-844 y 41-865) regula estrictamente el retiro y la disposición de restos humanos y objetos funerarios, tanto en terrenos privados como públicos.

La ordenanza de zonificación de la Ciudad de Phoenix (sección 802.A) reconoce la importancia de los recursos arqueológicos dentro de la ciudad:

Por la presente, se declara como una cuestión de política pública que la protección, mejora y preservación de las propiedades y áreas de importancia histórica, cultural, arqueológica y estética benefician la salud, la prosperidad y el bienestar de la gente de la Ciudad de Phoenix. Además, pretende reconocer las pérdidas innecesarias de propiedades históricas en el pasado, que tenían un valor sustancial para el patrimonio histórico y cultural de los ciudadanos de Phoenix, y tomar medidas razonables para evitar pérdidas similares en el futuro.

La ordenanza también establece lo siguiente (sección 802.B.2):

Con respecto a los recursos arqueológicos:

- a) Fomentar la identificación de la ubicación de los recursos arqueológicos tanto prehistóricos como históricos.
- b) Ayudar a preservar estos recursos, dentro de las urbanizaciones cuando corresponda, y a recuperarlos cuando sea necesario.
- c) Fomentar el reconocimiento de que los recursos arqueológicos hallados en terrenos públicos son propiedad de todos los ciudadanos, y no son propiedad privada. Los recursos arqueológicos hallados en terrenos de propiedad municipal son propiedad de la Ciudad.

Las responsabilidades de la CAO son las siguientes:

- * Llevar a cabo reuniones mensuales de consulta con las Oficinas Tribales de Preservación Histórica de la Comunidad Indígena Gila River y la Comunidad Indígena Salt River Pima-Maricopa para comprender y abordar las preocupaciones de las tribus o'odham, culturalmente vinculadas al área de Phoenix.
- * Evaluar los proyectos de urbanización, que estén patrocinados por la Ciudad, se realicen en terrenos de propiedad municipal o se encuentren en fase de revisión urbanística (incluido el ámbito privado), para determinar su posible impacto en los recursos arqueológicos.
- * Coordinar la elaboración de planes de tratamiento si se identifican impactos en los recursos arqueológicos; los planes de tratamiento pueden implicar excavaciones para estudiar y documentar los depósitos subterráneos.
- * Ayudar con proyectos de desarrollo privados en el proceso arqueológico necesario para las estipulaciones de los permisos de construcción.
- * Supervisar de forma técnica todos los proyectos arqueológicos patrocinados por la Ciudad, incluidos aquellos en los que participan organismos federales (por ejemplo, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano, la Administración Federal de Tránsito, la Administración Federal de Carreteras y la Administración Federal de Aviación) y organismos estatales (por ejemplo, el Departamento de Suelo del estado de Arizona).
- * Participar en la consulta de la Ley Estatal de Preservación Histórica y la sección 106, brindando orientación para el tratamiento de los recursos arqueológicos.

- * Revisar y garantizar la idoneidad de todos los trabajos de campo arqueológicos y los informes técnicos de los resultados de la recuperación de datos en la Ciudad.
- * Gestionar la serie de publicaciones del Museo S'edav Va'aki [S'edav Va'aki Museum], entre las que se incluyen documentos antropológicos, documentos ocasionales e informes técnicos.
- * Coordinar el Programa de administradores de la zona arqueológica de Arizona para la Ciudad de Phoenix con la ayuda de un Guardia de recursos culturales. Los administradores documentan el vandalismo, los daños y otras alteraciones de las zonas arqueológicas y lo informan al arqueólogo municipal, que realiza una visita al lugar y adopta las medidas oportunas para evitar nuevos daños.
- * Coordinar el Programa de estabilización del montículo de plataforma del S'edav Va'aki Museum. El montículo de plataforma S'edav Va'aki o va'aki es una de las dos únicas estructuras prehistóricas de este tipo que se conservan en el valle del Salt River. Sufre la erosión y destrucción que producen el viento y la lluvia, por lo que requiere que se lleven a cabo actividades rutinarias de estabilización que cumplan las Normas del Secretario del Interior. Estas actividades están a cargo de un equipo de voluntarios.
- * Dirigir investigaciones arqueológicas para exposiciones públicas y publicaciones e interactuar con los medios de comunicación. El S'edav Va'aki Museum organiza exposiciones y publicaciones que requieren la revisión, investigación y redacción de material por parte del arqueólogo de la ciudad.



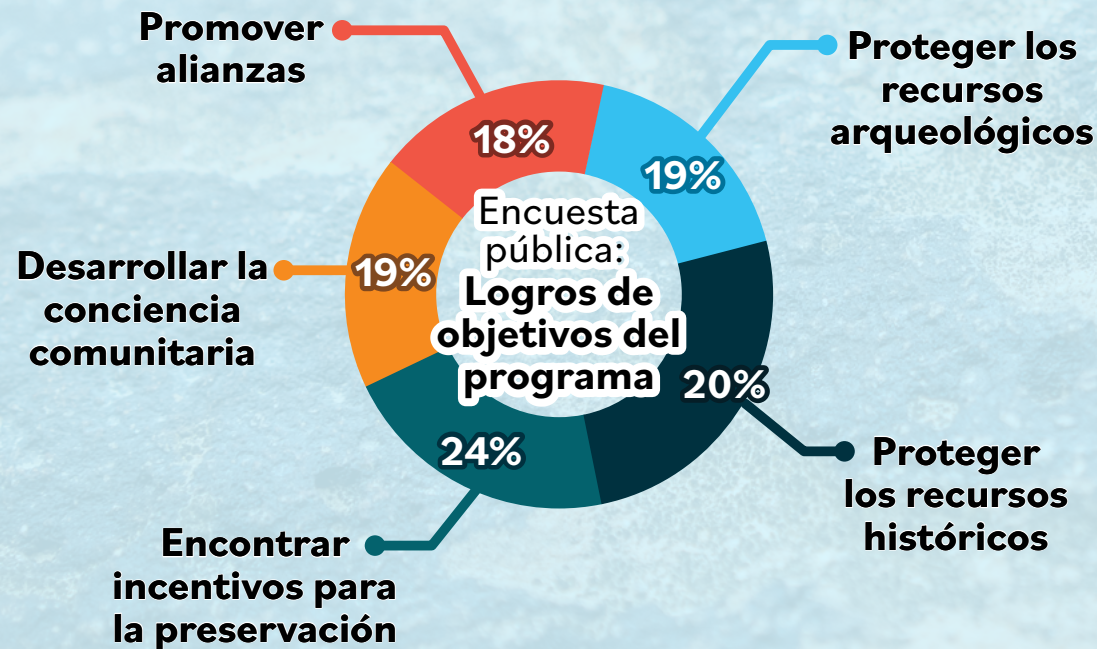
La CAO mantiene una estrecha colaboración con las tribus descendientes a través de su presencia en las reuniones mensuales de consulta con las Oficinas Tribales de Preservación Histórica de la Comunidad Indígena del Gila River y de la Comunidad Indígena Pima-Maricopa del Salt River. Estos encuentros, que comenzaron con el análisis sobre el cumplimiento de normas en cuanto a la arqueología y la repatriación en la ciudad se han ampliado hasta incluir debates sobre programación de museos, exposiciones e iniciativas de cambio de nombre. Se están estudiando nombres tribales para las nuevas urbanizaciones. Varios senderos del Parque y Reserva de South Mountain han recibido nuevos nombres o'odham que sustituyen a otros inexactos u ofensivos. Gracias a esta colaboración también se cambió el nombre del Museo Pueblo Grande a S'edav Va'aki Museum con un mural titulado "Legacy" creado por Thomas "Breeze" Marcus, residente de la Comunidad Indígena de Salt River Pima Maricopa (Salt River Pima Maricopa Indian Community, SRPMIC) y artista de la Tohono o'odham Nation, que recibió la ayuda de los artistas de O'odham Dwayne Manuel (SRPMIC) y Zachary Justin (Comunidad Indígena del Gila River).

Logros y evolución del plan

El plan PreserveHistoricPHX de 2025 consiste en una actualización del plan de preservación histórica existente, el primero de este tipo en Phoenix, que se adoptó en 2015 e incluyó cinco objetivos del programa:



La Oficina de Arqueología de la Ciudad (City Archaeology Office, CAO), la Oficina de Preservación Histórica (Historic Preservation Office, HPO), la Comisión de Preservación Histórica (Historic Preservation Commission, HPC) y la comunidad avanzaron de forma sustancial en cuanto al logro de parte de estos objetivos después de adoptar el plan. Una encuesta pública reciente reveló que el público percibe un nivel de éxito casi parejo en todas las categorías de objetivos.



Lo Que Hicimos Juntos



Proteger los recursos arqueológicos

La CAO, en colaboración con funcionarios tribales locales de recursos culturales, trabajó para facilitar un cambio de nombre para Pueblo Grande, el emplazamiento de la gran aldea prehistórica donde se encuentran la CAO y el Pueblo Grande Museum. El nombre S'edav Va'aki (y S'edav Va'aki Museum), o montículo de la plataforma central en lengua o'odham, refleja la conexión entre la ocupación del Valle de Salt River en la era Hohokam y las actuales comunidades o'odham y su relación lineal. Se ha completado y publicado en línea un mapa de la historia de S'edav Va'aki y las vinculaciones con las tribus o'odham descendientes. La CAO y la HPO de la ciudad han contratado a un consultor para que desarrolle una etnohistoria y una historiografía que permitan comprender mejor la continuidad de la ocupación indígena en la cuenca de Phoenix.

La CAO encargó un mapa de Sistemas de Información Geográfica (Geographic Information Systems, GIS) de todos los emplazamientos y estudios conocidos del Parque y Reserva de South Mountain y ha trabajado para realizar encuestas y descripciones culturales de las Reservas de Phoenix Mountain y North Mountain, lugares que ostentan una gran importancia cultural para las comunidades tribales vecinas. La CAO también ha contado con un grupo de voluntarios para desarrollar el proyecto Phoenix Mapping Archaeology, un esfuerzo de los GIS para digitalizar todas las características y excavaciones que se llevaron a cabo en S'edav Va'aki y otros grandes emplazamientos de aldeas a lo largo del Salt River.

En 2020 se actualizaron las directrices de arqueología de la ciudad y en 2024 se adoptó un nuevo Plan de tratamiento de bienes históricos para la arqueología. El nuevo Plan de tratamiento contempla una actualización de la política de medios de comunicación, un protocolo para obtener permiso para presentar los resultados de los proyectos técnicos en conferencias y publicaciones y los requisitos sobre cómo proporcionar los datos del GIS a la CAO una vez que finalice el proyecto.



Proteger los recursos históricos

La HPO, que recibió una contribución importante de la comunidad, trabajó con los líderes del Departamento de Planificación y Desarrollo (Planning and Development Department, PDD) en 2016 para establecer la detención de una demolición por 30 días para las propiedades comerciales de más de 50 años y aquellas propiedades que con anterioridad se identificaron como elegibles para la designación histórica. En 2018 se revisó el código para incorporar todos los edificios de más de 50 años que se encontraban dentro del área de zonificación

del Código Downtown. Este es un proceso de notificación pública que ofrece recomendaciones para el personal sobre la elegibilidad de las designaciones de los recursos para la comisión de preservación histórica y las organizaciones de defensa de la preservación histórica.

En 2018, el PDD creó el Mapa de Mi Comunidad de acceso público, que es una base de datos geográfica con información específica de la propiedad que identifica propiedades históricamente designadas y elegibles. Este mapa permite que los residentes y los profesionales inmobiliarios tengan información precisa en tiempo real para facilitar la planificación y el compromiso con la oficina de preservación histórica.

La HPO contrató la preparación de dos nominaciones al Registro Nacional de Lugares Históricos para distritos históricos comerciales, los Distritos Históricos Comerciales de Miracle Mile y Grand Avenue, que ofrecen oportunidades de incentivos financieros federales, estatales y locales para la rehabilitación.

La comisión de conservación histórica ha dado prioridad al estudio y desarrollo del contexto histórico de los inmuebles posteriores a la Segunda Guerra Mundial. La oficina ha firmado un contrato para el desarrollo de entornos de propiedades multifamiliares de posguerra, arquitectura religiosa y edificios comerciales, tipos de propiedades que se identifican como en peligro a través de la gestión en curso del proceso de detención de demoliciones durante 30 días.

En 2024, el Distrito Histórico Comercial de Grand Avenue se incluyó en el Registro Nacional de Lugares Históricos. El distrito se extiende a lo largo de Grand Avenue, entre “Five Points” y “Six Points”, y es un reflejo del desarrollo comercial de Phoenix durante el período comprendido entre 1887 y 1975, cuando el desarrollo comercial se redujo tras la finalización de la Interestatal 10.



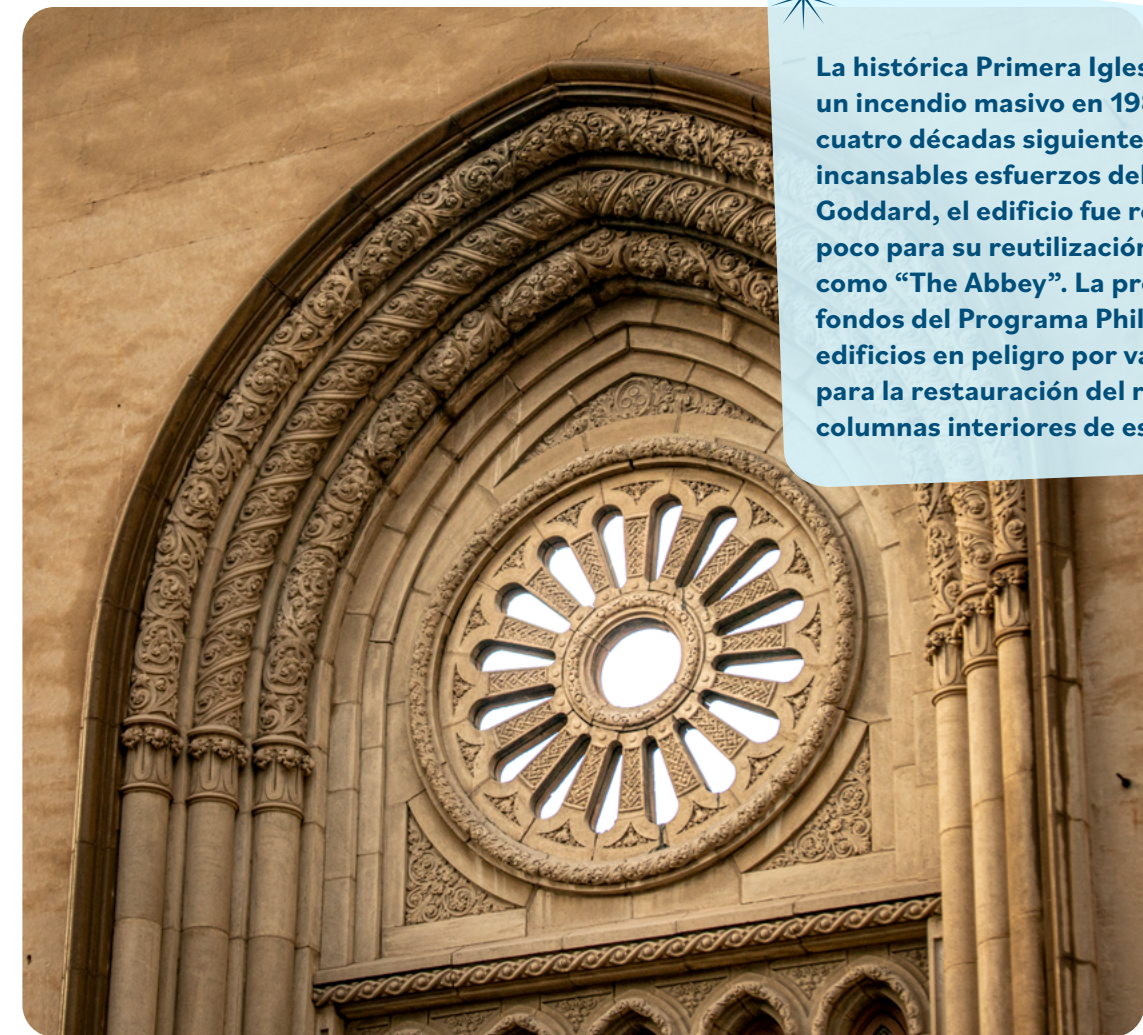
Encontrar incentivos para la preservación

El HPC solicitó al alcalde, al Ayuntamiento y a la Oficina del Administrador Municipal la asignación de fondos generales para sustituir los antiguos programas de subvenciones para la conservación histórica que se habían financiado a través del bono municipal de 2006. El Ayuntamiento asignó \$200,000 en fondos para el Programa de Subvenciones para la Rehabilitación Exterior de Viviendas (que ofrece subvenciones compensatorias de hasta \$20,000) en 2021 y estableció \$500,000 para un Programa de Subvenciones

para Edificios en Peligro en 2022, que más tarde recibió el nombre de Programa de edificios en peligro Phil Gordon. El resultado ha sido la concesión de 37 subvenciones residenciales para ámbitos de trabajo como la reparación de cimientos, la sustitución de techos y la rehabilitación de ventanas históricas. Cinco proyectos diferentes han recibido subvenciones del Programa para Edificios en Peligro de Phil Gordon para realizar trabajos de rehabilitación de mampostería, sustitución de techos y reubicación de edificios.

Los ciudadanos de Phoenix votaron en la elección del Fondo de bonos de obligación general en noviembre de 2023 para asignar \$5 millones a un programa de preservación histórica durante los próximos cinco años e incluir proyectos de mejoras importantes para edificios históricos propiedad de la Ciudad, así como fondos que se dedicarán a subvenciones para la rehabilitación de edificios de propiedad pública y privada.

La histórica Primera Iglesia Bautista sufrió un incendio masivo en 1984 y durante las cuatro décadas siguientes y gracias a los incansables esfuerzos del alcalde Terry Goddard, el edificio fue reconstruido de a poco para su reutilización adaptativa como “The Abbey”. La propiedad recibió fondos del Programa Phil Gordon para edificios en peligro por valor de \$137,000 para la restauración del rosetón y las columnas interiores de estuco decorativo.





La rehabilitación del almacén de Fuller Paint Company, que incluía la construcción de un nuevo hotel, demuestra el éxito de asociarse al programa GPLET con las subvenciones para la preservación histórica que se concedieron a través del Programa de Edificios en Peligro de Phil Gordon. El histórico almacén se reutilizó de forma adaptativa como vestíbulo y comedor con un elemento de conexión a un nuevo hotel de varias plantas. En 2024, este proyecto ganó el premio Governor's Heritage a la preservación histórica.



Desarrollar la conciencia comunitaria

La CAO, a través de la colaboración con los funcionarios de recursos culturales de las tribus locales, creó una declaración de reconocimiento de tierras para reforzar los esfuerzos de preservación, así como un mapa del territorio de origen que muestra las zonas de importancia para los o'odham y que presenta los topónimos o'odham para los accidentes geográficos del terreno.

La HPO celebró el aniversario 30 de las primeras designaciones históricas en el Registro de Propiedades Históricas de Phoenix en 2016 en un acto público con el alcalde Terry Goddard que, como orador honorable, facilitó la creación de la oficina. En los últimos ocho años se han celebrado noches de trivia, reuniones informales informativas, una cumbre sobre la preservación de vecindarios históricos y el desarrollo del innovador informe Preservation Phoenix Style que elaboró PlaceEconomics y que analizaba, en particular, el impacto de la preservación histórica en Phoenix. El Ayuntamiento aprobó este informe, que sirve como referencia fundamental para otros departamentos municipales.

En 2020 y 2021, el personal creó tres mapas con historias de patrimonio étnico a partir de los contextos históricos afroamericano, hispano y asiático-americano que se desarrollaron en un principio entre 2004 y 2007. Estos mapas están disponibles en línea y permiten que el público interactúe con los recursos del patrimonio étnico de forma virtual. Estos mapas fueron galardonados con los premios Governor's Heritage y Arizona Chapter de la American Planning Association. Estos mapas se complementan con una serie de videos.

6 Historic Preservation Story Maps and Videos can be found here: [Planning and Development Story Maps \(phoenix.gov\)](https://www.phoenix.gov/planning-and-development/story-maps)



Promover alianzas

La HPO de la Ciudad de Phoenix trabaja en estrecha colaboración con la SHPO para promover la preservación, protección y conocimiento de las propiedades históricas. La ciudad solicitó con éxito una subvención del fondo del patrimonio de la SHPO para la rehabilitación de la propiedad históricamente designada

Sergeant-Oldaker, que se encuentra en el centro de Phoenix y que se trasladará y reconstruirá en el lugar para crear un restaurante.

Las organizaciones de defensa asociadas, como la Fundación para la Preservación de Arizona, Preserve PHX, Coalición de Vecindarios Históricos de Phoenix, Coalición de Voces del Centro y Alianza Comunitaria de Phoenix se centran en una amplia serie de cuestiones que afectan a las propiedades históricas y desempeñan un papel vital en la comunidad defendiendo las cuestiones de preservación histórica.

Preservación Histórica colabora con distintos departamentos de la Ciudad de Phoenix. El Departamento de Desarrollo Económico y Comunitario (Community and Economic Development Department, CED) ofrece financiación anual específica para subvenciones destinadas a la rehabilitación de propiedades comerciales. El trabajo con el CED ha permitido el avance del Impuesto Especial sobre el Arrendamiento de Bienes Inmuebles gubernamentales (Government Property Lease Excise Tax, GPLET) para proyectos de reutilización adaptativa de preservación histórica que incorporen nuevos desarrollos.

Existen 36 distritos históricos residenciales, la mayoría de los cuales cuentan con organizaciones vecinales formales. Todas ellas han colaborado con la HPO en el mantenimiento del carácter histórico de sus vecindarios y en la promoción de la preservación y el fomento de las relaciones a través de boletines informativos, festivales callejeros y espacios comunitarios.



Grand Ave Festival



Planificación Actual De La Preservación

Acknowledging there is historic preservation work yet to be done in Phoenix, the City commissioned the firm PlaceEconomics to identify ongoing challenges as well as innovative tools and strategies to further advance historic preservation goals in Phoenix. During focus group interviews in Phoenix, the firm asked the question: What are the challenges to historic preservation in Phoenix? Through the responses, the firm identified the following themes:

The firm then researched tools and policies used by municipal and A

- * **Falta de conocimientos, educación e información**
- * **Participación insuficiente de la comunidad**
- * **Presión urbanística**
- * **Regulaciones vigentes**
- * **Herramientas existentes inadecuadas**

continuación, la empresa investigó las herramientas y políticas que utilizaban las organizaciones municipales y sin fines de lucro dedicadas a la conservación histórica en todo el país para elaborar una serie de recomendaciones que dieron lugar al mencionado informe *Herramientas, estrategias, políticas e incentivos para la preservación histórica de Phoenix*. Las recomendaciones variaban en complejidad, costo, impacto, eficacia y probable aceptación de las partes interesadas.

Este informe constituyó la base de un proceso de participación pública con los residentes de la ciudad que incluyó reuniones y una encuesta pública para facilitar la actualización del plan de preservación histórica PreserveHistoricPHX 2025.

Participación pública

Reuniones

La HPO inició el proceso de participación pública de la actualización del plan de preservación histórica en la primera reunión pública para la actualización del Plan general de la Ciudad de 2025. Esta reunión se celebró el 13 de octubre de 2023 en el Museo George Washington Carver. El 24 de febrero de 2024 se celebró una reunión presencial independiente de actualización del plan de preservación histórica en la Biblioteca Burton Barr, a la que siguió una reunión virtual el 7 de marzo de 2024. Se realizaron presentaciones adicionales el 9 de marzo de 2024 ante la Downtown Voices Coalition y el 18 de abril de 2024 ante la Phoenix Historic Neighborhoods Coalition. Asimismo, el 9 de abril de 2024 se celebró una presentación virtual “informativa” sobre la actualización del plan de preservación histórica para los empleados municipales.

Se preguntó a los participantes cuáles consideraban que eran los mayores desafíos y oportunidades para la preservación histórica en Phoenix. Gran parte de los desafíos y oportunidades que surgieron en la serie de reuniones públicas se ajustan a las categorías que identificó PlaceEconomics.



Encuesta

Se elaboró una encuesta pública que se publicó en el sitio web de la Ciudad de Phoenix y se promocionó en las redes sociales. La encuesta obtuvo 390 respuestas y comenzó con una pregunta enigmática sobre lo que haría el encuestado para promover la preservación histórica en Phoenix si tuviera una varita mágica.

Las respuestas fueron las siguientes:

“Establecer políticas y cambiar los códigos para que resulte atractiva la reutilización adaptativa de los edificios existentes”.

“Ofrecer espacios a las empresas de Local First Arizona en edificios con reutilización adaptativa”.

“Conservar viejas fachadas de tiendas y edificios bajos y medianos para su reutilización adaptativa. Plantar más árboles que den sombra y volver a los oasis del desierto o toldos de sombra fuera de los edificios, sin edificios de superbloques”.

“Preservar los edificios de importancia cultural, al margen de su naturaleza imponente. En el pasado, las comunidades de color no disponían de los recursos necesarios para tener las estructuras mejores o más ‘avanzadas’, pero también es valioso salvar su historia o legado”.

“Poner en marcha un impulso coordinado para poner de relieve y celebrar los edificios históricos que están a la vista de todos en nuestra ciudad. La educación de nuestra comunidad sobre los edificios históricos es fundamental como inicio para luego comunicar la importancia de preservar nuestra historia compartida”.

A continuación, se pidió a los encuestados que identificaran los tres principales desafíos o amenazas que enfrenta la preservación histórica en Phoenix y se les proporcionaron opciones específicas, así como un espacio en blanco para completar e incluir otras ideas. Las respuestas se presentan a continuación:

Los Tres Principales Desafíos/Amenazas Para La Preservación Histórica En Phoenix

- * **253** Reurbanización
- * **233** Lugares históricos que se consideran ineficaces y caros de mantener
- * **230** Demolición por negligencia
- * **186** Restricciones de la aplicación de la normativa de preservación histórica
- * **91** Elitización
- * **63** Restricciones de la designación en virtud de la proposición 207 (Ley de Protección de los Derechos de Propiedad Privada)
- * **45** Otras

Las condiciones actuales del mercado inmobiliario se evidencian en los cuatro principales desafíos que seleccionaron los encuestados, y por una buena razón.

Tanto la demanda de viviendas como el aumento de los precios de los inmuebles han ejercido una presión directa sobre los recursos históricos. Los argumentos de que las viviendas existentes son ineficientes, caros de mantener o que son más adecuadas para su demolición y reurbanización siguen provocando la pérdida de edificios históricos en Phoenix. Asimismo, las condiciones del mercado y la falta de conciencia hacen que los inversores adquieran propiedades históricas y lleven a cabo obras de renovación o demolición sin los permisos y la revisión del plan de preservación histórica que se exigen. En vista de la escasez de recursos por parte del Ayuntamiento, los encuestados expresaron su preocupación por las restricciones de la aplicación de la zonificación en cuanto a las obras no autorizadas. Entre las respuestas de la categoría “Otras” figuran la falta de recursos financieros y la falta de participación pública.

Cómo llevar adelante los cinco objetivos

Herramientas, estrategias, políticas e incentivos para la preservación histórica en Phoenix se centró en la identificación de desafíos y oportunidades para la preservación histórica con recursos del entorno integrado (histórico). El personal de preservación histórica consultó a la CAO para identificar los desafíos continuos de la gestión de los recursos culturales. Gracias a la combinación de los datos que recolectó PlaceEconomics, de la CAO y de las reuniones públicas, se demostró que los cinco objetivos originales que se identificaron en PreserveHistoricPHX 2015 siguen teniendo importancia y valor en la actualidad.

A partir de las recomendaciones del informe de PlaceEconomics y de la CAO se elaboraron varias de las posibles herramientas sobre las que se preguntaron en la encuesta pública para ayudar a orientar las acciones que la Oficina de Preservación Histórica, los socios y los particulares pueden llevar a cabo para alcanzar los cinco objetivos.

Proteger los recursos arqueológicos

Se pidió a los encuestados que identificaran dos nuevas herramientas para la protección de los recursos arqueológicos que aportaran el mayor beneficio en Phoenix. Los encuestados dieron prioridad al desarrollo de nuevas regulaciones administrativas para facilitar la protección de los recursos arqueológicos y la oficialización de directrices de cumplimiento. También señalaron la necesidad de la representación tribal en la comisión de preservación histórica, en vista de los estrechos lazos que existen entre las comunidades tribales vecinas y Phoenix. Al existir un solo puesto de tiempo completo en la CAO, los encuestados también dieron prioridad a la creación de personal permanente para la revisión de recursos culturales.

Políticas/Herramientas Para La Protección De Los Recursos Arqueológicos

- * **194** Oficializar las políticas para la protección de los recursos arqueológicos
- * **160** Representación de tribus en la comisión de preservación histórica
- * **133** Personal permanente para la revisión de los recursos culturales
- * **115** Mejora de la ordenanza de zonificación
- * **86** Estudio e inventario de las reservas de montaña de la ciudad
- * **62** Elaboración de un plan de bienes culturales tradicionales
- * **14** Otras

Proteger los recursos históricos

Al establecer nuevas prioridades para la protección de los recursos históricos, se preguntó a los encuestados cuáles serían las dos más beneficiosas. Se dio prioridad a la mejora de las regulaciones existentes en materia de demolición y modificaciones. La reforma de la ordenanza de zonificación para la preservación histórica podría incluir un elemento para mejorar el cumplimiento en cuanto a las obras no permitidas en las propiedades designadas.

Políticas/Herramientas Para La Protección De Los Recursos Históricos

229	Reforzar la aplicación de la ley en caso de modificación o demolición ilegal de propiedades designadas
176	Mejorar las prácticas de demora en la demolición para propiedades identificadas como elegibles para designación histórica
118	Explorar la designación de distritos históricos en virtud de la proposición 207 (Ley de Protección de los Derechos de Propiedad Privada)
94	Modificar la ordenanza de zonificación para la preservación Histórica
83	Crear un plan formal de estudio y designación
45	Mejorar las prácticas de notificación de demoliciones
21	Otras

Encontrar nuevos incentivos para la preservación histórica

Se pidió a los encuestados que indicaran sus dos prioridades principales para encontrar nuevos incentivos para la preservación histórica. La contundente respuesta fue aprovechar los esfuerzos existentes para proporcionar fondos de subvención mediante fondos generales y de bonos, además de un medio más proactivo para incorporar edificios históricos en nuevos desarrollos de mayor densidad.

Políticas/Estrategias De Incentivos Para La Preservación Histórica

282	Defensa de la financiación continua de bonos generales y municipales para subvenciones a la preservación histórica
164	Incorporar/reutilizar de forma adaptativa los edificios comerciales históricos como parte del nuevo desarrollo (código/zonificación/alivio de costos)
143	Fomentar el desarrollo de unidades de vivienda accesorias (Accessory Dwelling Unit, ADU) en distritos históricos residenciales mediante la creación de un libro de patrones de diseño para agilizar la aprobación. ⁷
132	Derechos de desarrollo transferibles para la preservación histórica (ampliación de la estructura de bonos para la sustentabilidad) ⁸
35	Otras

⁷ The City adopted an ADU ordinance (November 2023; revised December 2024) to allow for ADUs in single-family zoning.

⁸ The City has an existing Sustainability Bonus Credit system for properties within the Downtown Code area which allows points to be obtained for rehabilitation or preservation of historic properties to afford things like greater height/density, reduced parking, etc. on a parcel without a historic property (transferable development right). This program could be expanded outside of the Downtown Code area to encompass other sending/receiving zones.

Como desarrollar la conciencia comunitaria

Al establecer nuevas prioridades para el desarrollo de la conciencia comunitaria para la preservación histórica, se preguntó a los encuestados por sus dos selecciones principales. En su mayoría, las respuestas se inclinaron por la creación de un plan formal de participación comunitaria y la creación de personal defensor del pueblo para ayudar en la rehabilitación y reutilización adaptativa de los recursos históricos y de época histórica.

Estrategias/Herramientas Para Desarrollar La Conciencia Comunitaria

- * **222** Desarrollar un plan formal de participación comunitaria
- * **215** Personal defensor de la preservación histórica para educar a los propietarios sobre las oportunidades de rehabilitación y reutilización adaptativa de la propiedad
- * **160** Presentaciones en reuniones vecinales/organizativas
- * **124** Mejora del sitio web y las redes sociales
- * **33** Almuerzos informales/Serie de oradores
- * **22** Otras

Promover alianzas

Las preguntas de la encuesta sobre las alianzas se centraban en la forma en que las mejoras internas de la Ciudad podían contribuir a obtener resultados positivos en materia de preservación. Se pidió a los encuestados que indicaran sus dos prioridades principales para promover alianzas, y las principales prioridades que se identificaron fueron integrar la planificación del sitio en las revisiones de los planes de preservación histórica y capacitar a los inspectores de edificios para garantizar que las obras en el lugar se lleven a cabo según los planos de preservación histórica aprobados. También se destacó la necesidad de una capacitación cruzada más amplia entre los distintos departamentos que realizan la revisión del plan.

Estrategias/Políticas Para Promover La Alianza Entre Ciudades

- * **216** Integrar la planificación del sitio en las revisiones de los planes de preservación histórica
- * **188** Capacitación de los inspectores de edificios para la revisión de obras en edificios históricos
- * **168** Capacitación cruzada entre los diferentes departamentos de la ciudad responsables de la revisión de planes, es decir, servicios de agua, transporte en las calles, bomberos, etc.
- * **109** Capacitación cruzada entre las distintas secciones de planificación y revisión de planes de desarrollo
- * **73** Promoción del uso del Código internacional de edificación existente para revisores de planos de propiedades designadas
- * **14** Otras

La información que se obtuvo de las reuniones públicas y de la encuesta constituyó el fundamento de PreserveHistoricPHX 2025, que orientará las metas y objetivos del programa de preservación histórica para los próximos 10 años.



Progreso

Declaración de visión

Phoenix es un lugar vibrante y dinámico con muchas facetas históricas. Junto con la visión central del PlanPHX de un “Phoenix más conectada”, PreserveHistoricPHX 2025 prevé una ciudad unida por la valoración de su patrimonio diverso y el deseo de mantenerlo en beneficio de las generaciones presentes y futuras.

Conexiones con el Pasado

Si bien se la reconoce como una ciudad joven, las raíces de Phoenix en el siglo XXI se remontan a la ocupación de la cuenca de Phoenix por los ancestrales o'odham a partir del siglo I d. C. Los huhugam se dedicaron a la agricultura y vivieron en lo que luego se conocería como Phoenix durante 1,500 años y desarrollaron un amplio sistema de canales de riego. Con la llegada de los euroamericanos a finales de la década de 1860, que aprovecharon las antiguas redes de canales de riego de los ancestrales o'odham, la zona se reformó. El núcleo urbano de Phoenix, de media milla cuadrada, se estableció en 1870 y el crecimiento de Phoenix a principios del siglo XX estuvo ligado a su papel como centro comercial y bancario para las empresas agrícolas de la periferia. Antes de la construcción de la presa de Roosevelt en 1911, las inundaciones del Salt River amenazaron hogares y negocios. Los tranvías facilitaron el desarrollo residencial hacia el norte, mientras que las vías del ferrocarril hacia el sur constituían una línea divisoria funcional entre las comunidades de color y la población en su mayoría blanca.

La Segunda Guerra Mundial preparó el escenario para que se desarrollaran nuevas industrias en Phoenix, lo que produjo un rápido crecimiento en la era de la posguerra: la ciudad se expandió físicamente a 17.1 millas cuadradas, con una población de 106,818 habitantes para 1950. Los defensores de la igualdad racial abrieron el camino para derribar las barreras raciales durante las décadas de 1950 y 1960 que afectaban los lugares donde la gente podía trabajar, vivir y asistir a la escuela. Las tierras asequibles impulsaron a los desarrolladores residenciales, como John F. Long, a construir comunidades maestras planificadas en las afueras de la ciudad con nuevos centros comerciales, escuelas y bancos para satisfacer las necesidades de los habitantes suburbanos. El bajo costo de vida y la creciente fuerza laboral también hicieron que la tecnología y la industria de Phoenix aprovechara las tierras y el trabajo. La ciudad ahora abarca 519 millas cuadradas y tiene una población de 1,674,600.

Mediante las historias y los recordatorios tangibles del pasado de Phoenix, podemos mantener conexiones significativas para la comunidad a medida que Phoenix continúa creciendo y cambiando.

Loring's Bazaar Building Exterior, Phoenix, Arizona
1890. Courtesy McCulloch Brothers Photographs, Greater
Arizona Collection, Arizona State University Library

Declaración *de Misión*

Phoenix trabaja colaborativamente con socios de la comunidad para identificar lugares de importancia histórica y arqueológica e implementar estrategias para su preservación y sostenibilidad a largo plazo.

La siguiente sección resume los objetivos, las acciones que se implementarán para alcanzar los objetivos, los responsables de implementar la acción y el plazo anticipado para cumplirlos. Los plazos de cumplimiento se definen como corto plazo (1-3 años), mediano plazo (4-6 años) y largo plazo (7-10 años) para reflejar el trabajo que se espera que se realice antes de la próxima actualización importante del plan de preservación histórica a completar en 2035.

También se incluyen recomendaciones sobre cómo los fenixienses pueden participar para ayudar a que la Ciudad cumpla con estos objetivos.



Objetivo 1

Proteger los recursos arqueológicos

El ancestral pueblo o'odham transformó las tierras áridas de los valles de los ríos Salado y Gila en ricas tierras cultivables y pujantes aldeas mediante la construcción de un sistema de canales de irrigación altamente sofisticado. Muchos de los canales estaban tan bien diseñados que los euroamericanos e hispanoamericanos que llegaron a la zona a fines de la década de 1860 los reutilizaron para sus propios cultivos. En el valle del río Salado, el ancestral pueblo o'odham construyó aproximadamente mil millas de canales que llevaban el agua a grandes aldeas, granjas y campos agrícolas. Estos recursos, así como los petroglifos y fotos de nativos americanos, demuestran la ocupación humana continua desde el pueblo ancestral o'odham a las tribus descendientes de los o'odham, y el asentamiento histórico de Phoenix refleja las influencias de euroamericanos, hispanoamericanos, asiático-americanos y afroamericanos en el crecimiento y desarrollo de la comunidad.

Cómo participar

* Participe como voluntario en el Museo S'edav Va'aki o como administrador en el sitio.

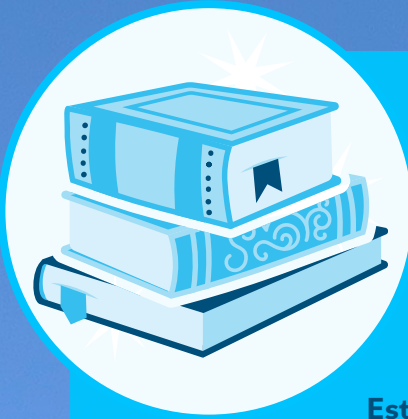
* Apoye la Oficina de Arqueología de la Ciudad en las audiencias del presupuesto de la ciudad.

Destacados

‘Onk ‘Akimel: Una etnohistoria e historiografía del uso de la tierra en el río Salado bajo La Ciudad contrató a un consultor para preparar un informe que documente la historia del pueblo ancestral o'odham luego del año 1450 d. C. para conocer mejor la ocupación indígena continua en la cuenca de Phoenix luego de la era de los Hohokam.

Implementación

Acción	Responsables	Plazo
Aumentar el personal para realizar revisiones de cumplimiento para satisfacer las cargas de trabajo actuales y futuras.	CAO, Arte y Cultura, Oficina del Administrador Municipal	Corto plazo
Investigar mejoras a la ordenanza de zonificación para incluir la representación de tribus en la comisión de preservación histórica.	HPO, PDD, Arte y Cultura, Oficina del Fiscal Municipal	Corto plazo
Enmendar la ordenanza de preservación histórica para implementar mejoras de programas y procesos.	HPO, CAO, Oficina del Fiscal Municipal, PDD, Arte y Cultura	Corto plazo
Crear una norma administrativa para proteger los recursos arqueológicos y que sirva como guía de cumplimiento.	CAO, Oficina del Administrador Municipal	Mediano plazo
Continuar la encuesta y el inventario de las reservas de montaña junto con los proyectos de desarrollo de infraestructura de parques con señalización interpretativa, inventarios culturales tradicionales y panoramas culturales desarrollados según sea adecuado mediante consultas tribales.	Asociación de la CAO con consultores y programas de preservación histórica de tribus	Largo plazo
Mantener el inventario de recursos arqueológicos.	CAO	Largo plazo



Objetivo 2

Proteger los recursos históricos

Los recursos del entorno histórico construido representan el pasado de Phoenix y nos conectan con nuestro legado compartido.

Estos recursos tienen innumerables beneficios para la comunidad, como distritos residenciales históricos que reflejan las áreas más densamente pobladas con la mayor cubierta de árboles urbanos y a poca distancia de parques, bibliotecas e instituciones culturales. La mayoría de los 36 distritos residenciales tiene asociaciones de vecinos que patrocinan eventos de la comunidad y tienen elementos de conexión como jardines comunitarios. Los edificios comerciales patrimoniales brindan un espacio de incubadora ideal y una acogida única para nuevos pequeños negocios en los sectores creativos y del conocimiento y funcionan como ubicaciones populares para negocios legado. Estos edificios, que a menudo forman parte del centro, respaldan la identidad cultural de la ciudad y crean un carácter único, lo que contribuye a tener un centro vibrante. Las casas con edad histórica también tienen un rol significativo en la disponibilidad actual de viviendas. Además, “el edificio más verde es el que ya está construido”, y retener estos recursos reduce los residuos de vertederos locales y la huella de carbono de la ciudad.

Cómo participar

- * Comprar en comercios ubicados en edificios históricos
- * Reparar en lugar de reemplazar ventanas históricas y otros rasgos característicos
- * Respalda a la HPO en las audiencias del presupuesto de la ciudad
- * Asistir a las reuniones de la HPC

Destacados

Con la tendencia nacional decreciente de afiliación religiosa, las propiedades religiosas con edad histórica después de la Segunda Guerra Mundial, en especial aquellas con una superficie significativa, han estado bajo creciente presión de desarrollo. A medida que aumentan las aplicaciones de demolición para propiedades religiosas, la Ciudad contrató a un consultor para completar una encuesta de arquitectura religiosa de la posguerra y un Formulario de documentación de propiedad múltiple del NRHP para ayudar con la identificación de propiedades importantes y facilitar la designación y preservación de arquitectura significativa.

Implementación

Acción	Responsables	Plazo
Explorar prácticas de demora en la demolición para propiedades identificadas como elegibles para designación histórica	HPO, PDD	Corto plazo
Enmendar la ordenanza de preservación histórica para implementar mejoras de programas y procesos.	HPO, Oficina del Fiscal Municipal, PDD	Corto plazo
Completar los desarrollos y las encuestas del contexto de los tipos de propiedad después de la Segunda Guerra Mundial.	HPO junto con consultores	Corto plazo
Crear un programa de encuestas y designaciones para propiedades de patrimonio étnico.	HPO, Comisión de HP	Corto plazo
Fortalecer la aplicación de la ley contra la modificación o demolición no permitidas de propiedades designadas.	HPO, Oficina del Fiscal Municipal, PDD, Departamento de Servicios para Vecindarios	Mediano plazo
Investigar formas de mitigar las preocupaciones de la proposición 207 al designar distritos históricos.	HPO, Oficina del Fiscal Municipal, PDD	Mediano plazo
Explorar la creación de una clasificación honorífica de propiedad o distrito patrimonial.	HPO, PDD	Largo plazo



Objetivo 3

Encontrar incentivos para la preservación

Los incentivos económicos, incluidos los fondos de subvenciones y las deducciones impositivas, ayudan a que los proyectos de rehabilitación avancen. Programas como el de reutilización adaptiva de la ciudad no solo hacen que los clientes ahorren, sino que también ofrecen guías de desarrollo, procesos simplificados y menores tiempos de devolución para las revisiones y aprobaciones del PDD. Hay oportunidades para fomentar la reutilización adaptiva de los edificios del PHPR y aquellos listados únicamente en el NRHP. Los incentivos pueden incluir asistencia económica directa y el potencial para derechos de desarrollo adicionales. Encontrar y fomentar programas como estos es una forma importante de estimular la preservación histórica, el crecimiento y la sustentabilidad en Phoenix.

Cómo participar

- * Buscar subvenciones para actividades de preservación.
- * Fomentar que los dueños de propiedades elegibles para el programa estatal de reclasificación impositiva para propiedades históricas se inscriban.
- * Respalda futuras elecciones de bonos para la financiación de la preservación histórica.
- * Respalda los programas de subvención de preservación histórica en las audiencias de presupuesto del ayuntamiento.
- * Nivel estatal - Defender el programa estatal de créditos del impuesto sobre la renta para la rehabilitación de propiedades históricas.
- * Nivel estatal - Defender fondos dedicados para el programa de subvención de fondos patrimoniales de Arizona.

Destacados

La rehabilitación del histórico Templo Masónico es una historia del éxito del uso del sistema de créditos de bonificación de sustentabilidad. Una inversión del desarrollador de \$500,000 para la rehabilitación exterior y el registro del propietario de una servidumbre de conservación a 30 años hizo que se le otorgaran 50 puntos de bonificación de sustentabilidad al desarrollador para que los utilizara en otro desarrollo en el centro.

Implementación

Acción	Responsables	Plazo
Fomentar ADU con diseños sensibles en distritos residenciales históricos mediante la creación de planes estandarizados.	HPO, PDD	Corto plazo
Explorar la expansión de créditos de bonificaciones de sustentabilidad en los corredores de vías ligeras y otras ubicaciones fuera del área de código del centro.	HPO, PDD	Corto a mediano plazo
Desarrollar herramientas que fomenten y faciliten la rehabilitación y la reutilización adaptiva de edificios históricos y de posibles edificios comerciales patrimoniales.	HPO, PDD, HPC, Ayuntamiento de la Ciudad	Mediano a largo plazo



Objetivo 4

Desarrollar la conciencia comunitaria

Desarrollar la conciencia comunitaria de los recursos patrimoniales ayuda a conectar a los residentes con el pasado de Phoenix, amplía el conocimiento de los beneficios económicos, ambientales, sociales y culturales de estos recursos y ayuda a los propietarios a comprender los requerimientos de tener una propiedad histórica. Es esencial informar a los desarrolladores de políticas, los dueños de las propiedades, los arquitectos, otros departamentos de la ciudad, contratistas, profesionales inmobiliarios y a otros al mantener un programa de preservación histórica. La Ciudad de Phoenix debe hacer que sus residentes tengan las herramientas y la información para estimular más proyectos de preservación histórica.

Cómo participar

- * Asistir a visitas de vecindarios y eventos en los parques históricos de la ciudad.
- * Investigar la historia de una propiedad o vecindario histórico.
- * Aprender cómo rehabilitar una propiedad histórica.
- * Compartir información con el público sobre los beneficios de la preservación histórica para ganar apoyo para abordar la Proposición 207.

Destacados

En honor del Mes de la Preservación Histórica, la Oficina de Preservación Histórica ha celebrado una noche de trivia sobre la historia de Phoenix durante tres años. Este evento animado y popular hace participar a personas interesadas en la historia de Phoenix y en sus edificios históricos. Algunos vienen para competir de verdad, otros vienen para disfrutar del evento y todos experimentan una conexión con las historias del pasado de Phoenix. La noche de trivia del 2024 se celebró en el Memorial Hall del Parque de la Escuela Steele Indian (el sitio de la histórica Indian School de Phoenix).

Implementación

Acción	Responsables	Plazo
Desarrollar herramientas educativas para profesionales inmobiliarios.	HPO	Corto plazo
Mejorar la presencia en redes sociales y el contenido del sitio web.	HPO, Oficina de Información Pública (Public Information Office, PIO)	Corto plazo
Presentar temas de HP relevantes en reuniones vecinales y de la organización.	HPO	Corto a largo plazo
Celebrar los logros de preservación mediante eventos, premios y otras formas de reconocimiento.	HPO, PDD, PIO	Corto a largo plazo
Crear una Serie 101 de HP para incluir folletos y presentaciones de educación pública.	HPO, PIO, CAO	Mediano plazo
Asociarse con la Oficina de Defensa al Cliente para informar a los propietarios sobre programas para la rehabilitación o la reutilización adaptiva de edificios históricos y comerciales patrimoniales.	HPO, PDD	Mediano plazo
Desarrollar un plan formal de participación comunitaria.	HPO junto con consultores y la comunidad	Mediano a largo plazo



Objetivo 5

Promover alianzas

La forma más efectiva de preservación histórica es el trabajo con todos los sectores de la comunidad y todas las divisiones del gobierno.

Los grupos de vecinos, los propietarios de casas históricas, los educadores, los funcionarios públicos y los profesionales y defensores de la preservación histórica se unen para desarrollar prioridades, listar propiedades históricas y preservar la historia de Phoenix para las futuras generaciones. Los departamentos y secciones de la Ciudad de Phoenix trabajan juntos para priorizar y facilitar la protección y la reutilización adaptiva de los recursos patrimoniales.

Cómo participar

- * Asistir a eventos patrocinados por organizaciones de preservación.
- * Asistir a la reunión de una asociación vecinal histórica o a otra organización de preservación histórica o participar de su directorio.
- * Ser voluntario en un parque o evento histórico.

Destacados

Los líderes de la Sociedad Histórica Sunnyslope se han involucrado activamente en la identificación de propiedades dentro del área de Sunnyslope en Phoenix que son elegibles para designación histórica y para trabajar con propietarios para que figuren en el Registro de Propiedades Históricas de Phoenix. El Jardín de Rocas de Thompson (también conocido como de Sunnyslope) es una de estas propiedades. Grover Cleveland Thompson adquirió la propiedad en 1954 y comenzó a desarrollar este jardín de rocas en el que continuó trabajando por las siguientes dos décadas de su vida. Este entorno de arte folclórico único incluye concreto y argamasa sin encofrar, estatuarias, rocas nativas y piezas de hormigón con azulejos de mosaico que emulan a personas, lugares y edificios. El propietario actual ha seguido cuidando la propiedad y el arte desde que la adquirió en 1978.

Implementación

Acción	Responsables	Plazo
Integrar revisiones del plan del sitio en las revisiones del plan de preservación histórica.	HPO, PDD	Corto plazo
Desarrollar un programa de capacitación cruzado entre los inspectores de edificios y los planificadores de preservación histórica.	HPO, PDD	Corto plazo
Asociarse con las oficinas de preservación histórica tribal (Tribal Historic Preservation Offices, THPO) para comprender mejor y promover la protección de los recursos culturales.	CAO, THPO	Corto a largo plazo
Asociarse con las organizaciones comunitarias y los profesionales de preservación para proteger mejor los recursos históricos y culturales.	HPO, organizaciones comunitarias	Corto a largo plazo
Aumentar el diálogo con otros departamentos de la Ciudad para asegurar que las metas y los objetivos de la preservación histórica se vean reflejados en las metas y los objetivos de dichos departamentos.	HPO, PDD, Calles, Servicios de Agua	Mediano plazo
Encontrar oportunidades para formar una organización sin fines de lucro afiliada a la Ciudad para la preservación histórica.	HPO, PDD, Oficina del Fiscal Municipal	Largo plazo

Bibliografía Y Lectura Adicional

Beneficios de la preservación histórica

Mason, Randall. Economics and Historic Preservation: A Guide and Review of the Literature. Publicación de debate preparada por el Programa de Políticas Metropolitanas de Brookings Institution. Washington D. C.: The Brookings Institution, septiembre de 2005.

Servicio de Parques Nacionales, Servicios de Preservación Técnica. *Historic Preservation is Inherently a Sustainable Practice*. [Sustentabilidad: servicios de preservación técnica \(Servicio de Parques Nacionales de los EE. UU.\)](#). Consultado el 8 de enero de 2025.

Fondo Nacional para la Preservación Histórica. *Why Do Old Places Matter? Economics*. [Why Do Old Places Matter? Economía | Fondo Nacional para la Preservación Histórica](#). 8 de enero de 2025.

PlaceEconomics. *Measuring the Economics of Preservation: Recent Findings*. Washington D. C.: Consejo Asesor sobre Preservación Histórica. Junio de 2011.

PlaceEconomics. *Profits Through Preservation: The Economic Impact of Historic Preservation in Utah*. Salt Lake City, UT: Fundación del Patrimonio de Utah, julio del 2013.

PlaceEconomics. *Preservation Phoenix Style*. Phoenix, AZ: Oficina de Preservación Histórica de la Ciudad de Phoenix, octubre de 2021.

Rypkema, Donovan. *The Economics of Preservation: A Community Leader's Guide*, 2.a ed. Washington D. C.: Fondo Nacional para la Preservación Histórica, 2005.

Historia de la preservación en Phoenix

Comité Asesor Especial de Preservación Histórica de 2000-2002. *Summary of 2002 Recommendations and Implementation Status*. Documento gubernamental, Ciudad de Phoenix, 2004.

Hernandez, Ruben, ed. *A Legacy Lost and Found: Finding our Latino Roots in the History of Phoenix*. Phoenix: Latino Perspectives Media, 2007.

Comisión y Oficina de Preservación Histórica. *Ten Vital Years in the History of Phoenix*. Documento gubernamental, Ciudad de Phoenix, 1996.

Johnson, Ian P. *Historic Preservation in the Phoenix Metro Area: History, Current Challenges, Ongoing Struggles*. Tesis de Maestría, Universidad Estatal de Arizona, Departamento de Historia, Tempe. Diciembre de 2007.

Comité Especial sobre la Preservación Histórica de Phoenix. *Phoenix Ad Hoc Committee on Historic Preservation Final Report, June 1985*. Documento gubernamental, Ciudad de Phoenix, 1985.

Ley Nacional de Preservación Histórica y enmiendas, 2016, Revisión de la Sección 106

Consejo Asesor sobre Preservación Histórica. *Protecting Historic Properties: A Citizen's Guide to Section 106 Review*. Documento gubernamental, Washington D. C.: Consejo Asesor sobre Preservación Histórica, 2010, 28. Disponible en: [CitizenGuideSmallSizeFinal4Web.indd](#). Consultado el 8 de enero de 2025.

Parques Estatales de Arizona, Oficina Estatal de Preservación Histórica. *Review and Compliance*. [Consulta de Cumplimiento de Preservación Histórica | Parques Estatales de Arizona](#). Consultado el 8 de enero de 2025.

Servicio de Investigación del Congreso. The Federal Role in Historic Preservation: An Overview. [The Federal Role in Historic Preservation: An Overview](#). Consultado el 8 de enero de 2025.

Subvenciones e incentivos

Parques Estatales de Arizona, Oficina Estatal de Preservación Histórica. *State Historic Property Tax Reclassification (SPT) for Owner-Occupied Homes*. [Reclasificación Impositiva de Propiedades Históricas Estatales | Parques Estatales de Arizona](#). Consultado el 8 de enero de 2025.

Servicio de Parques Nacionales, Servicios de Preservación Técnica. *Tax Incentives for Preserving Historic Properties*. [Incentivos Impositivos para la Preservación Histórica \(Servicio Nacional de Parques de los EE. UU.\)](#). Consultado el 8 de enero de 2025.

Departamento del Tesoro de los EE. UU. *Fondo de instituciones financieras para el desarrollo comunitario. Crédito fiscal para nuevos mercados*. [Programa de Crédito fiscal para nuevos mercados | Fondo de instituciones financieras para el desarrollo comunitario](#). Consultado el 8 de enero de 2025.

Asesoría técnica

Ciudad de Phoenix. Documentos y Publicaciones de Preservación Histórica. [Planning and Development Historic Preservation Publications](#). Consultado el 8 de enero de 2025.

Servicio de Parques Nacionales, Servicios de Preservación Técnica. *The Secretary of the Interior's Standards for the Rehabilitation and Illustrated Guidelines for Rehabilitating Historic Buildings*. [rehabilitation-guidelines-1997.pdf](#). Consultado el 8 de enero de 2025.

. *Protecting Historic Properties: Planning, Treatment and Management of Historic Landscapes*. [Preservation Briefs 36: Protecting Historic Properties](#). Consultado el 8 de enero de 2025.

. *How to Preserve: Preservation Briefs*. [Informes de preservación, servicios de preservación técnica \(Servicio de Parques Nacionales de los EE. UU.\)](#). Consultado el 8 de enero de 2025.

. *How to Preserve: Preservation Tech Notes*. [Notas técnicas sobre la preservación, servicios de Preservación Técnica \(Servicio de Parques Nacionales de los EE. UU.\)](#). Consultado el 8 de enero de 2025.

. *Improving Energy Efficiency in Historic Buildings*. [Preservation Brief 3: Improving Energy Efficiency in Historic Buildings](#). Consultado el 8 de enero de 2025.

. *The Secretary of the Interior's Standards for the Rehabilitation and Illustrated Guidelines on Sustainability for Rehabilitating Historic Buildings*. [Illustrated Guidelines on Sustainability for Rehabilitating Historic Buildings](#). Consultado el 8 de enero de 2025.

PlaceEconomics. *Tools, Strategies, Policies, Incentives for Historic Preservation in Phoenix*. Phoenix, AZ: Oficina de Preservación Histórica de la Ciudad de Phoenix, octubre de 2023.

TOOLS STRATEGIES
POLICIES INCENTIVES
for Historic Preservation in
PHOENIX

COMPLETED BY PLACEECONOMICS FOR THE CITY OF PHOENIX | DECEMBER 2023



CONTENTS

Introduction.....	2
Recommendations.....	4
Recommendations to Improve Community Engagement and Enhance Knowledge, Education, and Information.....	5
Citywide Survey of Historic Resources.....	5
Create a Historic Preservation Community Engagement Staff Position and Appoint a Preservation Ombudsman.....	6
Improve Small Business and Property Owner Knowledge of Historic Preservation Designation.....	8
Create an Urban Design Center.....	9
Expand the Brown Bag Lunch and Speaker Series.....	9
Develop a City-Affiliated Nonprofit.....	12
Recommendations to Respond to Development Pressure.....	14
Actively Encourage use of ADUs in Historic and Older Neighborhoods.....	14
Modified By-right Zoning for Commercial Historic Properties.....	15
Enhance Protection of Commercial Corridors – Commercial Community Land Trusts.....	16
Enhance Protection of Commercial Corridors – Transferable Development Rights.....	18
Increase the Demolition Notification and Delay Time and Support Deconstruction Efforts.....	20
Simplify the State Property Tax Program for Income Producing Property Rehabilitation.....	21
Develop a Stronger Demolition by Neglect Ordinance.....	23
Increase the Penalty for Illegal Demolition and Alteration of Designated Properties.....	24
Recommendations to Improve Existing Regulations and Preservation Tools.....	25
Better Promote the International Existing Building Code (IEBC).....	25
Train Building Inspectors in Historic Buildings.....	26
Sidebar: The Challenges of Site Plan Review in Older and Historic Properties.....	27
Adopt Standards for Historic Building Relocation.....	28
Modifications to Adaptive Reuse Program.....	29
Explore Historic District Designation Under Proposition 207.....	30
Recommendations on Preservation Processes.....	32
Training for Commissioners.....	33
Conclusions.....	34



INTRODUCTION

In 2021, PlaceEconomics conducted a study on the economic impact of historic districts in Phoenix for the City’s Historic Preservation Office. That study outlined the ways in which historic districts in Phoenix contribute to the economic vitality of the city. This report presents practical ways forward, outlining a suite of challenges facing historic preservation in Phoenix, followed by recommendations for how to address them.

To help PlaceEconomics better understand the local context and identify specific challenges to preservation in Phoenix, a series of small group meetings were held with local stakeholders including real estate experts, developers, neighborhood advocates, housing advocates, preservationists, city council members, city staff, and others (see appendix for a full list). Stakeholders were asked to identify obstacles to historic preservation and possible strategies to address those obstacles.

At a subsequent meeting with the same stakeholders, PlaceEconomics presented a list of what had been learned in previous sessions for either confirmation, clarification, or correction. With the help of these conversations, PlaceEconomics has prepared this report. The report presents preservation challenges taken directly from our stakeholder conversations, which are followed by recommendations to address the challenge. Each recommendation also includes examples from other cities that might serve as useful models and inspiration.



The preservation challenges and recommendations presented in this report are framed by the **following realities:**

- After the passage of Arizona Proposition 207, a ballot measure introduced in 2006 also known as the Private Property Rights Protection Act, municipalities are limited in their ability to designate new local historic districts. As a result, the basic tools for protecting historic assets used by virtually every other large city in America are severely limited.
- Phoenix City Council has established a high priority for “sustainability,” and sustainability in Phoenix should not be restricted to shade and water concerns. The reuse of existing buildings, historic or otherwise, is an important aspect of a comprehensive sustainability strategy.
- Most of the rules, regulations, perspectives, and code applications of Phoenix’s city government are focused on creating new and big development, not prioritizing support for existing sites and structures. This skew in priorities has a large carbon impact.
- Finally, as in every growing city, housing affordability is a big issue. New construction is one aspect of addressing this but keeping, maintaining, and reusing existing older housing is more cost-effective and should be a priority for the City.

While presenting recommendations for addressing a range of historic preservation challenges, this report is not meant to be a critique of existing tools (i.e. grants, residential property tax abatement, easements, adaptive reuse ordinance, bond funding, others) that the City’s Historic Preservation Office has used very successfully. Rather, this is a recognition that more tools, strategies, policies, and incentives are needed, and some of the existing tools need modification. It should also be noted that some of the challenges identified result from inadequate resources in the Historic Preservation Office, not an absence of effort or thought on the part of preservation staff, the Historic Preservation Commission, and other relevant City personnel.

RECOMMENDATIONS

As stated in the Introduction, the below recommendations were derived from a series of meetings with engaged stakeholders. Their insight and local knowledge were critical to PlaceEconomics’ understanding of the issues and opportunities for improving the historic preservation efforts in Phoenix.

Based on these conversations, the following have been identified as the overarching challenges to historic preservation in Phoenix:

- **A LACK OF KNOWLEDGE, EDUCATION, AND INFORMATION AND INSUFFICIENT COMMUNITY ENGAGEMENT**
- **DEVELOPMENT PRESSURE**
- **EXISTING REGULATIONS AND INADEQUACY OF EXISTING PRESERVATION TOOLS**
- **PROCESSES AND PROCEDURES OF HISTORIC PRESERVATION COMMISSION**

Within these four broad categories of challenges, recommendations have been identified to address specific components of each challenge. While there are actions that the City can take to address these issues, not all of the recommendations listed below are the responsibility of the Historic Preservation Office or of the City of Phoenix. Some recommendations would require action by another department within the City, at the State level, or by non-governmental organizations.

Each recommendation is structured in a parallel fashion. At the beginning of each recommendation, the challenge being addressed will be identified, followed by an overview of the action required to enact the recommendation, a brief assessment of the impact(s) of adopting the recommendation, and a general rating on four criteria: Complexity of implementation, Cost to the City, Likely effectiveness of the recommendation and Likely acceptance of the recommendation by stakeholders.

In some cases, two or three recommendations are combined as they are largely addressing the same challenge and could be implemented together. In other instances, particularly for more complex responses, the recommendation will be a single initiative.



RECOMMENDATIONS TO IMPROVE COMMUNITY ENGAGEMENT AND ENHANCE KNOWLEDGE, EDUCATION, AND INFORMATION

Citywide Survey of Historic Resources

- ❖ **Challenge Addressed:** *There is no comprehensive survey of Phoenix’s historic resources*
- ❖ **Action Required:** *City Administrative*
- ❖ **Impact(s):** *Improved community engagement, Improved information environment*
- ❖ **Complexity:** *Medium*
- ❖ **Cost:** *High*
- ❖ **Effectiveness:** *High*
- ❖ **Likely Acceptance by Stakeholders:** *Very High*

A citywide survey of historic resources provides a critical baseline of information that can aid in a number of different planning objectives and regulatory processes. In this report, the concept of a survey ties into other recommendations in this report.

Surveys are important because, often, developers get far into the development process without knowing that a building might have historic significance. Additionally, historic preservation advocates and community members don’t become aware of threatened buildings or sites until it is too late to intervene. A publicly available list of surveyed buildings--created and maintained by the City or a heritage partner--would provide an important starting place for various forms of advocacy or

protection. Advocates could monitor the list for permit activity, market the list to developers for rehabilitation, or begin outreach with the property owner about heritage incentives or designation. Public access to this list of eligible properties would provide heritage advocates with an opportunity to intervene early in the development process to express concerns or offer suggestions for appropriate treatment of heritage buildings. The survey process itself is a wonderful opportunity for community engagement, both broadly about the process, and in specific neighborhoods that are being surveyed.

A CITYWIDE SURVEY OF HISTORIC RESOURCES PROVIDES A CRITICAL BASELINE OF INFORMATION THAT CAN AID IN A NUMBER OF DIFFERENT PLANNING OBJECTIVES AND REGULATORY PROCESSES.

How to do it: To launch a full-city, comprehensive windshield survey, the City would enlist a planning or Cultural Resource Management (CRM) firm to undertake and oversee the survey. Stakeholders indicated that funding for survey work has recently been approved. The field work could be conducted by community volunteers who have undergone training and are overseen by qualified historic preservation professionals. Further community engagement could come in the form of a listening session with

community members in which the City and CRM firm explain the process and its importance in the planning process, perhaps as a part of the Brown Bag Lunch Series and Speaker Series recommended in this report. The City and the consulting firm can also use this as an opportunity to gather information about what resources the community deems significant.

Resources being surveyed should be organized into a tiered categorization system. For instance, buildings that are already designated should be categorized as Grade I, resources that are not designated but demonstrate architectural merit or cultural significance should be categorized as Grade II, and so on. This will help distinguish resources during regulatory and planning processes. Finally, it is important that this survey be updated periodically--every 10 years is a good practice--so that future decisions are informed by good data.

Resources & Examples:

- **Survey LA, City of Los Angeles and Getty Conservation Institute**

Survey LA was a citywide comprehensive survey undertaken in partnership with the City of Los Angeles and the J. Paul Getty Trust. The surveys and resource evaluations were completed by consultant teams meeting professional qualification standards in historic preservation under the supervision of the Office of Historic Resources. The findings were presented on HistoricPlacesLA, the City’s online historic resource inventory and management system. HistoricPlacesLA uses Arches, an open-source, geospatial, and web-based software built as a platform for documenting and cataloging cultural heritage places worldwide. Surveyed resources were categorized into the California Historic Resources Status Codes framework.

<https://planning.lacity.org/preservation-design/historic-resources-survey>

IT IS IMPORTANT THAT THIS SURVEY BE UPDATED PERIODICALLY--EVERY 10 YEARS IS A GOOD PRACTICE--SO THAT FUTURE DECISIONS ARE INFORMED BY GOOD DATA.

Create a Historic Preservation Community Engagement Staff Position and Appoint a Preservation Ombudsman

- ❖ **Challenge Addressed:** *Lack of community engagement*
- ❖ **Action Required:** *City Administrative*
- ❖ **Impact(s):** *Improved community engagement*
- ❖ **Complexity:** *Low*
- ❖ **Cost:** *Medium*
- ❖ **Effectiveness:** *High*
- ❖ **Likely Acceptance by Stakeholders:** *Very High*

In a rapidly growing city, the pace of change often limits timely and meaningful community engagement, although that is when it is most often needed. Citizens can be quickly overwhelmed by all that is happening or be deterred by processes that feel overly opaque and bureaucratic. Providing access to



those involved at the city level who can help them understand how to participate in the development and preservation processes would help clarify modes of participation and boost community engagement.

Most citizens want to have a better idea of their options for engaging with developers and city staff in a positive manner. We heard from both neighborhood interests and developers that citizens often do not know what is happening in their neighborhood, and some do not know the rules that may apply to designated historic properties. This can lead to misunderstanding and, at worst, acrimony. Developing a system for sharing information and staffing public-facing positions that can help residents navigate these complex processes would improve community engagement and communication.

How to do it: To facilitate better and more timely community involvement, the City should create a staff position for a full-time community engagement person within the Historic Preservation Office. Having a person dedicated to community engagement within the HPO will allow the office to be more timely in its response to citizen and developer concerns. This person will not only be responsive to citizen questions but should also do proactive outreach work in neighborhoods that will be impacted by preservation and development initiatives.

The City should also create a Preservation Ombudsman position in the Historic Preservation Office. The role of an ombudsman is to act as a neutral representative to help individuals or groups resolve concerns or issues, in this case, relating to the conservation and rehabilitation of historic properties. The Ombudsman would also be a point source for where to go for help or to get questions answered. We understand that the Planning and Development Department already has Ombudsmen, and the Office of Customer Advocacy has an Ombudsman for adaptive reuse projects; possibly one of them should have a preservation focus.

Resources & Examples:

- **Community Engagement Specialist: Preservation Resource Center of New Orleans, LA**
The Preservation Resource Center of New Orleans has a Community Engagement Specialist on staff whose role is to work specifically with the city’s multicultural communities. The Specialist works with neighborhoods across the city, helping residents understand preservation tools, gathering feedback, developing partnerships, and learning directly from residents about ways that they would like to see preservation serve their community.
<https://prcno.org/hiring-community-engagement-specialist/>
- **Housing Provider Ombudsman: Washington, DC**
Washington DC’s Department of Housing and Community Development has a Housing Provider Ombudsman that helps small housing providers better understand the District of Columbia’s housing laws. They may explain HRA notices, provide technical assistance on rent control, tenant opportunity to purchase (TOPA) processes, or offer other education and outreach.
<https://dhcd.dc.gov/service/housing-provider-ombudsman>

Improve Small Business and Property Owner Knowledge of Historic Preservation Designation

- ❖ **Challenge Addressed:** *Small business/property owners do not understand the historic designation process*
- ❖ **Action Required:** *City Administrative, HPO Administrative*
- ❖ **Impact(s):** *Better understanding of designation process and better buy-in from key constituent groups*
- ❖ **Complexity:** *Medium*
- ❖ **Cost:** *Medium*
- ❖ **Effectiveness:** *High*
- ❖ **Likely Acceptance by Stakeholders:** *High*

People often aren’t familiar with the historic designation application process unless they’ve been through it, which means it’s ripe for misunderstanding. Assumptions are often made about what one can or cannot do with their property once it has been designated as “historic,” which leads to an overall distrust and unease around the process. Providing access to clear and easily understood information about historic designation—how it can benefit property owners and clear illustrations of what can and cannot be done to designated properties—would help reduce misunderstanding and may also encourage additional designation applications.

How to do it: Increased outreach and education through the methods outlined in the previous recommendation would also help address this challenge. The Preservation Ombudsman position would also be of value here. An ombudsman’s primary role may be facilitating conversations between and among competing interests, but they can also be a reference point for information on preservation in general and designation, specifically. Business and/or property owners uncertain about the potential effects of historic designation could go to the Preservation Ombudsman with questions and get answers or directions to sources of information. The Preservation Ombudsman could also provide technical assistance with city grant applications and coordinate with the State Historic Preservation Office on state and federal tax incentives.

The City should also utilize its “Brown Bag Lunch” series (see recommendation below) to directly address the pros and cons of historic designation for small business and property owners.

PROVIDING ACCESS TO CLEAR AND EASILY UNDERSTOOD INFORMATION ABOUT HISTORIC DESIGNATION—HOW IT CAN BENEFIT PROPERTY OWNERS AND CLEAR ILLUSTRATIONS OF WHAT CAN AND CANNOT BE DONE TO DESIGNATED PROPERTIES—WOULD HELP REDUCE MISUNDERSTANDING AND MAY ALSO ENCOURAGE ADDITIONAL DESIGNATION APPLICATIONS.



Expand the Brown Bag Lunch and Speaker Series

- ❖ **Challenge Addressed:** *Lack of education about historic preservation, heritage, and local history*
- ❖ **Action Required:** *HPO Administrative*
- ❖ **Impact(s):** *Improve Information Environment*
- ❖ **Complexity:** *Low*
- ❖ **Cost:** *Low*
- ❖ **Effectiveness:** *Medium*
- ❖ **Likely Acceptance by Stakeholders:** *High*

Stakeholders expressed interest in seeing the Historic Preservation Office revive the Brown Bag Lunch series offered across the City’s departments. The lunches hosted by the Historic Preservation Office featured speakers on different facets of Phoenix’s architectural history and current issues in historic preservation. Many people, whether they are new to Phoenix or longtime residents, enjoy the opportunity to learn about its history and heritage. The series would also be a great way to increase the general public’s understanding about preservation, more generally, increase community engagement, and provide an opportunity to educate residents on the benefits of historic preservation for Phoenix. It could also serve as an opportunity for cross-departmental engagement.

This is also an opportunity to increase mutual understanding between communities and developers. Citizens are not routinely engaged in development and are unlikely to understand the many variables that are part of that process, either from the private or public side. When development is being considered in their neighborhood without proper community engagement, that lack of understanding often leads to suspicion and concern, and sometimes active resistance. Knowledge about development, the development process, and city management tools for working with development is important when change seems to happen on a daily basis. A well-informed public will be better equipped to engage constructively in conversations about city growth and change.

How to do it: The Historic Preservation Office, or the Urban Design Center (see recommendation below) should it be created, should continue and expand the “Brown Bag Lunches” where local experts could present information on the history and heritage of the area, or on special topics related to heritage preservation.

For more formal presentations or topics needing more depth, the Historic Preservation Office, or Urban Design Center, should establish an annual “Speaker Series.” People could be invited to the city to talk about a broad range of heritage, preservation, or urban design topics.

Both series could include content about development, the development process and financing, and city oversight, and invite the public and developers to attend with a goal of increasing mutual understanding of their positions. The Speaker Series should be utilized for more in-depth presentations and community conversations about development. The Brown Bag Lunch Series should offer shorter, more tightly focused overviews of timely issues. This could be a function under the Urban Design Center or through city planning.

Resources & Examples:

- **People+Place, LA Conservancy**
LA Conservancy’s People+Places is a virtual conversation series that brings together advocates, experts, and community members to address topics that intersect with preservation, heritage, and identity in an approachable and open-ended way.
<https://www.laconservancy.org/people-places-virtual-conversation-series>
- **Timely Connections Lecture Series, City of Raleigh Museum, Raleigh, NC**
Timely Connections is a lecture series that focuses on North Carolina history and culture.
<https://raleighnc.gov/parks/timely-connections-lecture-series-cor-museum>
- **The Raleigh Historic Development Commission (RHDC)** serves as the City Council’s official historic preservation advisory body to identify, preserve, protect, and promote Raleigh’s historic resources.
<https://raleighnc.gov/planning-and-development/raleigh-historic-development-commission>
<https://rhdc.org/>

Create an Urban Design Center

- ❖ **Challenge Addressed:** *No urban design advocacy*
- ❖ **Action Required:** *City Legislative, City Administrative*
- ❖ **Impact(s):** *Improved public awareness of good design*
- ❖ **Complexity:** *High*
- ❖ **Cost:** *High*
- ❖ **Effectiveness:** *High*
- ❖ **Likely Acceptance by Stakeholders:** *High*

In Phoenix, there is no urban design center, public or private, where good design solutions can be discussed and promoted or where a design vision for the city could be debated and created. The lack of such a center limits the opportunity for developers, designers, planners, and interested citizens to discuss urban design and the built environment of Phoenix. Any advocacy for good urban design that does occur is scattered, lacking a central voice or coherent vision.

How to do it: Establish an urban design center within City Hall. Many cities have created urban design centers to help frame the city’s design vision. An urban design center can be tasked with identifying target areas for redevelopment, where public funds are used to set the baseline for city improvements, in addition to demonstration or pilot projects in partnership with developers to showcase good design practices. They can also provide opportunities for broader public education through lecture series featuring designers who can share work that exemplifies the city’s design goals. Urban design centers can promote advocacy and education to improve the city’s overall built environment, and by extension, influence the quality of private investment in the city.



Resources & Examples:

- Planning, Design, & Development Department, Charlotte, North Carolina**
 The Planning, Design & Development Department formed an Urban Design Center in 2016 to “advance the quality of Charlotte’s built environment and bring public awareness to the importance of urban design.”
<https://charlottenc.gov/planning/urbandesign/Pages/default.aspx>
- Civic Design Center, Nashville, Tennessee**
 The Civic Design Center’s mission is “to advocate for civic design visions and actionable change in communities to improve quality of life for all.”
<https://www.civicdesigncenter.org/our-purpose/mission>
- Building Our City speaker series, Asheville, North Carolina**
 The Building Our City speaker series is a free ongoing series featuring national experts on urban design, planning, placemaking, transportation and other community development topics. Building Our City facilitates “deep-dive” community conversations dedicated to creating a better understanding about the role design plays in Asheville’s growth. The goal is to help create conversations by hosting professionals from outside the region, who will bring innovative ideas as well as examples of other communities’ successes and failures.
<https://mountainx.com/blogwire/building-our-city-buffalo-bernice-radle/>

Develop a City-Affiliated Nonprofit

- ❖ **Challenge Addressed:** There is currently no full-time, staffed preservation advocacy organization in Phoenix
- ❖ **Action Required:** City Legislative, City Administrative, HPO Administrative
- ❖ **Impact(s):** Improve Information Environment
- ❖ **Complexity:** High
- ❖ **Cost:** High
- ❖ **Effectiveness:** High
- ❖ **Likely Acceptance by Stakeholders:** Very High

Of the 10 largest US cities, Phoenix is the only one that does not have at least one staffed nonprofit historic preservation advocacy organization. Locally, Preserve PHX is an existing Historic Preservation Advocacy Organization with an all-volunteer board. Advocacy groups play an important role in public outreach and policy development and can also expand the capacity of the public staff by contributing to public outreach efforts, spearheading research initiatives, and advocating at public meetings and

OF THE 10 LARGEST US CITIES, PHOENIX IS THE ONLY ONE THAT DOES NOT HAVE AT LEAST ONE STAFFED NONPROFIT HISTORIC PRESERVATION ADVOCACY ORGANIZATION.

hearings. Nonprofits are also able to take on roles that the city preservation staff are unable to, such as hosting preservation celebrations and raising funds for heritage protection.

How to do it: It is not the responsibility of the City of Phoenix to create a historic preservation advocacy organization. However, other cities have found it useful to develop a city-affiliated non-profit organization that is imbued with powers to educate and fundraise around issues of historic

preservation. San Antonio and Nashville both have developed city-affiliated nonprofits, described below. Such an organization does not replace a staffed advocacy organization, and nor should it. However, in the absence of an active, non-profit advocacy organization, a city-affiliated nonprofit can fill a critical educational gap. This organization can host educational events, raise money for educational events or capital campaigns, and acquire property for preservation or resell.

Resources & Examples:

- Metro Historical Commission and Metro Historical Commission Foundation - Nashville**
 Like Phoenix, Nashville does not have a fully staffed historic preservation nonprofit advocacy organization. Instead, two commissions exist within Nashville’s Historic Preservation Department: the Metropolitan Historic Zoning Commission and the Metropolitan Historical Commission. The Metropolitan Historic Zoning Commission reviews applications to create new historic overlay districts and reviews and approves preservation permits in historic and conservation districts for new construction, alterations, additions, repair and demolition. The Metro Historical Commission performs functions similar to a non-profit organization. The Metropolitan Historical Commission is a municipal historic preservation agency working to document history, save and reuse buildings, and make the public more aware of the necessity



and advantages of preservation in Nashville and Davidson County, Tennessee. Created in 1966, the commission consists of fifteen citizens appointed by the mayor. Other responsibilities that fall under the Metropolitan Historical Commission include: locating, collecting and preserving historical material that it may consider relevant to the history of Davidson County; making appropriate arrangements for the purchase, preservation, promotion and use of any material; receiving and expending any money allocated to it by the Metropolitan Government; ascertaining and certifying any evaluation of gifts, bequests and devices where requested and whenever possible; sponsoring lectures, tours, exhibits and displays; sponsoring the preparation and publication of histories, guidebooks and similar material; and to take any other actions which it considers necessary and proper. The Metropolitan Historical Commission Foundation is an organization focused on history-based place, education, community outreach, and modernizing the ways in which the public can navigate local history in a mobile and interactive world. It is a 501(c)(3) nonprofit friends group which assists the Metropolitan Historical Commission in its efforts to identify, protect, study and interpret the rich history of Nashville. The MHC Foundation funds [Nashville Sites](https://www.nashville.gov/departments/historic-preservation), a major educational platform that hosts virtual tours of historic Nashville. <https://www.nashville.gov/departments/historic-preservation>

• **Power of Preservation Foundation - San Antonio**

The Power of Preservation (PoP) Foundation is a coalition of advocates, businesses, neighborhoods, and agencies that value sense of place, community preservation, and economic development. Proceeds raised by PoP support the hands-on preservation programs of the City of San Antonio Historic Preservation Office, including Rehabber Club workshops, REHABARAMA, Students Together Achieving Revitalization (S.T.A.R.), and the Living Heritage Trades Academy (LHTA). In 2018, PoP acquired the Kelso House through a donation, and have since partnered with the University of Texas at San Antonio to use the site as a learning lab for a hands-on component of the Construction Science curriculum. Through a partnership with Lake|Flato, PoP are pursuing San Antonio's first-ever residential Zero Carbon Certification from the International Living Future Institute at the Kelso House to demonstrate the intersection of carbon neutrality with historic preservation in practice. <https://powerofpreservation.org/mission>

IT IS NOT THE RESPONSIBILITY OF THE CITY OF PHOENIX TO CREATE A HISTORIC PRESERVATION ADVOCACY ORGANIZATION. HOWEVER, OTHER CITIES HAVE FOUND IT USEFUL TO DEVELOP A CITY-AFFILIATED NON-PROFIT ORGANIZATION THAT IS IMBUED WITH POWERS TO EDUCATE AND FUNDRAISE AROUND ISSUES OF HISTORIC PRESERVATION.

RECOMMENDATIONS TO RESPOND TO DEVELOPMENT PRESSURE

Actively Encourage use of Accessory Dwelling Units (ADUs) in Historic and Older Neighborhoods

- ❖ **Specific Challenge Addressed:** Older homes on large lots zoned for multifamily
- ❖ **Action Required:** HPO Administrative
- ❖ **Impact(s):** Ease development pressures, add density
- ❖ **Complexity:** Medium
- ❖ **Cost:** Medium
- ❖ **Effectiveness:** High
- ❖ **Likely Acceptance by Stakeholders:** Medium

Many of Phoenix's older homes are situated on large lots and many of them are zoned for multi-family use. With the need for additional housing units, encouraging ADU construction on larger parcels containing historic properties makes sense. Older neighborhoods tend to be closer to downtown with better proximity to transit, in desirable areas. Older properties on larger lots may be under significant development pressure to raze the existing structure and replace it with apartments or condominiums. ADUs offer a way to boost density and add additional housing units while still retaining older building stock. Phoenix City Council recently passed an ADU (Accessory Dwelling Unit) ordinance, and this option should be strongly encouraged as a way to both increase needed density, but also retain architecturally and culturally important housing.

MANY OF PHOENIX'S OLDER HOMES ARE SITUATED ON LARGE LOTS AND MANY OF THEM ARE ZONED FOR MULTI-FAMILY USE, SO ENCOURAGING ADU CONSTRUCTION IN HISTORIC DISTRICTS MAKES SENSE.

How to do it: The use of ADUs should be actively encouraged both in designated historic districts and in potentially eligible areas. Create pattern book for ADUs in historic districts. This does not dictate the design for a homeowner but would provide ten or twelve examples of appropriate design that, if chosen by the property owner, would effectively fast track the approval process through the Historic Preservation Office.

Resources & Examples:

- **Denver Single Family + Initiative**
Denver has created the West Denver Single Family + initiative to encourage the construction of ADUs. They have created a pattern book of appropriate designs for the neighborhood. <https://www.mywdrc.org/s/WDR-ADU-Unit-Plans-All-Combined.pdf>



Modified By-right Zoning for Commercial Historic Properties

- ❖ **Specific Challenge Addressed:** Development pressure on lower-scale commercial neighborhoods
- ❖ **Action Required:** City Legislative, City Administrative, HPO Administrative
- ❖ **Impact(s):** Increase income; Improve investment environment, increase density
- ❖ **Complexity:** High
- ❖ **Cost:** Low
- ❖ **Effectiveness:** Medium
- ❖ **Likely Acceptance by Stakeholders:** Medium

Small scale buildings in commercially zoned areas in Phoenix are frequently targets for acquisition and subsequent demolition of existing buildings in order to replace them with buildings both higher in stories and, inevitably, in rents. It is often these smaller buildings that are home to small, locally owned businesses. In fact, they often serve as incubators for start-up businesses. At the same time, commercial zoning can create a speculative premium for the land that encourages demolition of smaller structures. All of this is exacerbated by a property tax appraisal approach whereby land is assessed at its "highest and best use as if vacant." If a parcel of land is zoned, for example, for an eight-story structure but is currently occupied by a one-story building, the property taxes on the land can add to the incentive to demolish and develop to the full extent the zoning ordinance allows. Finally, the lot coverage of these small buildings may be significantly less than the entire lot reflecting, again, unused development potential. Very few small-scale commercial properties in Phoenix have any protections through local historic districts or individual designation.

How to do it: Commercial properties that are designated historic or identified as eligible for historic designation should be allowed to more fully capture the development potential of the site if the historic building is appropriately incorporated into the overall design scheme. The approval of the Historic Preservation Office would determine if the proposal appropriately incorporated the historic building(s) but would include consideration of visibility from the street, accessibility, etc. If approved, the site could be developed to the maximum density permitted under current zoning for the land not occupied by the historic building. In some cases, it might be permitted to demolish rear portions of the building when they do not include significant architectural features.

Resources & Examples:

- **Washington, DC, Commercial Historic District Design Guidelines**
Washington, DC, has a wealth of historic buildings of monumental scale. But it's also home to dozens of neighborhood commercial areas with more modest buildings which are still important in the city's culture and history. Because of the constraints imposed by the District's boundaries, additional development cannot be obtained through annexation of adjacent land. There is also a scarcity of vacant land that is not in public use, such as parkland and related uses. Therefore, new development needs to be accommodated within existing buildings, including those designated

IT IS OFTEN THESE SMALLER BUILDINGS THAT ARE HOME TO SMALL, LOCALLY OWNED BUSINESSES. AT THE SAME TIME, COMMERCIAL ZONING CAN CREATE A SPECULATIVE PREMIUM FOR THE LAND THAT ENCOURAGES DEMOLITION OF SMALLER STRUCTURES.

and protected as historic. The design guidelines for historic commercial buildings emphasize maintaining character defining features but also allow new development, both as infill construction of vacant lots but also in the form of additions to existing historic buildings.

https://planning.dc.gov/sites/default/files/dc/sites/op/publication/attachments/HPO_commercial_guidelines_revis_08_2010.pdf

- **Washington, DC, Mixed Use Neighborhood Design Guidelines**
For some DC historic districts, design guidelines are created at the neighborhood level to reflect any nuances and special circumstances of the area. One such example is the George Washington University historic district. This is a mixed-use area that includes residential, commercial, and institutional buildings and uses. It is also an area where additional new construction is anticipated. Buildings within the area have been assigned a grade based on their respective importance to the district, including non-contributing status. The appropriateness of additions, permitted demolition, and new construction are based in part on the level of historic building that is being affected by the proposal.
https://planning.dc.gov/sites/default/files/dc/sites/op/publication/attachments/GW%2520Weset%2520End%2520Design%2520Guidelines_2.pdf&sa=U&ved=2ahUKEwjZvJucoYT_AhW1D1kFHRt-BnQQFnoECAYQAQ&usq=AOvVaw1a7gO8FxXOvwJPFbkM7onz

Enhance Protection of Commercial Corridors – Commercial Community Land Trusts

- ❖ **Challenge Addressed:** Development pressure on smaller scale commercial districts
- ❖ **Action Required:** City Legislative, City Administrative
- ❖ **Impact(s):** Reduce development pressure on commercial corridors
- ❖ **Complexity:** High
- ❖ **Cost:** High
- ❖ **Effectiveness:** High
- ❖ **Likely Acceptance by Stakeholders:** Medium

Beyond development pressure on individual older commercial buildings, there is also significant pressure on older commercial corridors. In the earlier PlaceEconomics study, six commercial corridors with a concentration of older and potentially historic commercial structures were identified. These

A COMMERCIAL COMMUNITY LAND TRUST MAY ACHIEVE GOALS OF BOTH PRESERVATION AND MAINTAINING AFFORDABLE COMMERCIAL RENTS.

districts included: Uptown District, Melrose District, Grand Avenue District, Miracle Mile District, West Van Buren District, and the Warehouse District. Some of the historic buildings in these districts are protected through preservation easements which were often negotiated as part of a grant or other incentive program. However, most easements are only in place for five to twenty years. None of these districts has the protection provided by a local historic district.



How to do it: Fortunately, there are viable options available for protecting historic commercial corridors, including creating a Commercial Community Land Trust. While this option is more complex than most of the recommendations in this report, its ability to have a positive impact on preservation and affordability means it should at least merit consideration.

Community Land Trusts (CLTs) are usually created to provide affordable housing. PRIDE ([Phoenix Residential Investment Development Effort](#)) is a local example that focuses on affordable housing. [The Arizona Community Land Trust](#) addresses affordable housing as well, but also acquires community gardens and agricultural properties. But the basic CLT model can be applied to commercial property.

A Community Land Trust (CLT) acquires land and maintains long-term ownership. Commercial CLT structures can include lease models, ownership models, or other models, such as cooperatives or co-working spaces. With a lease model, the CLT owns both the land and building and leases both to commercial tenants. An ownership model allows tenants to purchase their commercial space through various mechanisms, such as a long-term ground lease or lease-to-own option. A ground lease typically includes provisions that restrict the building sale price so it remains affordable. In a cooperative structure, business owners buy shares that entitle them to partial ownership with variable stakes of a property. With a co-working model, members pay to use shared space provided by the CLT. (<https://antidisplacement.org/tool/community-land-trust/>)

An owner committed both to preserving historic buildings, but also affordable commercial rents could convey at or below market value commercial properties to a CCLT which could be either newly created or one of the existing organizations. Additionally, the City could acquire and reconvey to the CCLT properties at risk of demolition, properties in weaker neighborhoods, and foreclosed properties that lenders may be eager to dispose of during economic downturns. During the Great Recession, Phoenix acquired some 450 foreclosed residential properties as part of a comprehensive affordable and workforce housing initiative. If historic preservation, small business, and affordable commercial rents are policy priorities for the City, a Commercial Community Land Trust could be an effective way to address all three.

Resources & Examples:

- **The Crescent City Community Land Trust, New Orleans**
CCCLT expanded upon the traditional CLT model to include permanently affordable residential rental and commercial.
<https://www.ccclt.org>
- **A number of cities around the country have assisted with the establishment of Commercial Community Land Trusts, including:**
Anchorage, AK: <https://anchorage.landtrust.org>
Saint Paul, MN: <https://rondo.clt.org>
Oakland, CA: <https://oakclt.org>
- For general discussion of CCLTs see article in [ShelterForce](#)

Enhance Protection of Commercial Corridors – Transferable Development Rights (TDR)

- ❖ **Challenge Addressed:** Development pressure on smaller scale commercial districts
- ❖ **Action Required:** City Legislative, City Administrative
- ❖ **Impact(s):** Reduce development pressure on commercial corridors
- ❖ **Complexity:** High
- ❖ **Cost:** Medium
- ❖ **Effectiveness:** Medium
- ❖ **Likely Acceptance by Stakeholders:** Medium

Another way to encourage the protection of undesignated, historic commercial corridors is through transferable development rights. TDRs allow property owners to benefit from developable space that they technically own by trading the right to develop on their parcels containing historic structures to another location that is better suited to higher density development.

How to do it: Many cities have created Transferable Development Rights (TDR) programs. Under a TDR there is an area designated for protection as a “sending area” and a “receiving area” where the enhanced rights (e.g., increased height, lot coverage, reduced parking) can be applied. There are around twenty-five cities in the US that have enacted historic-preservation-specific TDRs. While these have had mixed results, given the right parameters, a TDR for designated heritage properties along the historic corridors could be effective. The city already has a modified program in downtown Phoenix, which could be expanded along the prime arterials.

TDR PROGRAMS HAVE BEEN INSTITUTED THROUGHOUT THE COUNTRY FOR HISTORIC PRESERVATION WITH MIXED SUCCESS.

PlaceEconomics has reviewed nearly all of the preservation-based TDR programs. Those that are successful seem to share common characteristics:

- A strong real estate market with significant development pressures.
- “Receiving zones” that are not limited to properties abutting the sending property.
- Existing zoning that creates a supply of space that is less than demand, thereby creating a market for additional development rights.

Conversely, the vast majority of programs that have not been particularly successful are usually characterized by one or more of the following:

- Ample amounts of “by-right” development capacity.
- Other incentive programs are easier, faster, and/or cheaper to use, thereby reducing the value (and subsequent use) of the TDR program.
- Low market demand.
- Lack of understanding in the marketplace.



To make this work the City should look at publicly owned land as a receiving site for the enhanced development rights forfeited by the heritage properties. Additionally, the City should encourage new development on sites with surface parking lots and in one-story strip developments that are not historically significant. A list of identified vacant lots or non-heritage sites appropriate for redevelopment provided by the City would help developers select projects that do not threaten historic buildings. Directing development to vacant lots eliminates demolition costs and may streamline permitting processes. Above all, prioritizing the development of vacant lots or non-heritage sites would both accommodate development and promote the conservation of significant historic resources.

Resources & Examples:

- **Transfer of Development Rights enabling legislation, Arizona**
In 2020 the State of Arizona updated legislation authorizing Transferable Development Rights. <https://law.justia.com/codes/arizona/2020/title-11/section-11-817/>
- **Transfer of Development Rights, Arlington, VA**
Arlington, Virginia, is experiencing strong growth and development pressure. Arlington has a TDR program for historic preservation and affordable housing with a specific receiving zone being a commercial corridor, Clarendon. <https://arlingtonva.s3.amazonaws.com/wp-content/uploads/sites/31/2014/03/Clarendon-SectorPlan06.pdf>
- **Transfer of Development Rights, San Francisco, CA**
The City of San Francisco is one of the most successful preservation-based TDR ordinances. https://sfplanning.org/sites/default/files/forms/TDREligibility_SupplementalApplication.pdf

Increase the Demolition Notification and Delay Time and Support Deconstruction Efforts

- ❖ **Challenges Addressed:** *The current thirty-day hold on demolition is not enough time to find alternatives; demolition debris in landfills.*
- ❖ **Action Required:** *City Legislative, City Administrative, HPO Administrative*
- ❖ **Impact(s):** *Deconstruction of eligible properties*
- ❖ **Complexity:** *Low*
- ❖ **Cost:** *Low*
- ❖ **Effectiveness:** *Medium*
- ❖ **Likely Acceptance by Stakeholders:** *Medium*

Stakeholders consistently indicated that the 30-day hold on demolition did not provide staff sufficient time to research and disseminate a recommendation of eligibility or allow advocates to identify options that might save the heritage structures. Providing earlier notice of proposed demolition and an increase in the delay for register-eligible properties may allow property owners and advocates more time to develop alternatives to demolition, which could include materials recycling via deconstruction.

How to do it: Create a notification system to alert stakeholders when the 30-day hold for a property has begun. Change the demolition delay to 60 days for properties determined "eligible" for listing in the National Register-through comprehensive survey-or for contributing properties located within a National Register Historic District. The City should continue to pursue a deconstruction program, which can be coordinated with demolition review to incorporate deconstruction as a possible alternative. Any designated building should be deconstructed to the greatest extent possible.

**STAKEHOLDERS
CONSISTENTLY INDICATED
THAT THE 30-DAY
DEMOLITION HOLD IS
INSUFFICIENT.**

Resources & Examples:

- **City of Portland Deconstruction Ordinance**
Portland, Oregon was the first city in the US to legally require deconstruction and recycling of building materials. Portland City Council adopted its deconstruction ordinance in 2016, which requires that projects meeting certain requirements and seeking demolition permits must be deconstructed rather than mechanically demolished. The ordinance was amended in 2019 to raise the year-built threshold from 1916 to 1940. Single family homes and duplexes are subject to the ordinance if they were built in 1940 or earlier, or if they are designated a historic resource. <https://www.portland.gov/bps/climate-action/decon/deconstruction-requirements>
- **CALGreen Construction and Demolition Recycling**
In California, qualifying projects must recycle or salvage a minimum of 65% of nonhazardous construction and demolition waste or meet local standards if they are more stringent. <https://calrecycle.ca.gov/lqcentral/library/canddmodel/instruction/newstructures/>



Simplify the State Property Tax Program for Income Producing Property Rehabilitation

- ❖ **Challenge Addressed:** *The commercial rehabilitation tax incentive is difficult to use and only works for large projects.*
- ❖ **Action Required:** *State legislation, County Assessor Administrative*
- ❖ **Impact(s):** *Reduce operating costs, encourage rehabilitation*
- ❖ **Complexity:** *Very High*
- ❖ **Cost:** *High*
- ❖ **Effectiveness:** *High*
- ❖ **Likely Acceptance by Stakeholders:** *Very high*

Arizona currently has a property tax incentive for both commercial and residential properties. The residential program seems to be working well, but the commercial version is not. As described by the State Historic Preservation Office,

THE STATE PROPERTY TAX PROGRAM FOR THE REHABILITATION OF INCOME PRODUCING PROPERTIES, AS STRUCTURED, DOES NOT ACHIEVE ITS GOAL OF ENCOURAGING ADDITIONAL COMMERCIAL REHABILITATION.

Upon entering the program, the County Assessor's Office will do an assessment of the property as is. Over the next 10 years, improvements are taxed at 1% instead of the normal commercial rate. Without a substantial amount of rehabilitation, this program will have little or no effect upon a building's property tax. As with the ITC program, all work must conform to the Secretary of the Interior's Standards for the Treatment of Historic Properties and be preapproved by SHPO. Unlike the ITC, properties must already be listed on the National Register of Historic Places in order to be admitted into the program.

Many states have similar programs, but the provision for "County Assessor's Office will do an assessment of the property as is..." adds an unnecessary complication.

How to do it: The County Assessor's Office assigns a "Full Cash Value" to every taxable property in the county. This number represents an approximation of the market value of the property. Based on formulas in state statute, a "Limited Value" is established. It is this Limited Value to which an assessment rate is applied, resulting in how much property tax is owed. When a property is rehabilitated, the assessor would typically reappraise the property for its new Full Cash Value and resulting Limited Value. To simplify the program, the ten-year reduced tax rate is simply applied to the difference between the "before rehabilitation" and "after rehabilitation" Limited Value. This is the approach that most states take when there is a property tax incentive for historic properties.

Resources & Examples:

- **Historic Preservation Special Tax Valuation, Seattle, WA**
In 1985, the Washington State Legislature passed a law allowing "special valuation" for certain historic properties. This "special valuation" revises the assessed value of a historic property, subtracting, for up to 10 years, those rehabilitation costs that are approved by the local review board. For the purposes of the Special Valuation of Property Act, the Seattle Landmarks Preservation Board acts as the Local Review Board. The primary benefit of the law is that, during the 10-year special valuation period, property taxes will not reflect substantial improvements made to the historic property.
<https://www.seattle.gov/neighborhoods/historic-preservation/preservation-incentives#stateandlocalincentives>
- **Bailey Bill, Columbia, SC**
The Bailey Bill was passed by the state legislature in 1992 to give local governments the option of granting property tax abatement to encourage the rehabilitation of historic properties. Following amended state legislation in 2004, Columbia's City Council also adopted a local amended version of the bill in July of 2007. If you invest a minimum of 20% of your building's assessed value back into the building, and the work is *eligible and approved*, then the assessed value of your property is abated for the next 20 years (i.e., the value of your property may increase over time, but you will continue to be taxed at the pre-rehabilitation assessed valuation for 20 years).
<https://planninganddevelopment.columbiasc.gov/historic-incentives/>
- **Mills Act, California**
Enacted at the state level in 1972, the Mills Act legislation grants participating local governments the authority to enter into contracts with owners of qualified historic properties who actively participate in the restoration and maintenance of their historic properties while receiving property tax relief. Each local government establishes their own criteria and determines how many contracts they will allow in their jurisdiction.
https://ohp.parks.ca.gov/?page_id=21412

THE EXISTENCE OF AN EFFECTIVE STATE HISTORIC TAX CREDIT CAN INCREASE USE OF THE FEDERAL HISTORIC TAX CREDIT BETWEEN 40-60%.



Develop a Stronger Demolition by Neglect Ordinance

- ❖ **Challenge Addressed:** Demolition by neglect
- ❖ **Action Required:** City Legislative
- ❖ **Impact(s):** Reduce loss of historic properties
- ❖ **Complexity:** Very High
- ❖ **Cost:** High
- ❖ **Effectiveness:** High
- ❖ **Likely Acceptance by Stakeholders:** Medium

Buildings that are not maintained and are left to the elements will eventually deteriorate to the point that they become a hazard and demolition becomes the only option. This is referred to as “demolition by neglect.” Structures, commercial or residential, that have deteriorated to the point that their preservation is no longer possible, will need to be addressed, ideally before they reach that state.

How to do it: Rather than allow properties, commercial or residential, to reach a state where demolition is deemed the best choice, the City should develop a robust demolition by neglect ordinance. Under such an ordinance the City will have the option to direct the property owner to fix any public health and safety issues, or the City will do them and put a lien on the property.

When a property owner requests a demolition permit, there needs to be a city inspector to review the property to assess its status and to see if deconstruction should be required. Any City-mandated building removal should require deconstruction and materials recycling to the greatest extent possible.

Resources & Examples:

- **Knoxville, TN**
The City of Knoxville has an effective Demolition by Neglect ordinance, that includes the opportunity for citizens to suggest historic properties that may fit the demolition by neglect definitions to the City.
https://cdnsm5-hosted.civiclive.com/UserFiles/Servers/Server_109478/File/Neighborhoods/Resources/Demolition_by_Neglect.pdf
- **Preventing Demolition by Neglect: Strategies for Arizona**
A 2021 white paper by former Arizona Deputy SHPO Christopher Cody titled Preventing Demolition by Neglect: Strategies for Arizona explores options for addressing demolition by neglect, including demolition by neglect ordinances:
https://www.preservationmaryland.org/wp-content/uploads/2021/10/PreventingDemoByNeglectinAZ.CCODY_2021.pdf
- **“Demolition by Neglect: Where Are We Now,”** Rachel Ann Hildebrandt, master’s thesis, University of Pennsylvania, 2012
https://repository.upenn.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1190&context=hp_theses

Increase the Penalty for Illegal Demolition and Alteration of Designated Properties

- ❖ **Challenge Addressed:** Illegal demolitions and illegal alterations
- ❖ **Action Required:** City legislative, City administrative
- ❖ **Impact(s):** Reduce demolition
- ❖ **Complexity:** Low
- ❖ **Cost:** Medium
- ❖ **Effectiveness:** High
- ❖ **Likely Acceptance by Stakeholders:** High

Like many other cities, Phoenix has an established process for reviewing and permitting the demolition of historic structures. While this is beneficial, there are instances in which owners either choose not to follow these procedures or are not aware that they exist. Ideally, a city’s preservation ordinance includes unambiguous language regarding the consequences incurred by undertaking illegal demolition or demolition by neglect. However, the current penalties seem inadequate to meaningfully deter illegal demolition. In many cities, illegal and unpermitted demolition is a serious issue and modest fines and fees aren’t a strong enough deterrent.

How to do it: Significantly increase the penalty for illegal demolition and alteration of designated properties. Currently, the fines and fees associated with unpermitted demolition in Phoenix vary depending on the building and permit type, but typically don’t exceed \$10,000, with no stay on the issuance of new permits for a site where a structure has been illegally demolished. Other US cities have adopted much more stringent requirements including fines and stays or required rebuilding of unlawfully demolished historic buildings.

IN MANY CITIES, ILLEGAL AND UNPERMITTED DEMOLITION IS A SERIOUS ISSUE AND MODEST FINES AND FEES AREN’T A STRONG ENOUGH DETERRENT.

Resources & Examples:

- **Virginia § 15.2-819. Demolition of historic structures; civil penalty.**
Virginia law allows penalties up to the assessed value of the property for the illegal demolition of historic properties.
<https://law.lis.virginia.gov/vacode/title15.2/chapter8/section15.2-819/>
- **“Just Fine? Rethinking penalties for illegal demolition in local historic districts,”** Preservation Resource Center, white paper.
The Preservation Resource Center in New Orleans published a whitepaper on trends in illegal demolition ordinances. Among the strongest cited was Laguna Beach, California that can impose fines up to \$100,000 plus a five-year moratorium on any permits to develop the site.
<https://prcno.org/just-fine-rethinking-penalties-illegal-demolition-local-historic-districts/>



RECOMMENDATIONS TO IMPROVE EXISTING REGULATIONS AND PRESERVATION TOOLS

Better Promote the International Existing Building Code (IEBC)

- ❖ **Challenge Addressed:** The IEBC and its potential impact for historic buildings is not widely understood.
- ❖ **Action Required:** City administrative, HPO administrative
- ❖ **Impact(s):** Simplify rehabilitation of historic structures
- ❖ **Complexity:** Low
- ❖ **Cost:** Low
- ❖ **Effectiveness:** High
- ❖ **Likely Acceptance by Stakeholders:** High

Building codes are critical in protecting life and safety of building users. However, in many cities, as building materials have standardized, building codes are designed with new construction as the baseline. It can be extremely challenging to retrofit older buildings to meet modern codes because they simply don't recognize the properties of historic materials and construction methods. That does not mean that historic buildings are unsafe, but rather that standards of safety change over time. Codes need to remain relevant and easy to navigate, so they tend to favor current construction materials and methods. Fortunately, the International Existing Building Code (IEBC) was developed to address this issue.

In 2018, Phoenix adopted the International Existing Building Code. The IEBC encourages the use and reuse of existing buildings and gives greater flexibility to historic buildings. The intent is to allow the historic character of the building to remain while ensuring that life-safety and accessibility is provided to the maximum extent feasible. Section 12 of the IEBC specifically addresses historic buildings.

Many jurisdictions, including Phoenix, have adopted the IEBC in lieu of several existing building codes used in different areas of the country. In the past, codes for new construction, existing buildings, and historic buildings were combined, leaving little room for flexibility. In response, IBC is more "performance-based" in its approach, as opposed to "prescriptive," and evaluates each building on its individual merits. This allows greater cost savings and further protection of historic resources. Many states and localities are adopting individual rehabilitation sub-codes specific to historic buildings. Greater flexibility, cost savings and protection of historic resources are experienced in states with these codes. This is beneficial because IBC's section on historic buildings is more compatible with the Secretary of the Interior's Standards.

Resources & Examples

- A [straightforward explanation](#) of the International Existing Building Code was presented at the Pennsylvania Building Officials Conference in 2022 and includes numerous examples of the application of the IEBC to historic structures.

Train Building Inspectors in Historic Buildings

- ❖ **Challenge Addressed:** It is not well known among inspectors that the International Existing Building Code exists and what it means for historic buildings.
- ❖ **Action Required:** City administrative
- ❖ **Impact(s):** Improve Information Environment
- ❖ **Complexity:** Medium
- ❖ **Cost:** Low
- ❖ **Effectiveness:** High
- ❖ **Likely Acceptance by Stakeholders:** Medium

Often, there is a gap in the technical knowledge for building inspectors when it comes to heritage buildings. While the adoption of the International Existing Building Code (noted in the recommendation above) is an important step toward streamlining and supporting the rehabilitation of historic buildings, the code alone is only as effective as its implementation. If building inspectors are unfamiliar with the implications of the IEBC, specifically Chapter 12 on Historic Buildings, then the code cannot have its intended effect. It is important that building inspectors be knowledgeable on historic building systems, the IEBC's implications for existing and historic buildings, and empowered to apply the IEBC's code relief for historic buildings where appropriate.

How to do it: The City should establish a training program for building inspectors, zoning administrators, and area architects and builders on the 2018 International Existing Building Code (IEBC), especially Chapter 12, Historic Buildings. This would likely require a significant investment of time and resources to develop. Alternatively, the City could sponsor inspectors to take a training offered by an organization specializing in historic building inspection. The Historic Building Inspectors' Association (HBIA) provides resources for its members to improve and increase their knowledge of historic preservation. The City of Phoenix might engage the HBIA to provide training or a speaker session with one of their experts.

Resources & Examples:

- **Historic Building Inspectors' Association (HBIA)**
The Historic Building Inspectors' Association (HBIA) is a US-based membership organization for licensed building inspectors that provides resources for its members to improve and increase their knowledge of historic preservation.
<https://inspecthistoric.org/>



The Challenges of Site Plan Review in Older and Historic Properties

Site plan review is an important aspect of City oversight on development, but it can be very costly, especially when required for small projects or projects where only modest changes are being proposed. While site plan reviews can be valuable when there are boundary questions raised by a project, requiring new site surveys can add additional and possibly unnecessary expense when there may already be a recent survey on record.

Developers of historic buildings expressed frustration that any change of use triggers site plan review. Often a modest rehabilitation of a small historic building will trigger much more costly processes, like sidewalk review or replacing significant portions of pavement on the street. However, in PlaceEconomics' second round of interviews with stakeholders, several participants expressed hesitation about making exceptions to site plan review. Some stakeholders voiced concern that community members would feel site plan review exemptions would result in too little oversight over the development in their neighborhoods.

This topic requires further study. Therefore, PlaceEconomics is not proposing recommendations to provide site plan review relief. However, the City should devote time to explore this issue more fully.

The City's Adaptive Reuse Program could be a useful vehicle for these conversations to take place. The Program already offers personalized assistance with the development process, streamlined permitting, regulatory relief, incentives and waivers. Once an adaptive reuse project is submitted for review, an advocate is assigned to serve as the applicant's contact until project completion. This contact assists in coordinating with other city departments should any issues arise. These advocates understand the usual challenges that adaptive reuse projects face, including burdensome site plan review.

Boulder, Colorado has a provision for site plan review waivers. There, Site Plan Review (SPR) regulations allow a waiver for minor projects that are likely to have minimal impact from the full SPR process. According to the provision, "these projects are eligible for an expedited review called the "Site Plan Review Waiver (SPRW)," during which the SPR standards are analyzed in a shorter time frame (2 weeks)."

Adopt Standards for Historic Building Relocation

- ❖ **Challenge Addressed:** *If you move a listed building it loses its heritage designation and is no longer protected*
- ❖ **Action Required:** *HPO Administrative*
- ❖ **Impact(s):** *Facilitates moving historic structures as a last resort*
- ❖ **Complexity:** *Low*
- ❖ **Cost:** *Low*
- ❖ **Effectiveness:** *Medium*
- ❖ **Likely Acceptance by Stakeholders:** *Medium*

Moving a historic building is sometimes the only way to save that structure from demolition. Stakeholders expressed concern that, under current practice, when designated historic structures are moved they may lose their heritage designation, precluding access to tax credits and other preservation incentives, and may put the property at risk. It also puts the property at risk of placement in an inappropriate setting. While any building necessarily loses its historic context when it is relocated, there are steps that can be taken to ensure that the site chosen as the building's new location is appropriate. Considerations include the relationship of the building to its setting, the orientation of the building to the street, and the shape, mass, and scale of adjacent structures.

How to do it: The City of Phoenix should adopt standards for historic building relocation and a policy stating that when a designated property is relocated consistent with these standards, historic designation status should be maintained.

Resources & Examples:

- **"Moving Historic Buildings,"** John Obed Curtis, Technical Preservation Services, US Department of the Interior
<http://npshistory.com/publications/preservation/moving-hist-bldgs.pdf>
- **Policy Statement and Design Guidelines for Evaluating Historic Buildings, Newport, RI**
The City of Newport, Rhode Island has specifically included provisions in their design guidelines for the treatment of historic buildings that have to be moved.
<https://www.cityofnewport.com/CityOfNewport/media/City-Hall/Boards-Commissions/Commissions/Historic%20District%20Commission/HDC-Policy-Statement-Design-Guidelines-for-Elevating-Historic-Buildings-Jan-21-2020-APPROVED.pdf>



Modifications to Adaptive Reuse Program

- ❖ **Challenge Addressed:** Costs required to receive adaptive reuse code benefits
- ❖ **Action Required:** City Administrative
- ❖ **Impact(s):** Increase use of Adaptive Reuse Program
- ❖ **Complexity:** Low
- ❖ **Cost:** High
- ❖ **Effectiveness:** Very High
- ❖ **Likely Acceptance by Stakeholders:** Very High

Phoenix has adopted an Adaptive Reuse Program (ARP). Its specific intent is "to revitalize existing buildings to preserve our history, contribute to economic vitality by promoting small business, and create more vibrant neighborhoods." The intent of the program is highly commendable. Unfortunately, it is not as effective as it could be, particularly for smaller older and historic buildings. The underperformance of the program was described by those who have used it or who have tried to use the ARP as a result of additional costs imposed on a property for compliance and infrastructure provisions. Having to comply with parking and water retention requirements, particularly on a small lot, is often simply not feasible. Additionally, a property owner attempting to use the ARP is frequently assessed for the costs of water and sewer line expansions disproportionate to the size of the structure.

How to do it: There will be significant costs to the City if these recommendations are adopted. But if "revitalizing existing buildings, preserving history, promoting small business, and creating vibrant neighborhoods" are truly worthy public policy goals, direct or indirect expenditures will be necessary. Changes to the Adaptive Reuse Ordinance should include: 1) waiving of requirements for parking, water retention, etc. 2) 100% of fees waived for designated historic properties; 3) 50% of fees waived for properties identified as eligible but not designated; 4) a proportional charge on water and sewer line expansions based on the size of the building.

Resources & Examples:

- **Adaptive Reuse Ordinance, Los Angeles**

The Adaptive Reuse Ordinance that has been most successful in bringing back to life not just older buildings, but entire neighborhoods, is the program in Los Angeles. It may be useful to compare the provisions of that program with the ARP in Phoenix to see if there are additional areas of program modification that would make adaptive reuse an even better alternative.

<https://www.ladbs.org/services/core-services/plan-check-permit/plan-check-permit-special-assistance/adaptive-reuse-projects>

Explore Historic District Designation Under Proposition 207

- ❖ **Challenge Addressed:** Due to Proposition 207, historic district designation is nearly impossible in Arizona.
- ❖ **Action Required:** City Administrative
- ❖ **Impact(s):** Increase the number of protected structures in Phoenix.
- ❖ **Complexity:** Medium
- ❖ **Cost:** Medium
- ❖ **Effectiveness:** Very High
- ❖ **Likely Acceptance by Stakeholders:** High

Since the 2006 passage of Arizona Proposition 207, also known as the Private Property Rights Protection Act, municipalities have been limited in their ability to designate new local historic districts. Proposition 207 requires local governments to compensate a private property owner if the value of a person's property is reduced by the enactment of a land use law, including historic designation. As a result, the basic tools for protecting historic assets used by virtually every other large city in America are severely limited. Property owners must either waive their entitlements voluntarily or be compensated for the reduction in value of their property. Compensation is an expensive option for local governments in many cases, and so municipalities have been justifiably hesitant to trigger Prop 207 by enacting new land use laws.

However, numerous studies across the country have demonstrated that historic designation does not have an adverse impact on property values. In fact, quite the opposite has been proven: property values in designated local historic districts increase at a greater rate than properties in the rest of the city. Historic district designation also has a stabilizing impact on property values in times of economic downturn--historic districts across the country saw their property values dip less and recover faster than properties in the rest of the city during the 2008 recession. In fact, the previous study on the impact of historic preservation in Phoenix completed in 2021 by PlaceEconomics found that not only do homes in historic districts have higher values per square foot than the rest of the city, but the rate of increase in value per square foot for houses in historic districts is greater than the rest of the Phoenix.

How to do it: The City of Phoenix should attempt to designate new neighborhoods as historic districts. There is nothing in the Prop 207 legislation that prevents the City of Phoenix or local partners from working with property owners to voluntarily waive their claims for diminution. If there is strong citizen desire for a historic district within a neighborhood, the City can work with the unwilling few to achieve a resolution. Alternatively, the City might opt to exempt property owners that object from the historic district entirely. A historic neighborhood with 75% protection is certainly better than forgoing designation altogether. As stated in the Act:

"Nothing in this section prohibits this State or any political subdivision of this State from reaching an agreement with a private property owner to waive a claim for diminution in value regarding any proposed action by this state or a political subdivision of this state or action requested by the property owner."



Moreover, property owners have a three-year window in which they can legally request compensation for a diminution in value because of a historic district designation.

*"An action for just compensation based on diminution in value must be made or forever barred within **three years** of the effective date of the land use law, or of the first date the reduction of the existing rights to use, divide, sell or possess property applies to the owner's parcel, whichever is later."*

Historic designation is an important tool that supports vibrant neighborhoods and economic development. In Phoenix, far fewer properties are designated than ought to be the case. Only 1% of Phoenix's land area is protected by historic districts. This is a disservice to the heritage of Phoenix, particularly from the Post-War era. Phoenix should explore designating historic districts again.

RECOMMENDATIONS ON PRESERVATION PROCESSES

PlaceEconomics was commissioned to conduct this analysis and make recommendations based on our experience in tools, strategies, and incentives for historic preservation. It will most likely be the staff of the Historic Preservation Office and the members of the Historic Preservation Commission who decide which of the recommendations that require only Historic Preservation Office administrative action should be implemented. It will also be the staff and Commissioners who decide which recommendations should be forwarded to the City Manager and the Council for their consideration. Whichever recommendations are ultimately implemented will no doubt add responsibilities to both staff and Commissioners.

Perhaps this is an opportunity to examine internally the policies and procedures that guide the actions of the staff and Commissioners. This could entail both a review of roles and responsibilities of staff positions, but also how the Commission conducts its business. Issues such as term lengths and lengths, qualifications of Commissioners, and attendance requirements might require changes to City ordinances. Other issues such as setting the agenda, use of meeting times for which there is no business to conduct, etc. can be decided at the commission level. Because PlaceEconomics claims no expertise in the operation of Historic Preservation Commissions, we have no specific recommendations on the above issues, other than to suggest that it is useful to periodically review practices and procedures of any such both.



Training for Commissioners

With both the increased complexity of the issues coming before the commission and the legal liability that a public commission bears, it is important that long-time commissioners—but particularly those new to the body—are well trained in the issues, procedures, and policies that the position entails. The most effective focused training for preservation commissioners is provided by the National Alliance of Preservation Commissions through their Commission Assistance and Mentoring Program (CAMP) workshops. Attendance at a CAMP training should be mandatory for new commission Members and encouraged among longer term members.

It may also be useful to prepare a handbook/guidebook for Historic Preservation Commissioners. An example of an excellent and comprehensive handbook was prepared for preservation commissions in Connecticut.

The members of the Phoenix Historic Preservation Commission devote considerable unpaid time to protect and enhance the city's wealth of heritage resources. They deserve to be as well informed and prepared as possible.

Resources & Examples:

- **Commission Assistance & Mentorship Program, National Alliance of Preservation Commissions**
<https://www.napcommissions.org/camp>
- **Handbook for Historic District Commissions and Historic Property Commissions in Connecticut**
<http://lhdct.org/documents/Handbook%20for%20Historic%20District%20Commissions%20in%20CT.pdf>

CONCLUSIONS

For a young city, Phoenix has demonstrated a strong commitment to historic preservation. Despite the constraints imposed by Proposition 207, Phoenix has made effective use of the tools available to protect and enhance its historic resources, and the recent voter approved bond reflects an ongoing commitment. The recommendations contained in this report should not be read as a critique of existing efforts or tools, but rather a menu of possibilities to expand the role that historic buildings could play in the economic, social, environmental, and cultural life of the Phoenix.

There is one final recommendation that cannot be enacted by the City of Phoenix. It is included here, however, to encourage the readers and users of this report to take action to encourage the Arizona Legislature to pass and the Governor to sign a bill creating the Arizona Historic Preservation Tax Credit. Some 35 States have historic tax credits and are being effectively used to attract investment into heritage buildings. Almost every one of the recommendations above would work better if they were accompanied with an effective state historic tax credit.

The adoption of a state historic tax credit and the implementation of the recommendations above can help in continuing preservation efforts in the Phoenix Style.



ACKNOWLEDGEMENTS

We would like to acknowledge all the stakeholders that contributed their experiences, ideas, and feedback to this process. Their input was invaluable.

Samantha Keating, Deputy Director - City of Phoenix Housing Department

Cindy Stotler, Housing Director - Phoenix IDA

Spencer Self, Director - City of Phoenix Neighborhood Services Department

Kevin Weight, Principal Planner - City of Phoenix Historic Preservation Office

Sherry Rampy, Realtor - Former City of Phoenix Historic Preservation Commission Chair

Dan Klocke, Development Project Manager - Gorman & Company, Former City of Phoenix Historic Preservation, Commission Chair

GG George, President - Phoenix Historic Neighborhoods Coalition

Ashley Harder, President - Harder Development, Board Member, Preserve Phoenix

Robert Warnicke, Attorney - Warnicke Law and Vice President, Phoenix Historic Neighborhoods Coalition

Donna Reiner, Board Member - Preserve Phoenix and Arizona Preservation Foundation

Robert Graham, Historic Architect

Debra W. Stark, Phoenix City Councilwoman

Grady Gammage, Jr., Attorney - Gammage and Burnham

Michelle Dodds, Retired City of Phoenix Historic Preservation Officer

Laura Pastor, Phoenix City Councilwoman

Jim McPherson, President - Arizona Preservation Foundation

Kathryn Leonard, Arizona State Historic Preservation Officer

Lorenzo Perez, Cofounder, - Venue Projects

Kevin Rille, President - KLMN Properties

Chuckie Duff, Farnam Equus



TOOLS STRATEGIES
POLICIES INCENTIVES
for Historic Preservation in
PHOENIX
COMPLETED BY PLACEECONOMICS FOR THE CITY OF PHOENIX | DECEMBER 2023



Guía de etiqueta del sitio arqueológico

Ayude a preservar los sitios arqueológicos



Los objetos en su contexto (donde se encuentran) nos cuentan una historia. Cuando los movemos, se destruye para siempre una parte del pasado. Excavar, retirar objetos o apilarlos cambia lo que podemos aprender de estas piezas del pasado.



Las paredes son frágiles y se deterioran continuamente. Treparse, sentarse o pararse en las paredes puede dañarlas. Recoger o mover rocas altera las paredes para siempre. Los depósitos culturales, incluido el suelo en un sitio arqueológico, son importantes para las pruebas científicas y se utilizan para reconstruir entornos del pasado. Llévase los residuos (en especial los orgánicos) que pueda tener cuando visite un sitio.



Las plantas y suelos frágiles desérticos que son parte de los sitios arqueológicos se destruyen cuando usted sale del camino. Permanezca en el camino. Está marcado para su protección.



El fuego destruye materiales orgánicos prehistóricos, perjudica el potencial de datación cronométrica y daña o incluso destruye el arte rupestre cubriéndola de hollín. Está prohibido hacer fuego, prender velas o fumar en sitios arqueológicos.



Incluso las manos más limpias tienen aceites que pueden deteriorar los dibujos prehistóricos y destruir el potencial de datación para los futuros científicos que intentan desentrañar el significado de los símbolos pintados y tallados en la piedra. No toque el arte rupestre.



Los grafitis (dibujos, pintadas, marcas y grabados) son destructivos y pueden destruir el arte rupestre y desfigurar edificios de madera y piedra. El grafiti destruye el arte rupestre y la arquitectura.



Las mascotas pueden dañar sitios cavando o depositando sus desechos en ellos. No lleve mascotas a sitios arqueológicos.

Acampar y conducir



Evite conducir o andar en bicicleta en los sitios; instalar su campamento en un sitio; desmantelar edificios históricos para recolectar leña o para cualquier otro uso y acampar o hacer fogatas en edificios históricos.

Leyes de protección arqueológica



Todos los sitios arqueológicos en tierras federales y tribales de Arizona están protegidos por la Ley de Protección de los Recursos Arqueológicos y los sitios arqueológicos en tierras estatales están protegidos por la Ley de Antigüedades de Arizona. Estas leyes prohíben cavar, retirar objetos, dañar o deformar recursos arqueológicos y habilitan el procesamiento por delitos graves y delitos menores relacionados con prisión y multas.

Vandalismo



Si ve personas vandalizando sitios, infórmelo tan pronto como sea posible llamando al **1-800-VANDALS**. Obtenga tanta información como pueda sobre estas personas sin correr riesgos. ¡No los confronte! Pueden ser peligrosos.

Siguiendo estas directivas simples, puede ayudar a preservar estos restos únicos y frágiles de nuestro patrimonio estadounidense. Gracias por su colaboración, y esperamos que haya disfrutado su visita a sitios arqueológicos de Arizona.

Los sitios arqueológicos son recursos no renovables. ¡Ayúdenos a preservar el patrimonio cultural de los Estados Unidos! Para obtener más información sobre la etiqueta en el sitio, para ser administrador de sitio y para conocer los lugares históricos de Arizona, visite el sitio web de la Oficina de Preservación Histórica de los Parques Estatales de Arizona [http://azstateparks.com/SHPO/index.html].

