



DELRAY NEWS

NEIGHBORHOOD FRAMEWORK PLAN



NEIGHBORHOOD PLAN RELEASED

The Vision of the Delray Neighborhood Framework Plan aims at offsetting environmental impacts of current and projected intense industrial and transportation uses, enhancing the local economy through cost-effective and energy-efficient strategies that elevate the image of Delray as an industrial asset to the city of Detroit and improve the overall quality of life through processes that empower the local communities. This newsletter provides a summary of the plan's major recommendations and findings. To view the plan in its entirety and/or provide feedback, visit www.detroitmi.gov/delray.

WHAT IS THIS PLAN FOR?

The Neighborhood Framework Plan will serve as a vision and development framework that will guide future investments and job-creating development, and work to improve the overall community well-being and quality of life in Delray.

WHAT IS IT NOT FOR?

While this plan will look at ways to assess the positive and negative impacts of the forthcoming Gordie Howe Bridge once completed, the scope of this plan will not address changes to the design of the bridge, any of its assets, related community benefits agreements, or the relocation of residents.

5 BIG IDEAS

FOR DELRAY'S FUTURE

PLAN PRINCIPLES

Promote health and safety for residents, employees, and visitors.

Transform neighborhood through green strategies.

Promote thoughtful development.

Provide economic opportunity for all Detroiters.

1. UPDATE THE ZONING MAP

2. REDEVELOP THOUGHTFULLY

3. PLANT A PHYTOFOREST [TREES!]

4. BUFFERS + SCREENING

5. CREATE BETTER CONNECTIONS

THESE BIG IDEAS WERE SHAPED BY PUBLIC INPUT

Due to COVID-19 in-person community engagement for the planning study was halted in the early months of 2020. The planning team had to postpone any future community engagement until we further understood the implications of COVID-19 and how to approach meeting with residents. Video conferencing or any other form of digital engagement was out of the question due to the lack of internet access in Delray. The planning team pivoted to provide ways for residents to participate with:

Plan Packs

Distributed door to door, reusable custom designed tote bags enclosed with bilingual informative Delray planning content, a drawing activity, a neighborhood planning survey (which included a raffle prize), and 2020 Census and COVID related information.

Resident Survey

The resident survey was distributed to residents door to door in the plan pack, and provided at public meeting one. Residents were able to fill them out at home and drop them off at custom made mailboxes throughout the community, provide their answers over the phone, or fill them out online.

Outdoor Public Meeting

On September 23rd, 2020 City Planning and Development organized a community meeting outside the Delray Neighborhood House along with Bridging Neighborhoods Program and General Services Department’s Parks and Rec. It offered open house style activities to discuss plan ideas, along with a community ‘movie night’.

Ongoing engagement

Along with this community newsletter, the City of Detroit will continue conversations about the plan with residents to garner feedback before finalizing the plan.

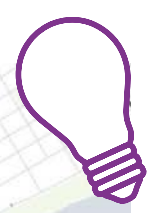
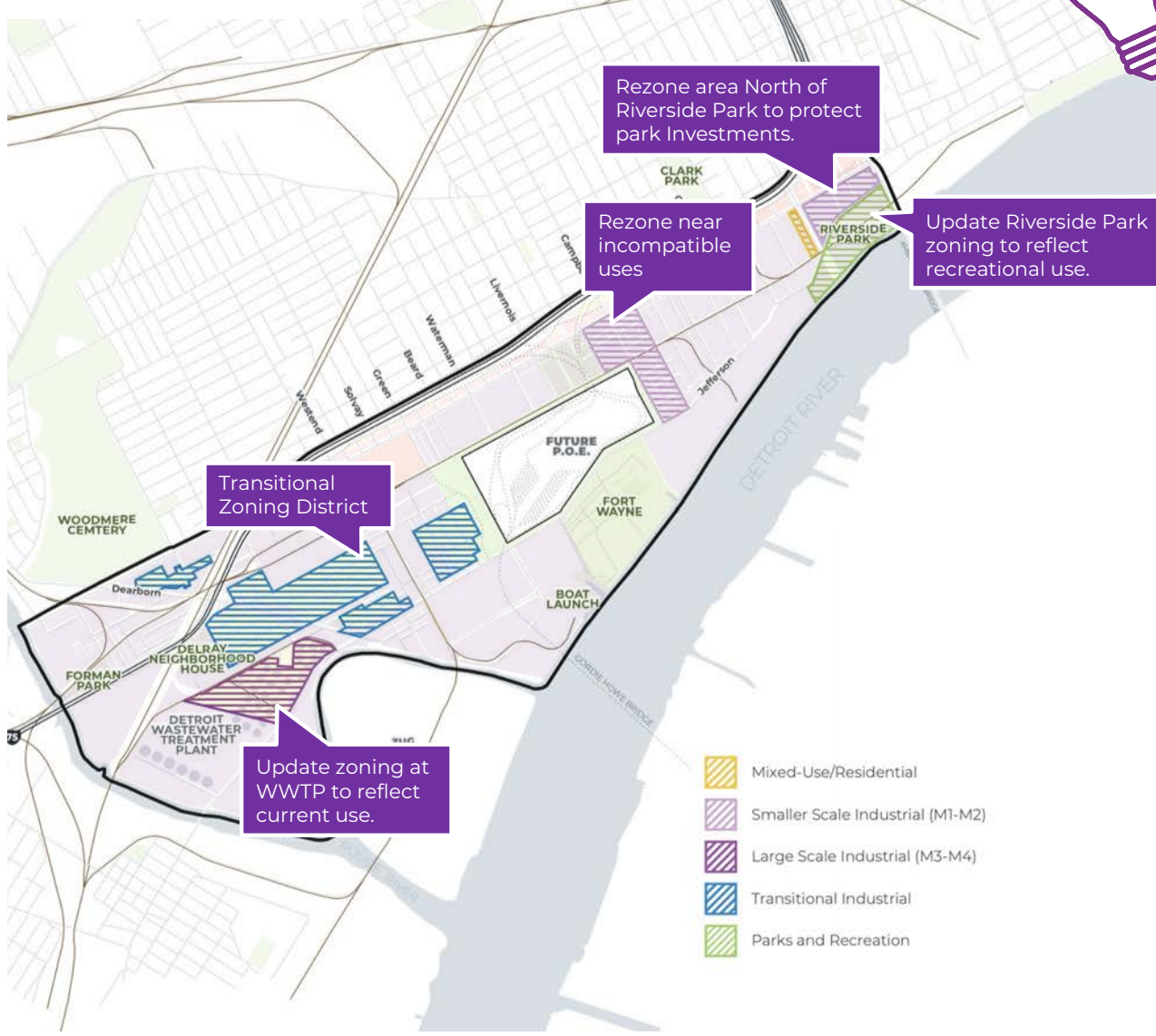


Plan pack materials included the neighborhood survey were delivered door-to-door during the COVID-19 pandemic.



Outdoor Public Meeting at the Delray Neighborhood House in Fall 2020.

Zoning Recommendations Map



#BIG 1 IDEA UPDATE ZONING

The existing dominant zoning in Delray is 65% industrial (M4) and 28% residential. This plan recommends updating zoning to reflect current uses and possibly rezoning areas near uses that are incompatible with one another.

Additionally, the Delray Framework prioritizes future industrial uses/development that are safe to place near residential uses.

Future zoning recommendations also include creating a new ‘transitional zoning district’, shown to the left in hatch blue. This transitional zoning district covers areas mostly of residential use that will eventually change overtime to a non-residential character. It will:

- **Protect existing residential development**
- **Not allow any new residential development (existing residential can remain and still be in conformance)**
- **Not have a time limit**
- **Still allow for home improvements, alterations and possibly additions of a certain size.**

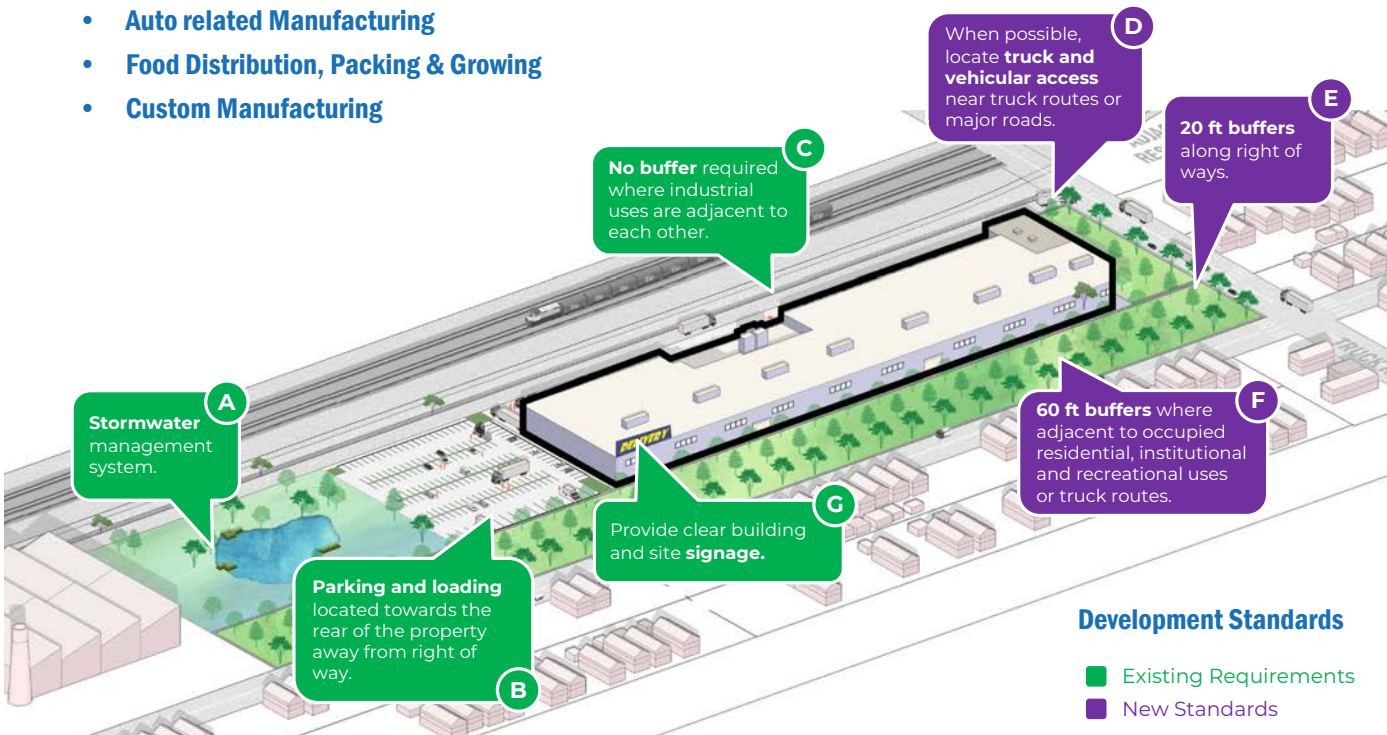
BIG #2 IDEA 2 REDEVELOP THOUGHTFULLY

The completion of the Gordie Howe International Bridge (GHIB) will increase accessibility to the neighborhood, making it more attractive to new businesses. This plan recommends supporting this growth and redevelopment in Delray to create new quality job opportunities for Detroiters, eliminate blight, and capture economic impacts such as increased tax revenue for Detroit.

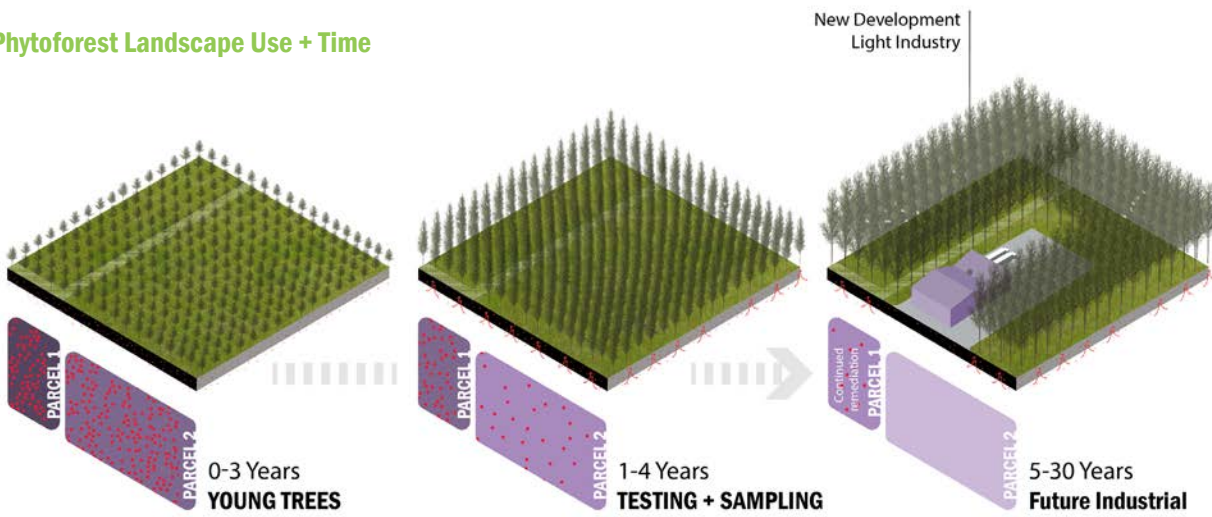
While new development will bring a host of benefits to the neighborhood, it needs to be done thoughtfully to ensure impacts are mitigated and benefits are maximized. This can be done by prioritizing the right kinds of industrial development for the sites that are available, and integrating sustainable site design practices and development standards (located below) that will beautify the neighborhood while greening the environment.

The proposed development types to be prioritized include:

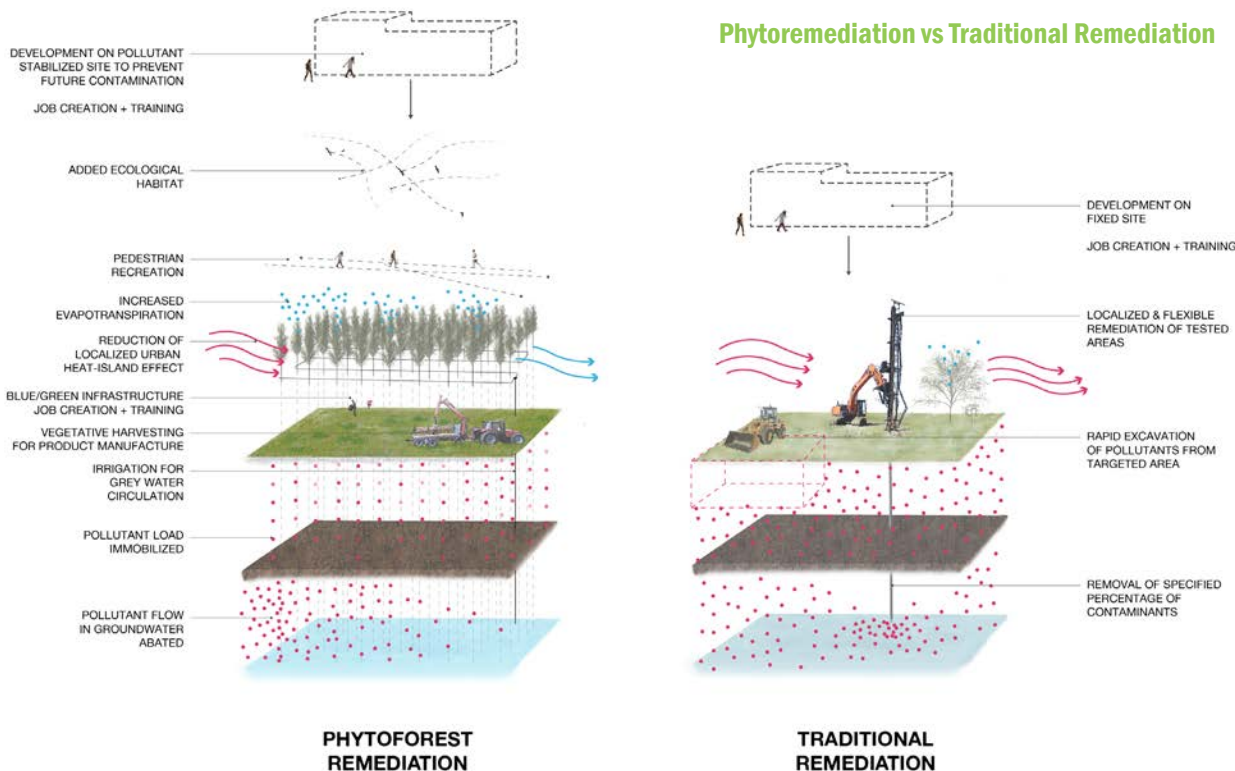
- Distribution Center, Fulfillment & Logistics
- Auto related Manufacturing
- Food Distribution, Packing & Growing
- Custom Manufacturing



Phytoforest Landscape Use + Time



Phytoremediation vs Traditional Remediation



BIG #3 IDEA 3 PLANT A PHYTOFOREST

What's a phytoforest?

A phytoforest is a tree planting strategy with a special tree species that works to clean contaminants out of the soil, air, and groundwater. This forest will help to prepare the soil for future industrial development, while also working to provide other benefits in Delray, including:

- Beautifying vacant lots
- Reducing stormwater runoff and flooding
- Reducing noise
- Buffering from trucks and fugitive dust
- Cleaning the soil, air and groundwater

This plan identified a pilot area near Dearborn and Jefferson Streets to test this idea to see if it should be applied neighborhood-wide.

Metz's Burgers
Serving Delicious, Fresh, and 100% Beef Sliders
7208 W Fort St.

**FAMOUS SLIDERS!
FRESH 100% BEEF
SWEET ONIONS
HOT GRIDDLE
MICHIGAN BREAD BURGER BUNS
FAMILY OWNED**

Prenatal Care
Pediatric Care
Adult Care
Dental Care

CHASS
Community Health And Social Services Center

WE BELIEVE HEALTH CARE IS A HUMAN RIGHT.

Providing quality, affordable health care since 1970
5635 WEST FORT STREET 313.849.3920

BRIDGING NEIGHBORHOODS

HOME SWAP

Fully renovated homes for Delray residents!

Call us today! (313) 628 2231
<http://www.bridgingneighborhoods.org/>

LOCKEMAN'S
HARDWARE & BOATS
7630 WEST JEFFERSON
WWW.LOCKEMANS.COM
313.842.0268
EST. 1918

BIG IDEA

#4

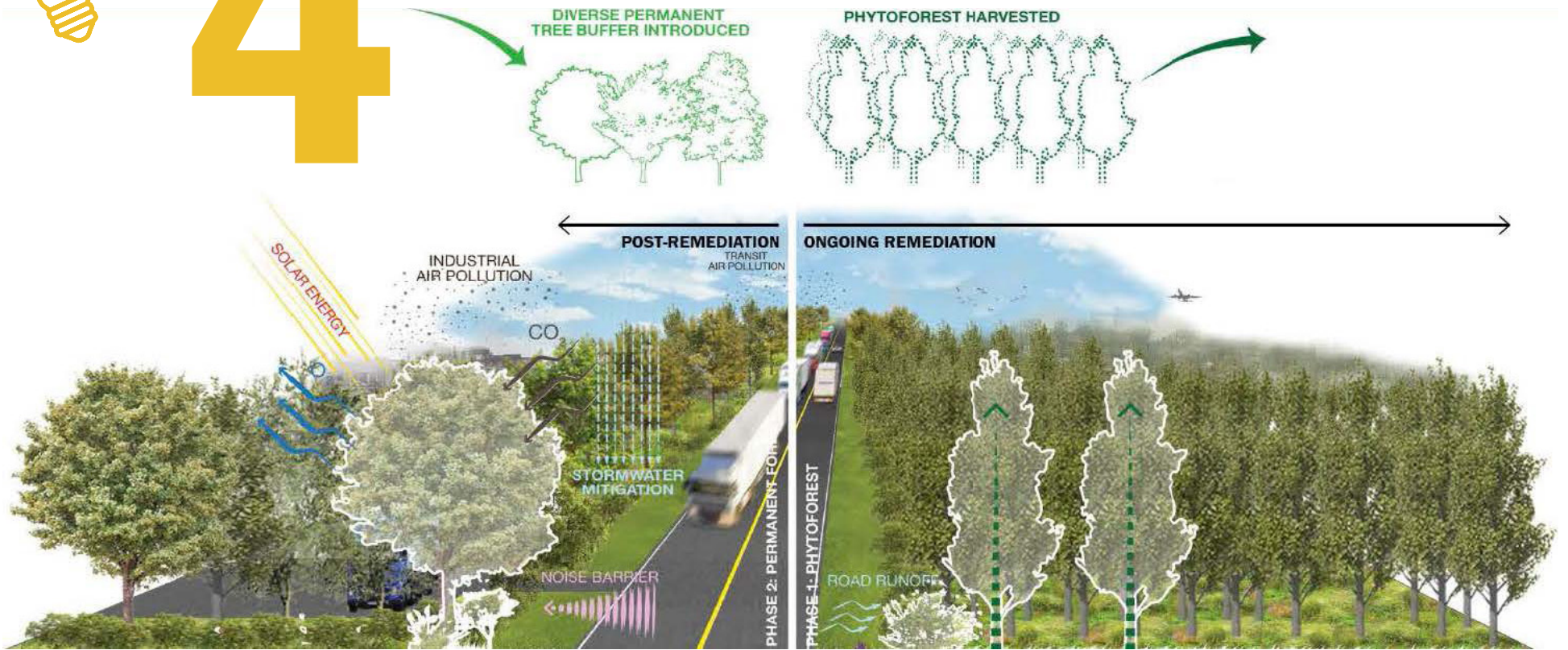
BUFFERS & SCREENING

One of the common complaints heard from the community was about the negative quality of life impacts that truck routes and industry have on the neighborhood. The plan recommends buffering truck routes, highways, and industrial properties with plantings to mitigate dust, noise and vibrations from trucks and airborne pollutants. These plantings can range in size, from 20 - 60 feet, depending on their location and the type of situation they are buffering.

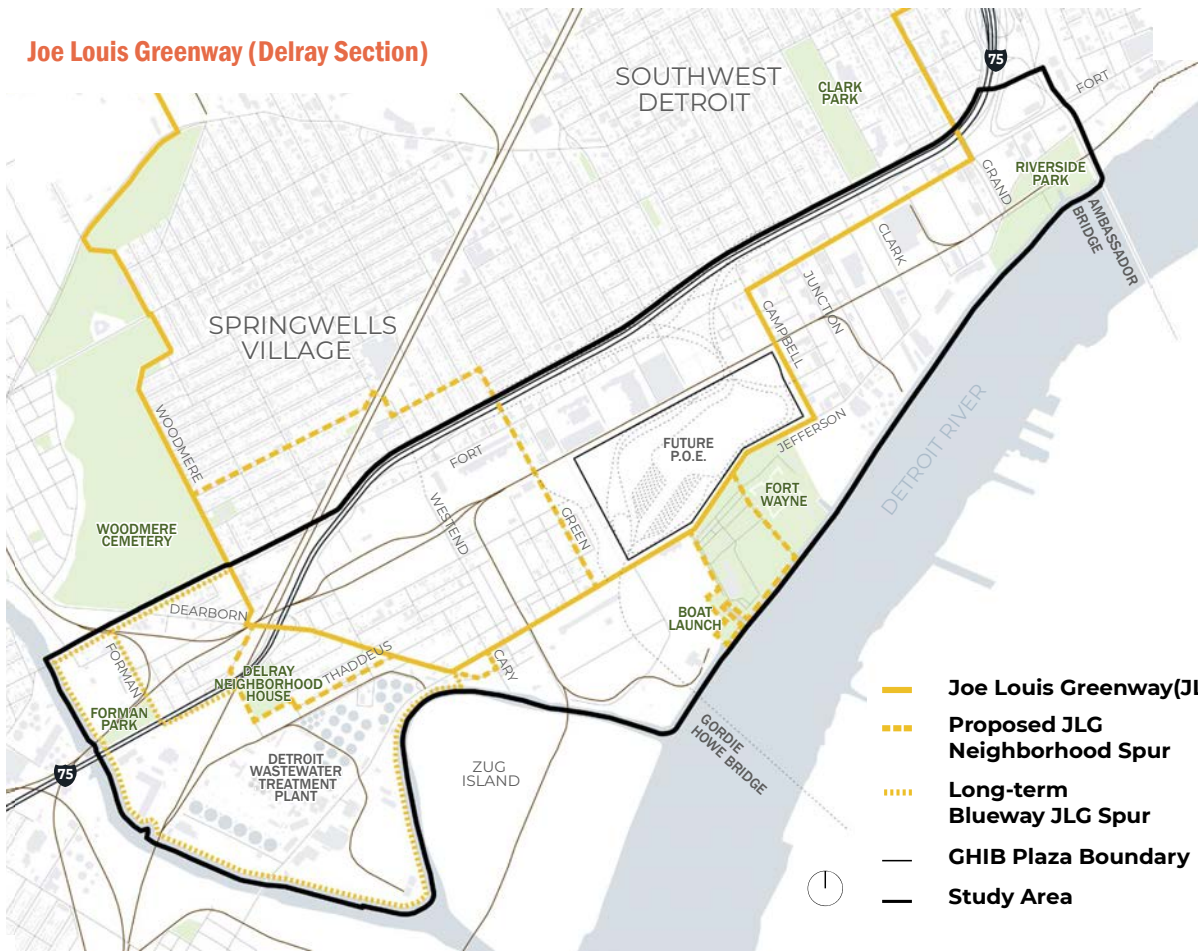
N-S INDUSTRIAL CORRIDOR BUFFERS¹⁵

50' ROW | Moderate Speed | Peak Hours | Heavy-vehicular Traffic

Total Buffer Width:	60'
Tree Buffer Width:	60'
Shrubbery Width:	10-20'



Joe Louis Greenway (Delray Section)



BIG IDEA #5

CREATE BETTER CONNECTIONS

Connections to Open Spaces

This plan supports the City's effort to bring the Joe Louis Greenway through the Delray neighborhood. This multipurpose trail will connect all of Southwest Detroit to Delray, Fort Wayne, the proposed Gordie Howe Bridge bike trail, and Riverside Park. Alternative greenway routes were explored as part of this planning process and included recommendations to connect to the new Forman Park and the Delray Neighborhood House.

Connections to Jobs

Existing transportation networks connect Delray to Downtown and other parts of the City, but it's currently difficult to reach destinations within Delray without a car. This plan recommends a shuttle route to connect to job centers throughout Delray.

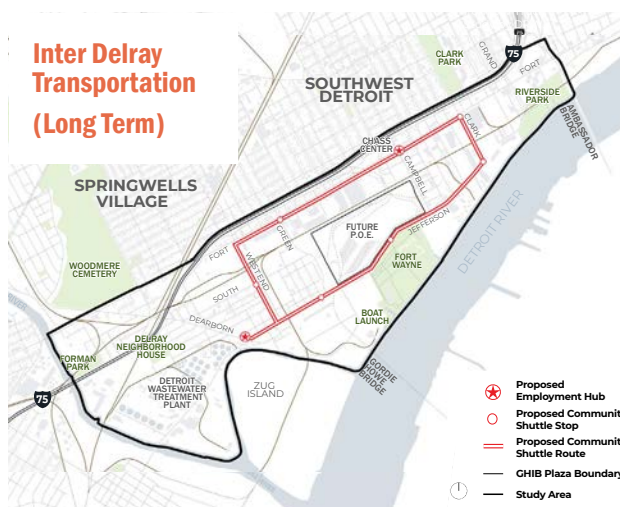
Connections to Truck Routes

Truck routes in the neighborhood should remain the same, with the exception of the Forman Street connection. Efforts should be made to mitigate the effects of truck traffic on neighborhood residents (see Big Idea #4 above)

Truck Routes



Inter Delray Transportation (Long Term)





NOTICIAS DE Delray

PLAN DE ESQUEMA VECINAL



PLAN VECINAL PUBLICADO

La visión del Plan del esquema vecinal de Delray tiene como objetivo compensar el impacto ambiental del intenso uso industrial y del transporte actual y el proyectado, para mejorar la economía local a través de estrategias de eficiencia energética, para mejorar la imagen de Delray como un activo industrial para la ciudad de Detroit y para mejorar la calidad de vida general a través de procesos que empoderen a las comunidades locales. Este boletín ofrece un resumen de las recomendaciones y conclusiones principales del plan. Para ver el plan en su totalidad y/o aportar comentarios, ingrese a www.detroitmi.gov/delray.

¿PARA QUÉ SIRVE EL PLAN?

El Plan del esquema vecinal servirá como una visión y un marco de desarrollo que orientará futuras inversiones y emprendimientos generadores de empleos, y trabajará para mejorar el bienestar general de la comunidad y la calidad de vida en Delray.

¿PARA QUÉ NO SIRVE?

Si bien este plan estudiará maneras de evaluar los efectos positivos y negativos del futuro puente Gordie Howe una vez finalizado, el alcance de este plan no incluirá cambios al diseño del puente, ninguno de sus activos, acuerdos de beneficios para la comunidad relacionados o la reubicación de residentes.

PRINCIPIOS DEL PLAN

Fomentar la salud y seguridad para los residentes, empleados y visitantes.

Transformar el vecindario a través de estrategias ecológicas.

Promover el desarrollo inteligente.

Ofrecer oportunidades económicas para todos los habitantes de Detroit.

5 GRANDES IDEAS

PARA EL FUTURO DE DELRAY

1. ACTUALIZAR EL MAPA DE ZONIFICACIÓN

2. REURBANIZAR CON INTELIGENCIA

3. PLANTAR FITOFORESTACIÓN [¡ÁRBOLES!]

4. AMORTIGUACIÓN + REVISIÓN

5. CREAR MEJORES CONEXIONES

LOS COMENTARIOS PÚBLICOS DIERON FORMA A ESTAS GRANDES IDEAS

Con motivo del COVID-19, la participación presencial de la comunidad para el estudio de planificación fue suspendido a comienzos de 2020. El equipo de planificación debió posponer cualquier participación futura de la comunidad hasta que comprendiéramos mejor las implicaciones del COVID-19 y la forma de encarar reuniones con los residentes. Las videoconferencias o cualquier otra forma de participación digital no fue posible debido a la falta de acceso a Internet en Delray. El equipo de planificación se centró en ofrecer formas para que los residentes pudieran participar a través de:

Paquetes del plan

Distribuidos puerta a puerta, bolsos de mano reutilizables diseñados específicamente con contenido de información bilingüe sobre la planificación de Delray, una actividad de dibujo, una encuesta de planificación vecinal (que incluía un premio a sortear), e información relacionada con el censo 2020 y el COVID.

Encuesta de residentes

La encuesta de residentes se distribuyó puerta a puerta junto con el paquete del plan, y fue provista en una reunión pública. Los residentes tuvieron la oportunidad de completarlas en casa y depositarlas en buzones específicos distribuidos por toda la comunidad, brindar sus respuestas por teléfono o completarlas en línea.

Reunión pública en espacio exterior

El 23 de septiembre de 2020, el Departamento de Planificación y Desarrollo de la ciudad organizó una reunión comunitaria afuera de la Casa de los vecinos de Delray, junto con el programa de unificación de vecindarios y parques y recreación del departamento de servicios generales. Se ofrecieron actividades abiertas al público para debatir ideas del plan, junto con una 'noche de cine' para la comunidad.

Participación permanente

Junto con este boletín para la comunidad, la ciudad de Detroit continuará manteniendo conversaciones con los residentes acerca del plan, para recibir comentarios antes de finalizarlo.

¿POR QUÉ "RESIDENCIAL DE TRANSICIÓN"? ¿QUÉ SIGNIFICA ESO?
MÁS OPORTUNIDADES RECREATIVAS / PARQUES PARA LA COMUNIDAD
DEBE TRATARSE EL TEMA DE RUTAS PARA CAMIONES. ¿PUEDE INSTALARSE AMORTIZACIÓN ADICIONAL EN LA ZONA INDUSTRIAL?
GARANTIZAR QUE NO HAYA IMPACTO NEGATIVO SOBRE LA SALUD PÚBLICA O AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD ALEDAÑA.
MÁS ESPACIOS VERDES MÁS TIENDAS DE COMESTIBLES

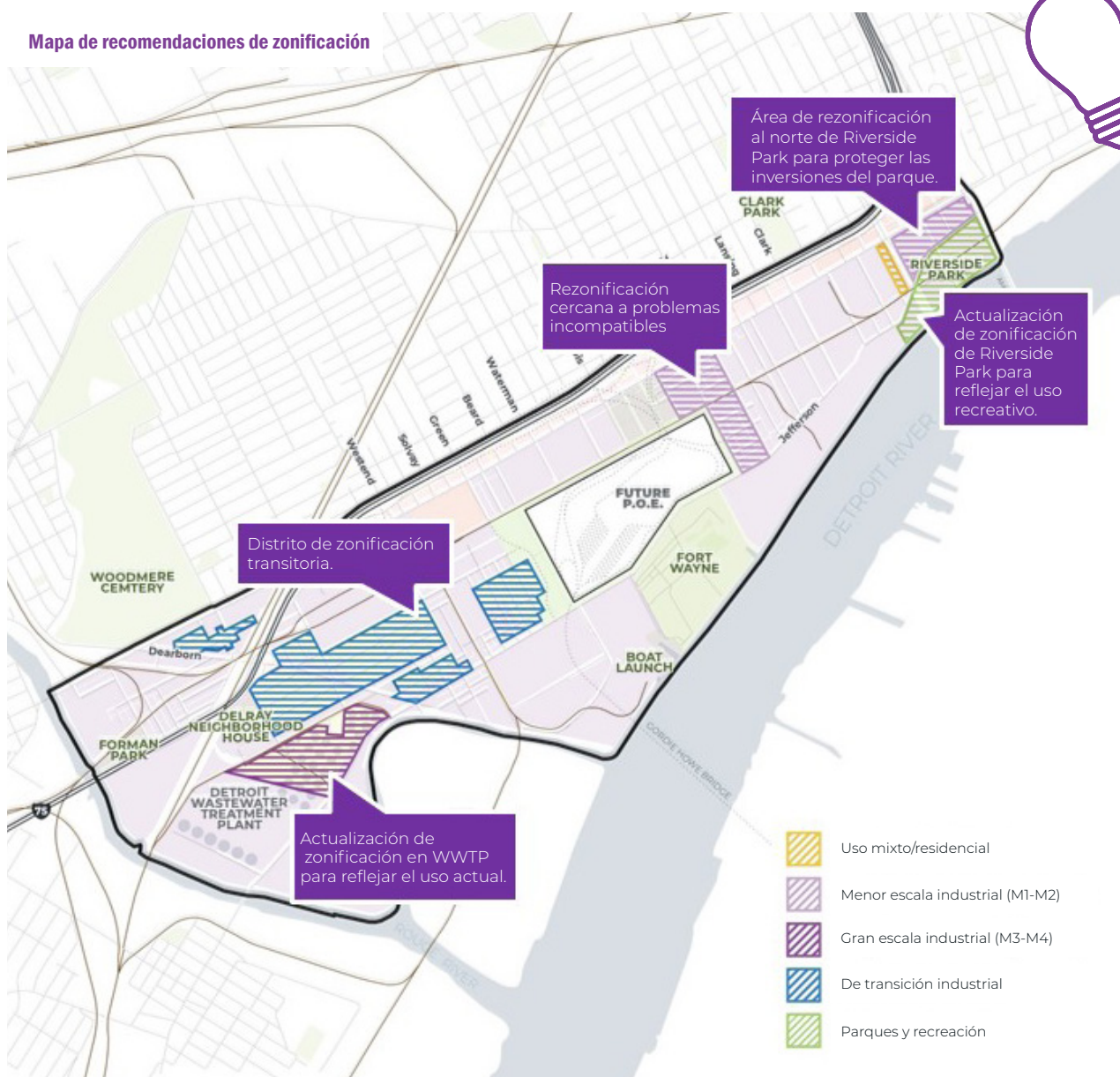


Material de los paquetes del plan que incluía la encuesta de vecinos distribuido puerta a puerta durante la pandemia del COVID-19.



Reunión pública en espacio exterior en la Casa de los vecinos de Delray en el otoño de 2020.

Mapa de recomendaciones de zonificación



GRAN #1 IDEA 1 ACTUALIZAR ZONIFICACIÓN

La zonificación dominante existente en Delray es 65% industrial (M4) y 28% residencial. El plan recomienda actualizar la zonificación para que refleje los usos actuales y las áreas posibles de rezonificación que son incompatibles entre sí.

Asimismo, el esquema de Delray prioriza futuros usos/desarrollos industriales que sean seguros para localizar cerca de zonas de uso residencial.

Las recomendaciones de zonificación futura también incluyen crear un 'distrito de zonificación transitoria', que se ve a la izquierda en sombreado azul. Este distrito de zonificación transitoria cubre áreas de uso mayormente residencial que eventualmente cambiarán con el tiempo a uso no residencial. Lo que hará es:

- Proteger el desarrollo residencial existente
- No permitir ningún desarrollo residencial nuevo (el residencial existente puede permanecer y seguirá estando en regla)
- No tener un límite de tiempo
- A pesar de ello, permitir mejoras, alteraciones y posibles agregados de tamaño determinado en las viviendas.

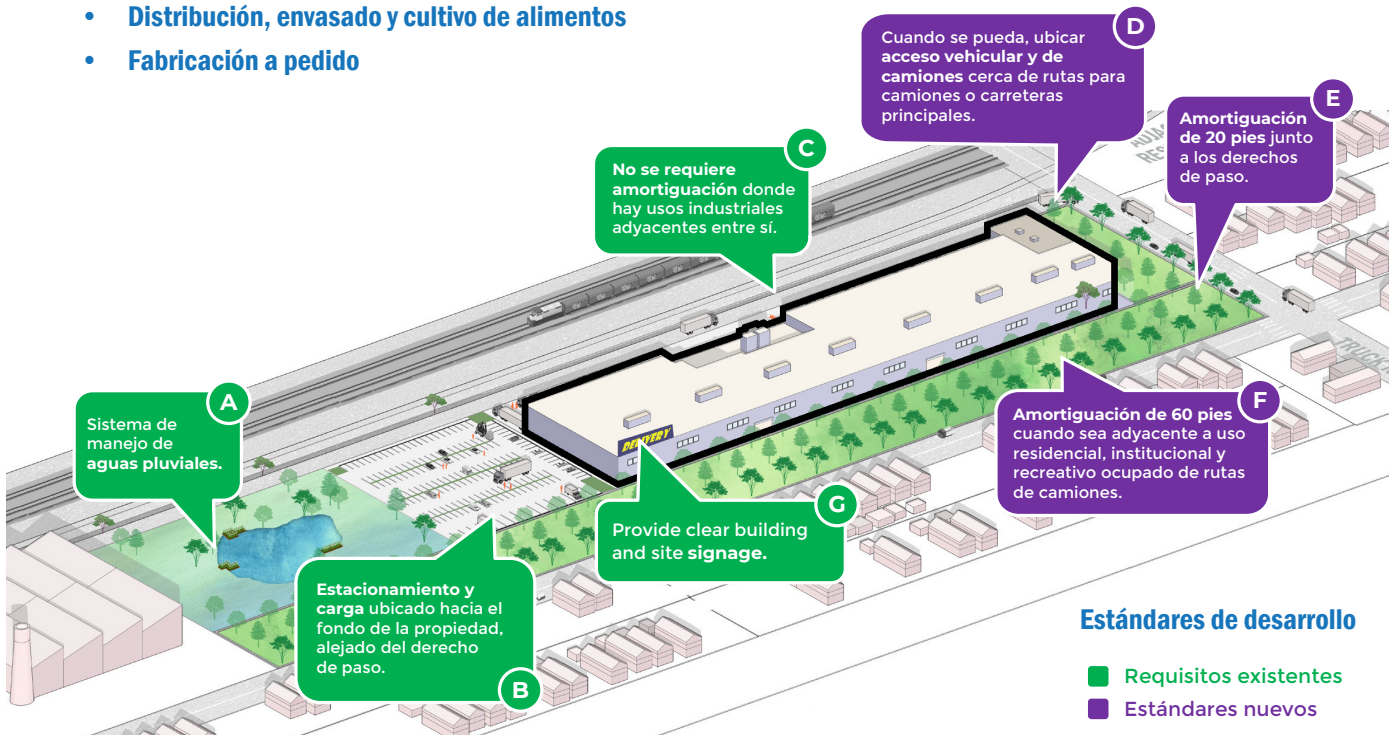
GRAN #2 IDEA REURBANIZAR CON INTELIGENCIA

Los tipos de desarrollo propuestos que se priorizarán incluyen:

- Centro de distribución, ejecución y logística
- Fabricación relacionada con el automóvil
- Distribución, envasado y cultivo de alimentos
- Fabricación a pedido

La finalización del puente internacional Gordie Howe (GHIB) aumentará el acceso al vecindario y lo hará más atractivo para nuevas empresas. Este plan recomienda apoyar este crecimiento y reurbanización en Delray para crear nuevas oportunidades de empleos de calidad para habitantes de Detroit, eliminar el deterioro y capturar impactos económicos, como mayores ingresos fiscales para Detroit.

Si bien el desarrollo nuevo traerá una cantidad de beneficios para el vecindario, debe hacerse de manera inteligente para garantizar que el impacto sea mitigado y los beneficios se optimicen. Esto puede lograrse si se priorizan los tipos adecuados de desarrollo industrial para los sitios disponibles y se integran prácticas y estándares de desarrollo de diseño sustentable (ubicados al pie) que embellecerán el vecindario y mejorarán la ecología del ambiente.



Se sirven deliciosas hamburguesas con carne 100% fresca de res
7208 W Fort St.

¡FAMOSAS HAMBURGUESAS!
CON CARNE 100% FRESCA DE RES
CEBOLLAS DULCES
PARRILLA CALIENTE
PANES DE HAMBURGUESA DE MICHIGAN
EMPRESA FAMILIAR

Atención prenatal
Atención pediátrica
Atención para adultos
Atención dental

CREEMOS QUE LA ATENCIÓN DE LA SALUD ES UN DERECHO HUMANO.

Brindamos atención médica asequible de calidad desde 1970
5635 WEST FORT STREET 313.849.3920

UNIFICACIÓN DE VECINDARIOS

INTER-CAMBIO DE CASAS

¡Casas totalmente renovadas para residentes de Delray!

¡Llame hoy! (313) 628 2231
<http://www.bridgingneighborhoods.org/>

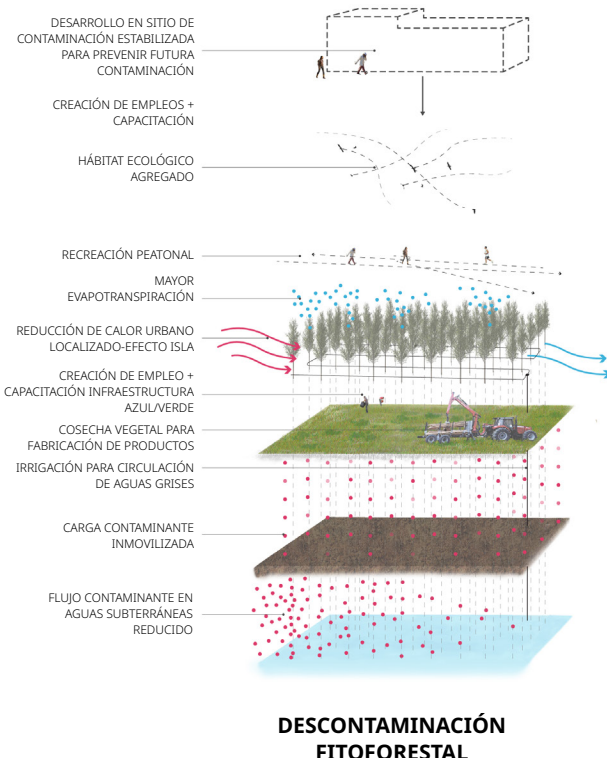
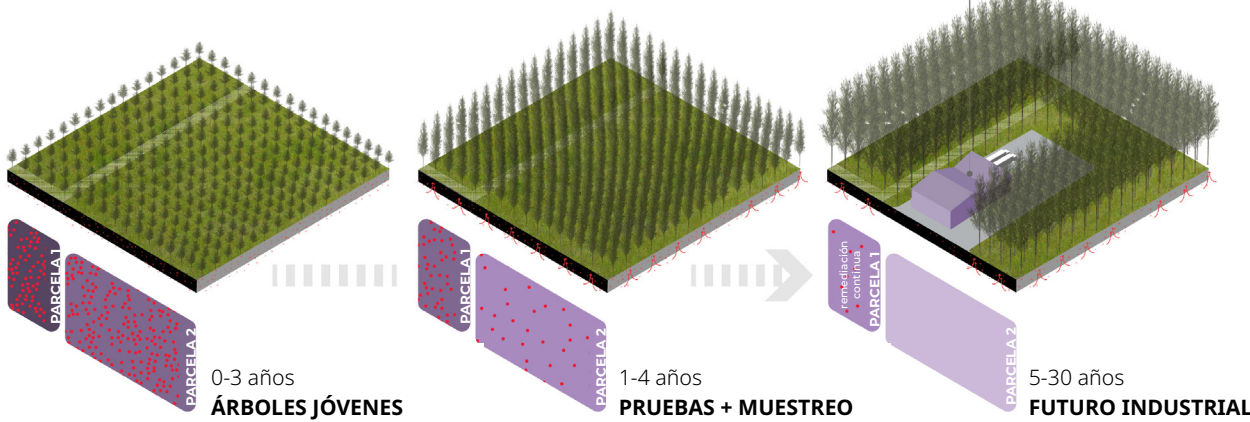
LOCKEMAN'S

HERRAMIENTAS Y EMBARCACIONES

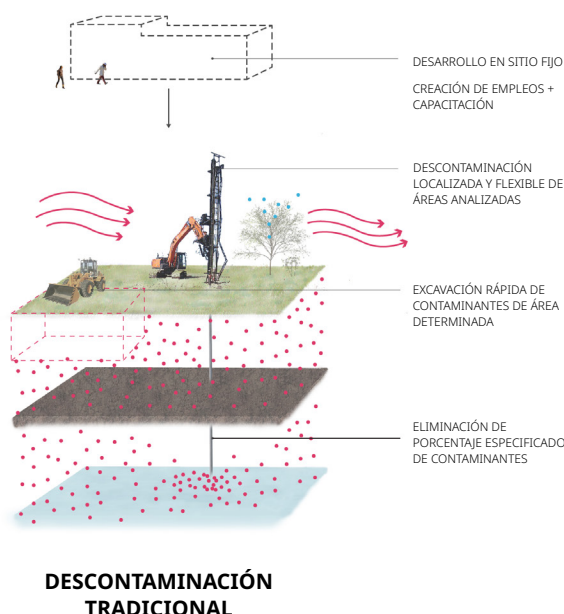
7630 WEST JEFFERSON
WWW.LOCKEMANS.COM
313.842.0268
EST. EN 1918

Paisaje fitoforestal Uso + Tiempo

Nuevo desarrollo de industria ligera



Descontaminación fitoforestal versus descontaminación tradicional



GRAN #3 IDEA PLANTE FITOFORESTACIÓN

¿Qué es la fitoforestación?

La fitoforestación es una estrategia de plantado de árboles con tipos especiales de árboles que trabajan para eliminar contaminantes del suelo, del aire y de las aguas subterráneas. Este bosque ayudará a preparar el suelo para futuros desarrollos industriales, y a la vez trabaja para brindar otros beneficios a Delray, que incluyen:

- Embellecer lotes vacantes
- Reducir vertidos e inundación de aguas pluviales
- Reducir ruidos
- Amortiguación de camiones y polvo fugitivo
- Purificar el suelo, el aire y las aguas subterráneas

Este plan identificó un área piloto cerca de las calles Dearborn y Jefferson para probar esta idea y determinar si debe aplicarse en todo el vecindario.

GRAN IDEA

AMORTIGUACIÓN Y REVISIÓN

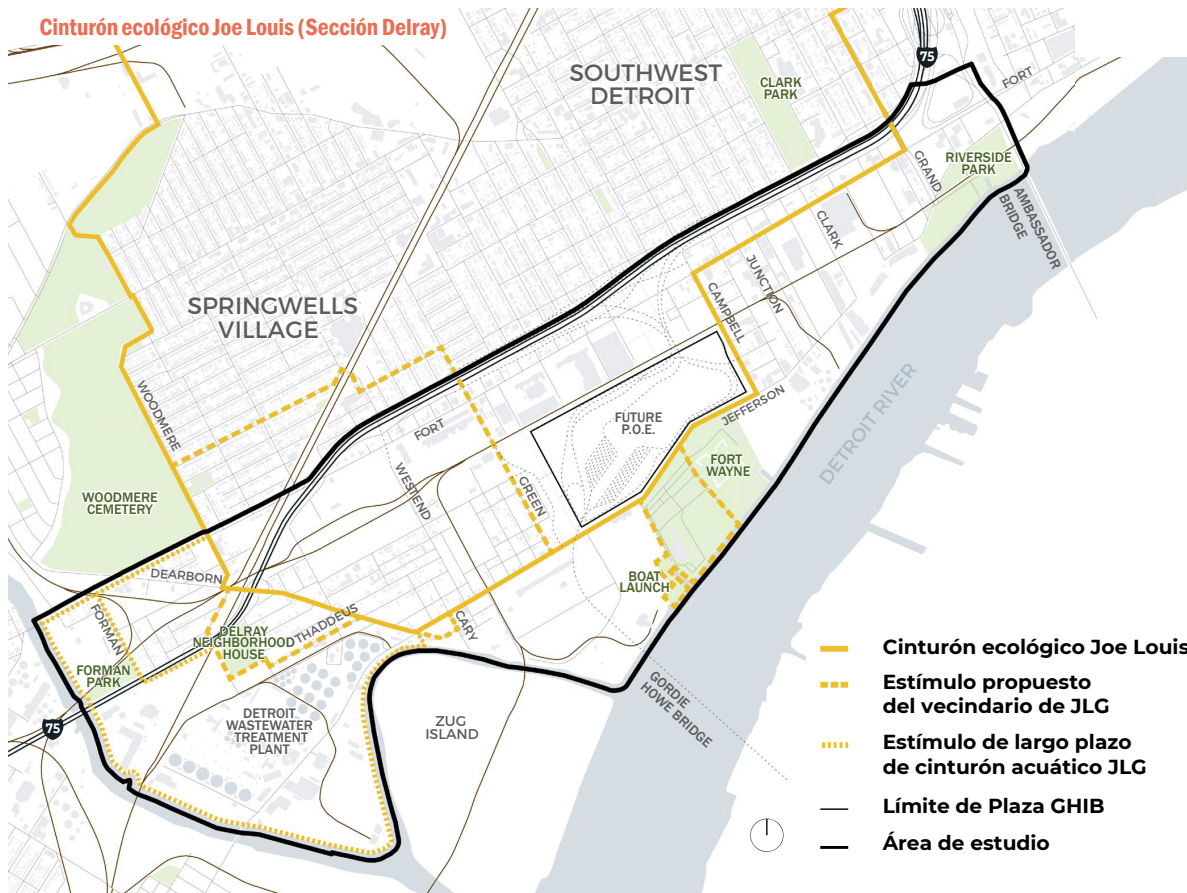
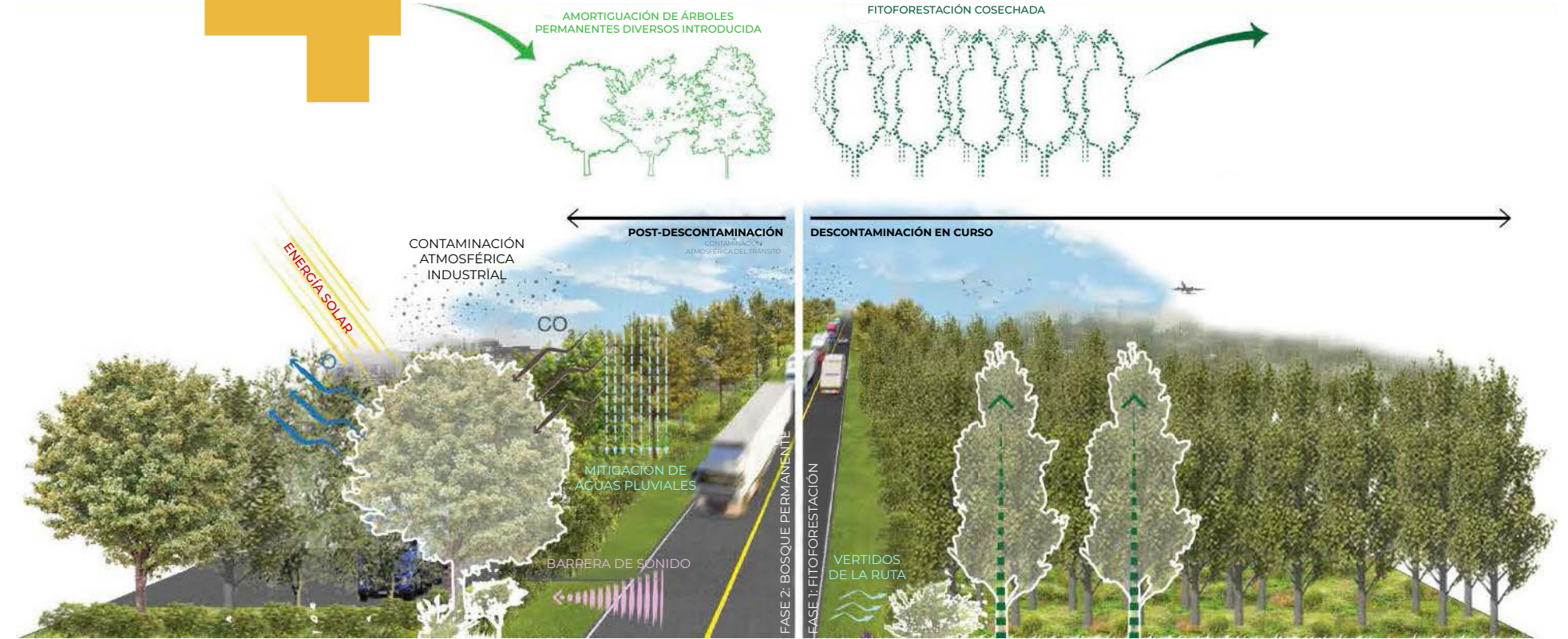
Una de las quejas más frecuentes de la comunidad fue el impacto negativo en la calidad de vida que tienen las rutas de camiones y las industrias sobre el vecindario. El plan recomienda amortiguar las rutas y las carreteras de camiones y las propiedades industriales con plantaciones que mitiguen el polvo, el ruido y las vibraciones de camiones y los contaminantes atmosféricos. Estas plantaciones pueden oscilar en altura, de 20 a 60 pies, según su ubicación y el tipo de situación que amortiguan.

N-S CORREDORES DE AMORTIGUACIÓN INDUSTRIAL¹⁵

HILERA DE 50' | Velocidad moderada | Horas pico | Tránsito vehicular intenso

Ancho total de amortiguación: 60'
 Ancho de amortiguación de árboles: 60'
 Ancho de arbustos: 10-20'

#4



GRAN#5 IDEA 5

CREAR MEJORES CONEXIONES

Conexiones a espacios abiertos

Este plan apoya la iniciativa de la ciudad de traer el cinturón ecológico Joe Louis a través del vecindario de Delray. Este sendero multipropósito conectará el sudoeste de Detroit con Delray, Fort Wayne, la senda para bicicletas propuesta para el puente Gordie Howe y Riverside Park. Se exploraron rutas alternativas del cinturón ecológico como parte de este proceso de planificación y se incluyeron recomendaciones para conectar con el nuevo Forman Park y la Casa de los vecinos de Delray.

Conexión a empleos

Las redes de transporte existentes conectan Delray con la zona céntrica y otras partes de la ciudad, pero en la actualidad es difícil llegar a ciertos destinos dentro de Delray sin un vehículo. Este plan recomienda una ruta de transbordo para conectar con centros de empleos en todo Delray.

Conexión con rutas de camiones

Las rutas de camiones del vecindario deben quedar como están, con la excepción de la conexión de la calle Forman. Debe haber iniciativas para mitigar los efectos del tráfico de camiones sobre los residentes del vecindario (ver gran idea N.º 4 anterior)

