

# Plan de Revitalización de Keizer

## Memorando # 2 Condiciones Existentes

### 12 de Abril Draft

Nate Brown  
City of Keizer  
930 Chemawa Road NE  
Keizer, Oregon 97303

Prepared By:  
Otak, Inc.  
808 SW 3rd Ave. Suite 300  
Portland, OR 97204  
Project No.17428A

# TABLA DE CONTENIDO

Page

<b>Sección 1 - Área de Estudio</b> .....	<b>3</b>
<b>Sección 2 — Uso del Suelo</b> .....	Error! Bookmark not defined.
Designaciones Integrales del Plan y Zonificación .....	4
Patrones de Uso de la Tierra .....	10
Características de la Propiedad .....	10
<b>Sección 3— Demografía y Empleo</b> .....	Error! Bookmark not defined.
Perfil Demográfico de Keizer .....	18
Empleo .....	31
Proyecciones de Población y Vivienda de Keizer .....	25
<b>Sección 4— Transporte</b> .....	<b>27</b>
Características Operacionales y Físicas .....	40
Evaluación Multimodal Cualitativa .....	43
Usos del suelo Propyectados .....	49
Mejoras Públicas Planificadas .....	53
Ubicación de los Principales Empleadores y Generadores de Viaje.....	41
<b>Sección 5— Instalaciones Públicas</b> .....	Error! Bookmark not defined.

## Figuras

Figura 1- Mapa Del Área De Estudio .....	3
Figura 2- Mapa Integral Del Plan .....	4
Figura 3- Designaciones Completas Del Plan .....	5
Figura 4- Mapa De Zonificación 7 .....	
Figura 5- Comparación De Las Superficies Del Plan Integral Y Zonificación Urbana .....	10
Figura 6-Mapa De Uso Del Suelo .....	13
Figura 7-Valor De La Propiedad Por Pie Cuadrado .....	14
Figura 8-Tierra Vacante .....	15
Figura 9-Raza Y Origen Étnico .....	19
Figura 10: Porcentaje De Hispanos O Latinos Según El Grupo De Bloque Del Censo .....	21
Figura 11- Proporción De Hogares Dentro De Los Grupos De Ingresos, Ciudad De Keizer .....	22
Figura 12- Ingresos Medios De Los Hogares Según El Grupo De Bloque Del Censo .....	24
Figura 13- Logro Educativo Por Grupo De Bloque Del Censo.....	26
Figura 14- Unidades Ocupadas Por Inquilinos Según El Grupo De Bloque Del Censo .....	28
Figura 15 - Proporción De Hogares Por Edad Del Jefe De Familia, Ciudad De Keizer .....	29
Figura 16- Número De Personas Por Hogar, Ciudad De Keizer .....	31
Figura 17- Trabajos Por Milla Cuadrada .....	33
Figura 18- Entrada / Salida De Trabajo .....	35
Figura 19- Empleo Por Industria: Trabajos En Keiser Vs. Empleos Residentes .....	37
Figura 20: Necesidad Futura Proyectada De Nuevas Unidades De Vivienda (2013-2033), Ciudad De Keizer .....	39
Figura 21- Sección De La Sección Transversal De River Road .....	41
Figura 22 - Sección Transversal De La Cherry Avenue Standard .....	41
Figura 23 - Comparación Del Volumen Total Entrante (TEV) .....	42
Figura 24- Instalaciones Peatonales Existentes .....	45
Figura 25- Instalaciones De Bicicletas Existentes .....	47
Figura 26- Instalaciones De Tránsito Existentes.....	35

Figura 27- Crecimiento Poblacional De Keizer, 1983-2017 .....	50
Figura 28- Cambios En Los Hogares Por Parte De TAZ (2010 A 2035) .....	51
Figura 29- Cambios En El Empleo Por Parte De TAZ (2010 A 2035) .....	52
Figura 30- Densidad De Empleo Por TAZ, 2009 .....	54
Figura 31- Densidad De Empleo Projectada Por TAZ, 2035 .....	55
Figura 32 - Instalaciones Públicas.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

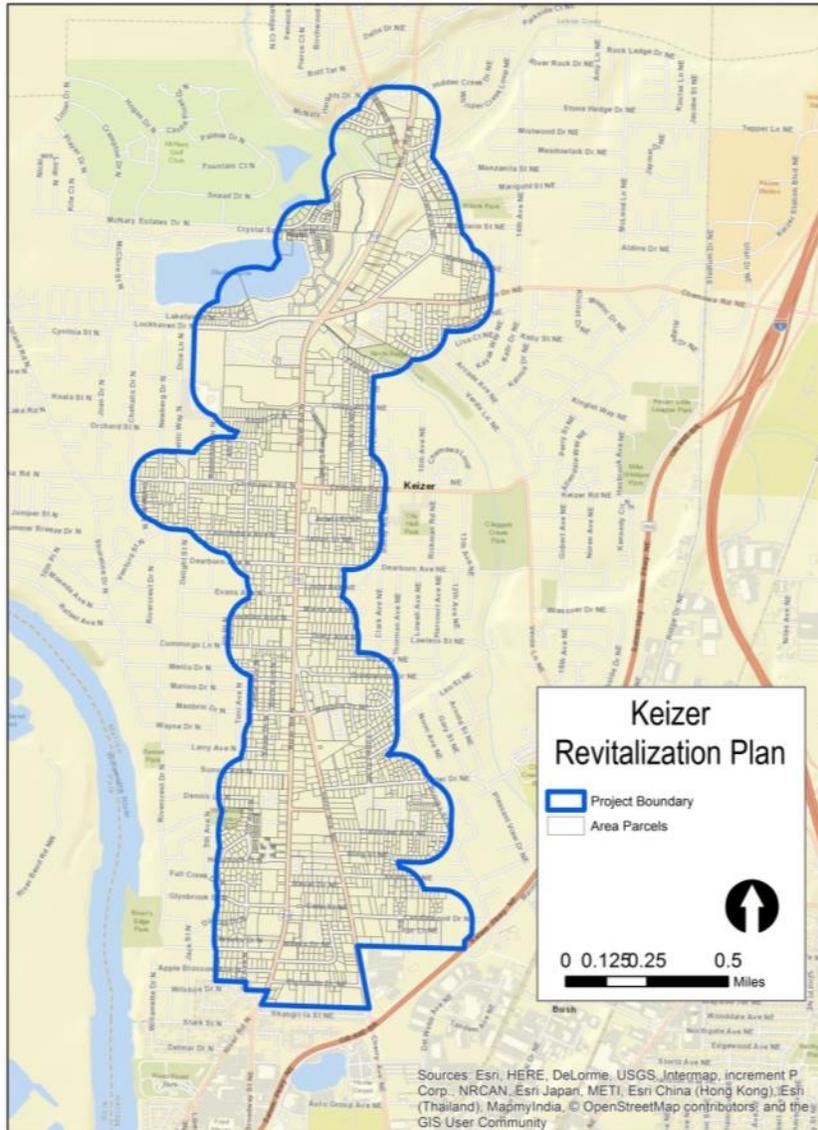
## Tablas

Tabla 1: Designaciones Completas Del Plan .....	5
Tabla 2-Designaciones De Zonificación En El Área De Estudio Por Cantidad De Parcelas .....	8
Tabla 3-Perfil Demográfico De Keizer .....	18
Tabla 4-Comparación De La Población De 2018 Con El Pronóstico De 2033 .....	38
Tabla 5- Características Del Camino Del Área De Estudio Existente .....	40
Tabla 6- Evaluación Multimodal Cualitativa .....	43
Tabla 7- Resumen Del Plan De Revitalización De Keizer Proyecto Área De Estudio Población Y Uso De La Tierra Resumen .....	49
Tabla 8- Proyectos Y Prioridades De La Ciudad De Keizer Sin Restricciones Financieras: Proyectos De Carreteras Fluviales .....	53
Tabla 9- Proyectos Y Prioridades De La Ciudad De Keizer Sin Restricciones Financieras: Proyectos Conectados A River Road .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

## Section 1 — Área de Estudio

El Plan de Revitalización se enfoca en la tierra que se alinea con los corredores River Road y Cherry Avenue. Para las partes de análisis de este informe de Condiciones Existentes, se desarrolló un área de estudio geográfico seleccionando las propiedades planificadas y divididas en zonas para uso comercial o multifamiliar, así como también el terreno que se extiende aproximadamente 500 pies más allá. El extremo sur fue cortado donde se extendía más allá de los límites de la ciudad.

Figura 1- Mapa del área de estudio



Fuente: Ciudad de Keizer, Condado de Marion, ESRI

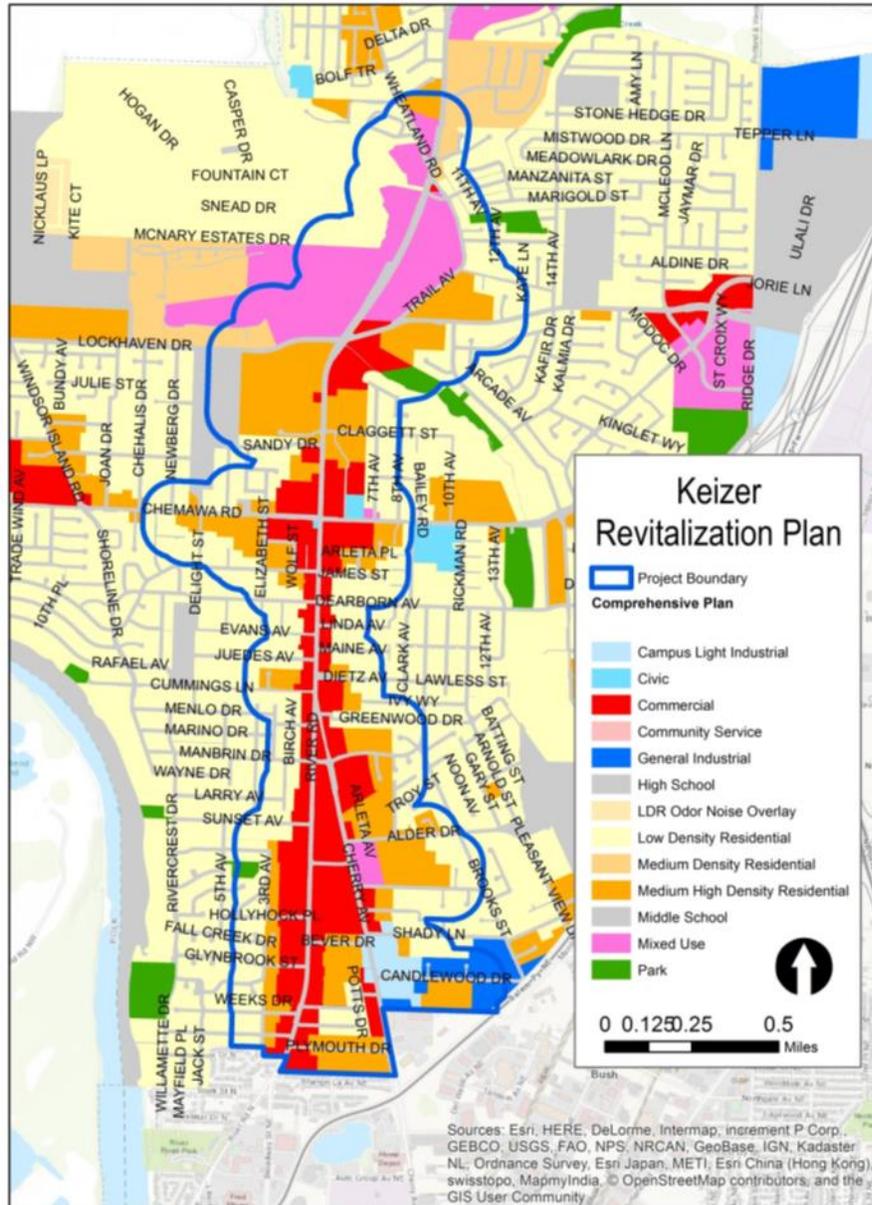
El límite, que se muestra en azul en el mapa de la Figura 1, abarca poco más de 1,000 acres. La ciudad de Keizer incluye un total de 4,590 acres y contiene más de 5,000 propiedades. El estudio incluye la mayoría de las tierras de la Ciudad designadas para usos comerciales y multifamiliares. El límite del proyecto se ha ampliado más allá de los corredores comerciales inmediatos para garantizar que el proyecto también examine la forma en que las personas que viven cerca de las áreas comerciales viajan desde y hacia ellos, y los tipos de experiencias que tienen.

## Sección 2 - Uso de la tierra

### Designaciones integrales del plan y zonificación

Adoptado en 2014, el Plan integral describe el Keiser actual y futuro a través de mapas, objetivos y políticas. El Borrador del Memorando n. ° 1 resume las políticas y metas del Plan integral que son relevantes para el proceso del Plan de revitalización de Keiser. La Figura 2 a continuación muestra las designaciones del Plan integral para la tierra dentro de la ciudad.

Figura 2- Mapa Integral Del Plan



Fuente: Ciudad de Keiser, ESRI

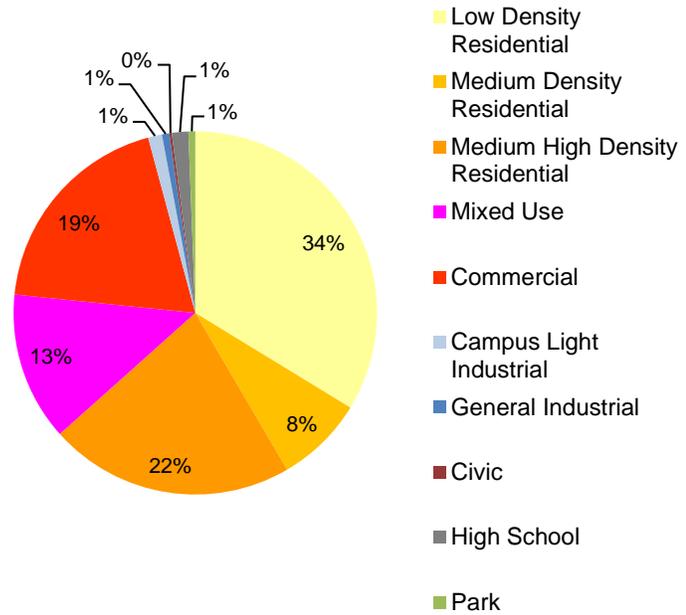
La mayoría de las tierras designadas comercialmente de Keiser se encuentran dentro del área de estudio del proyecto. También es el hogar de las tierras designadas para el desarrollo residencial de mediana y media alta densidad. La composición de los distritos integrales del plan dentro del área de estudio se describe en la Tabla 1 y la Figura 3 a continuación.

**Tabla 1: Designaciones completas del plan**

Acres dentro del área de estudio

Designaciones completas del plan	Acres
Residencial de baja densidad	388
Residencial de densidad media	90
Residencial de Alta Densidad Media	251
Uso mixto	152
Comercial	221
Campus Light Industrial	14
General Industrial	8
Civic	2
High School	17
Park	7
<b>Total</b>	<b>1,150</b>

**Figura 1— Designaciones completas del plan**  
Percentage of Study Area

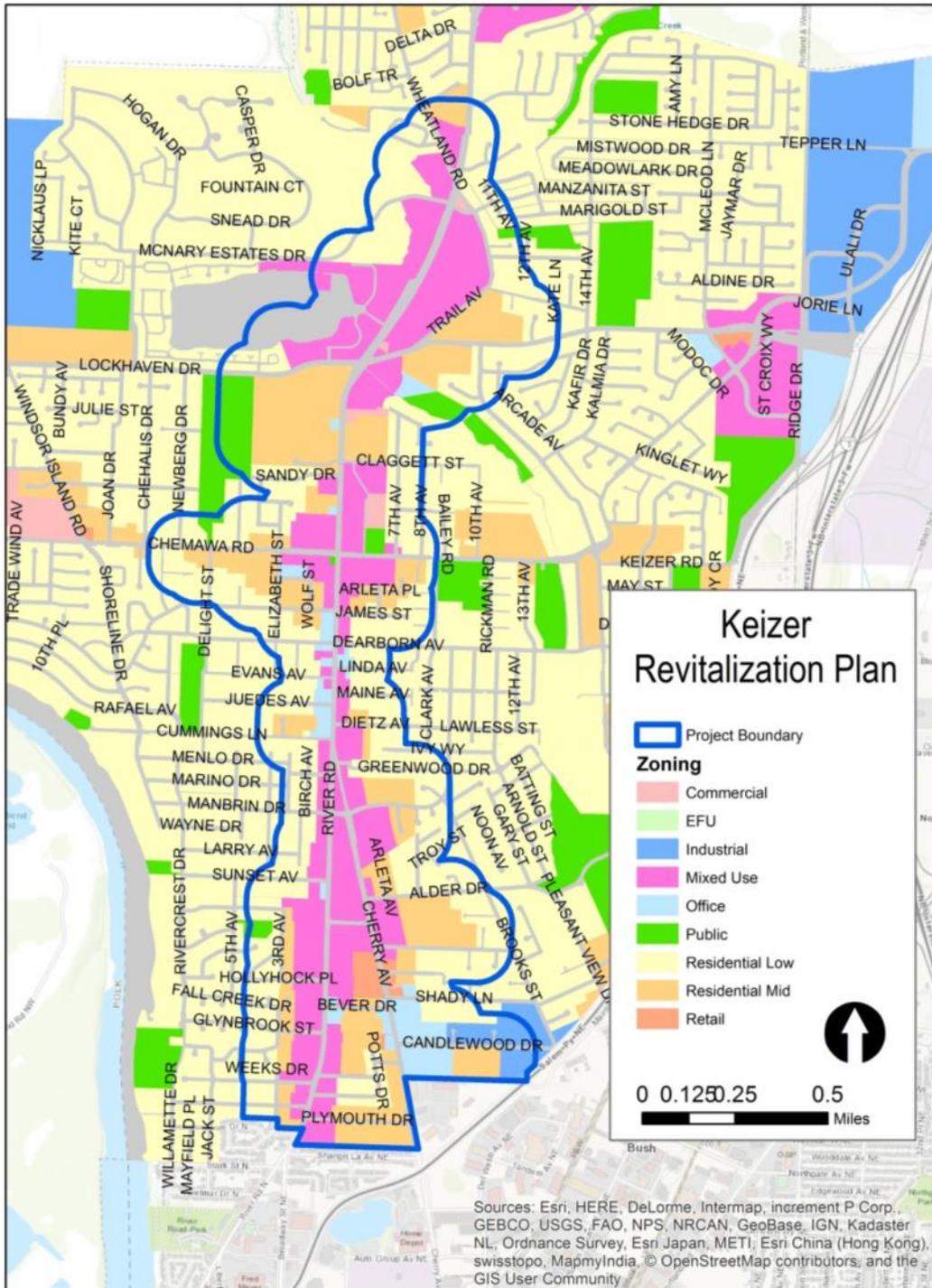


Fuente: Marion County Assessor, Ciudad de Keizer

La mayoría de las tierras directamente a lo largo de los corredores River Road / Cherry Ave están divididas en zonas para uso comercial. Debido a que el límite para el área de estudio se extiende 500 pies más allá de las propiedades zonificadas para uso comercial y viviendas residenciales multifamiliares, una gran parte de la tierra dentro de esta área de análisis está diseñada para viviendas unifamiliares, medianas y medianas. El desglose de los usos que se muestra arriba describe cómo se distribuye la tierra.

Un examen de zonificación dentro del área de estudio no revela sorpresas. En general, la zonificación se relaciona estrechamente con el plan integral, como se muestra en

Figura 4- Mapa de zonificación



Fuente: Ciudad de Keizer, ESRI

El mapa del Plan integral ilustra la visión a largo plazo de la ciudad sobre el uso futuro de la tierra; piense en ello como la constitución de la ciudad. La zonificación nos dice qué se permite en la tierra hoy en día; piense en ella como la ley que implementa el plan integral. Estos mapas generalmente están alineados, y el código de zonificación proporciona los detalles que dan forma al desarrollo físico.

La Tabla 2 a continuación muestra las categorías de zonificación más comunes dentro del área de

estudio, en función del número de parcelas (en lugar de la superficie cultivada).

**Tabla 2-Designaciones de zonificación en el área de estudio por cantidad de parcelas**

Categoría de zonificación	Number of Parcels
Comercial General	8
Uso mixto comercial	230
Oficina comercial	34
Comercial al por menor	15
Parque Empresarial Industrial	32
Industrial general	32
Uso mixto	121
Residencia de Densidad Limitada	57
Residencial de densidad media	297
Residencial unifamiliar	1322
<b>Total</b>	<b>2,148</b>

Fuente: Marion County Assessor, Ciudad de Keizer

Las siguientes declaraciones de propósito abreviado se toman del código de zonificación de la Ciudad. Describen la intención de cada uno de los distritos de zonificación prominentemente vistos dentro del área de estudio.

### **Uso Mixto Comercial Y Uso Mixto - 351 Paquetes Combinados**

Esta designación cubre la mayoría de las tierras no residenciales dentro del área de estudio. Casi todas las parcelas que dan a River Road están divididas en zonas para uso mixto.

La zona de Uso mixto comercial (CM) es la principal zona comercial dentro de la ciudad. La zona está diseñada específicamente para promover el desarrollo que combina usos comerciales y residenciales. La zona de Uso mixto (MU) promueve el desarrollo que combina diferentes usos (permitidos o especiales permitidos) en un solo edificio o complejo. Esta zona permitirá un mayor desarrollo en las calles más concurridas sin fomentar una apariencia comercial de strip. La zona fomenta la formación de "nodos" de actividad de vecindarios donde los usos residenciales y comerciales se mezclan de manera armoniosa. Este tipo de desarrollo apoyará el uso del tránsito, proporcionará un amortiguador entre calles congestionadas y vecindarios residenciales, y proporcionará nuevas oportunidades de vivienda en la Ciudad.

### **Oficina Comercial - 34 Parcelas**

Los terrenos de la oficina están limitados a dos ubicaciones generales, ambas en el extremo sur de Cherry Avenue y más cerca de la mitad del estudio a lo largo de la sección de River Road entre Greenwood y Dearborn.

El objetivo de la zona CO (Oficina Comercial) es proporcionar áreas adecuadas para oficinas comerciales profesionales y generales, organizaciones de membresía, actividades comerciales similares de baja intensidad, no comerciales y alojamientos residenciales de media y alta densidad. La zona de la Oficina Comercial es ubicaciones apropiadas que requieren una generación de tráfico limitada.

### **Parque Empresarial Industrial e Industrial General - 64 Paquetes Combinados**

La zona IBP está destinada a proporcionar parques industriales y de oficinas industriales de alta calidad con usos comerciales relacionados. Establece altos estándares de diseño que se centran en la estética visual, al tiempo que proporciona un marco para que el mercado funcione en la creación de centros de comercio vibrantes y económicamente viables. La zona IG se utiliza para proporcionar usos industriales típicos tales como almacenamiento, procesamiento, empaque, fabricación de productos terminados y

equipos con almacenamiento externo relacionado y ventas incidentales. La zona industrial general es apropiada en aquellas áreas con buen acceso a una calle o carretera arterial para el transporte de materiales a granel y donde los ruidos, las luces, los olores y los peligros del tráfico asociados con los usos permitidos no entren en conflicto con las calles locales y de los recolectores.

### **Residencial De Densidad Media - 297 Parcelas**

Esta zonificación es comúnmente el hogar de edificios de apartamentos y condominios. Dentro del área de estudio generalmente reside entre las propiedades de Uso mixto a lo largo de River Road y los vecindarios unifamiliares más allá.

La zona RM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) está destinada principalmente para el desarrollo de múltiples familias en un paquete o viviendas adosadas en lotes separados, a densidades residenciales medias. Otros usos compatibles con el desarrollo residencial también son apropiados. Se adaptan a ubicaciones cercanas a áreas comerciales y a lo largo de calles colectoras y arteriales donde es necesario un acceso limitado para que no se requiera que el tránsito viaje en las calles locales a través de áreas residenciales de menor densidad.

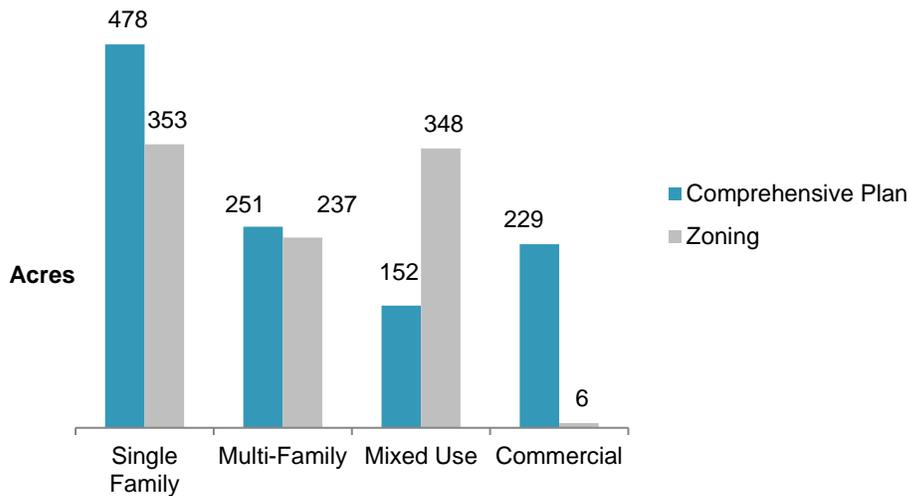
### **Residencial Unifamiliar - 1322 Parcelas**

Si bien las viviendas unifamiliares comprenden la mayor parte de las parcelas, los lotes son pequeños, generalmente más pequeños que un cuarto de acre y ocupan alrededor de un tercio del área. Son el hogar de muchos de los clientes en los que confían las empresas comerciales de Keizer.

El propósito de la zona RS (residencial unifamiliar) es permitir el desarrollo de viviendas unifamiliares en lotes individuales provistos de servicios urbanos con bajas densidades urbanas. Otros usos compatibles con el desarrollo residencial también son apropiados.

Las dos principales diferencias entre el plan integral y la zonificación se encuentran en las áreas comerciales y viviendas cercanas. El plan integral muestra más tierras comerciales y de uso mixto. La categoría de zonificación de uso mixto se utiliza para cubrir tierras que son comerciales en el plan integral dentro del corredor. Esto es una ocurrencia común ya que la zonificación se ha modificado para reflejar las aspiraciones de desarrollo modernas que incluyen tener diferentes usos en las proximidades para proporcionar un mayor acceso a bienes y servicios sin los aumentos típicamente acompañantes en el tráfico de automóviles. El segundo elemento a tener en cuenta es que hay menos acres divididos en zonas que los que se muestran en el plan integral.

**Figura 5- Comparación De Las Superficies Del Plan Integral Y La Zonificación De La Ciudad**



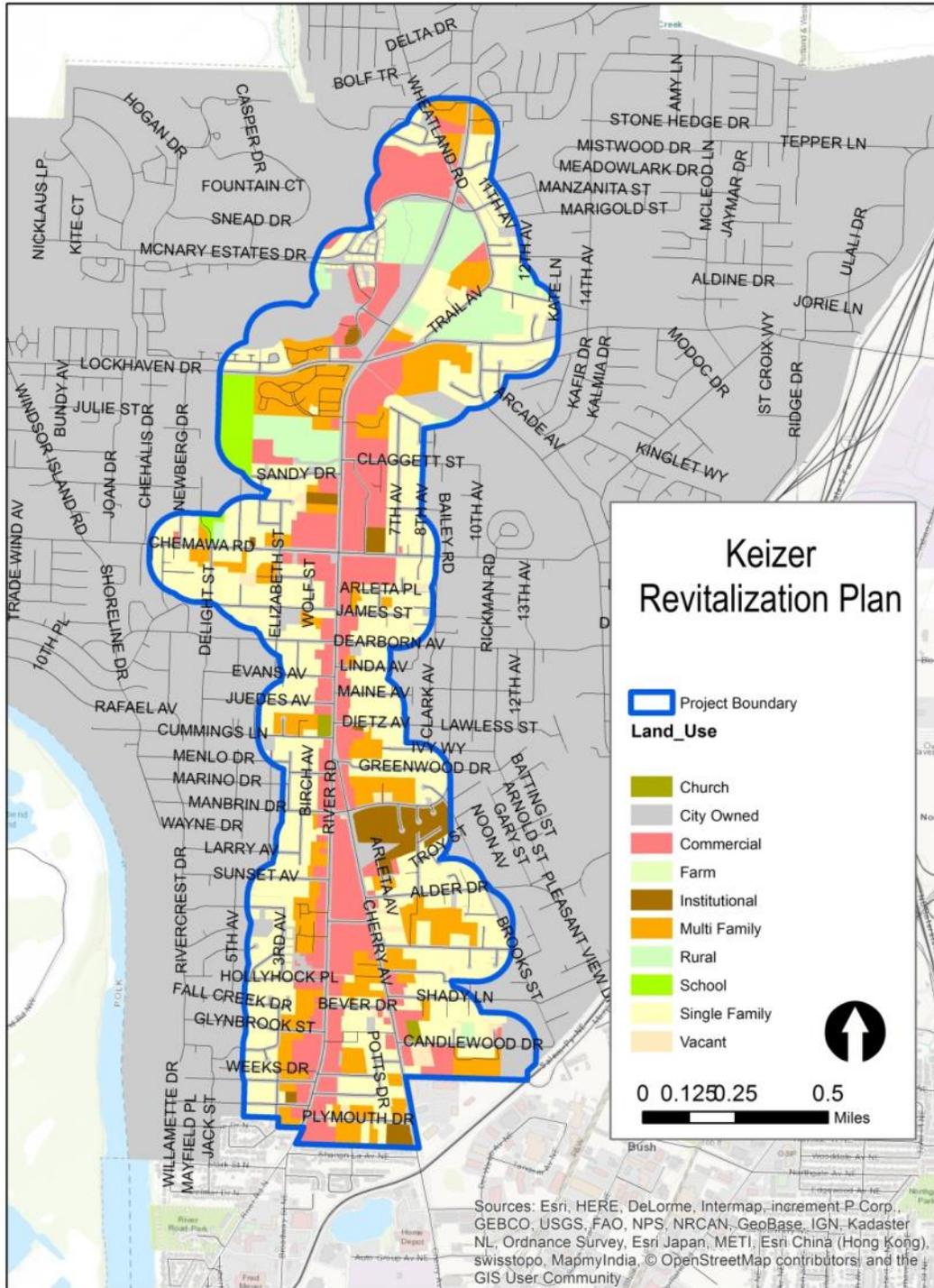
Fuente: Marion County Assessor / Ciudad de Keizer

Este tipo de "sótano" es común en Oregon. En este caso, el siguiente gráfico muestra que son aproximadamente 40 acres cuya zonificación permite menos desarrollo del que exige el plan. Estos son los tipos de áreas donde los propietarios pueden ver un beneficio en un cambio de zona para permitir un desarrollo adicional. Al estar cerca del corredor de tránsito y compras, estos sitios podrían presentar oportunidades para realizar un desarrollo de relleno que respalda mejor el tránsito, el ciclismo y la marcha.

**Patrones de uso de la tierra**

El asesor del Condado de Marion clasifica los usos de cada propiedad dentro del condado; esta información está mapeada en abajo. Los patrones geográficos observados en el mapa de uso de la tierra siguen de cerca los patrones ya vistos en el plan integral y en los mapas de zonificación. Sin embargo, los datos de uso del suelo indican el uso actual real de cada propiedad en la ciudad, en lugar de indicar qué tipo de desarrollo se permite en estas propiedades en el futuro. La Figura 6 muestra que las tierras a lo largo de River Road y Cherry Avenue están dominadas por usos comerciales. Las viviendas multifamiliares también prevalecen a lo largo de los bordes de las áreas comerciales, a menudo sirviendo como un área de transición entre los usos residenciales comerciales y unifamiliares. Sin embargo, hay una serie de lugares dentro del área de estudio donde las casas unifamiliares están inmediatamente adyacentes a estos usos comerciales.

Figure 2—Land Use Map

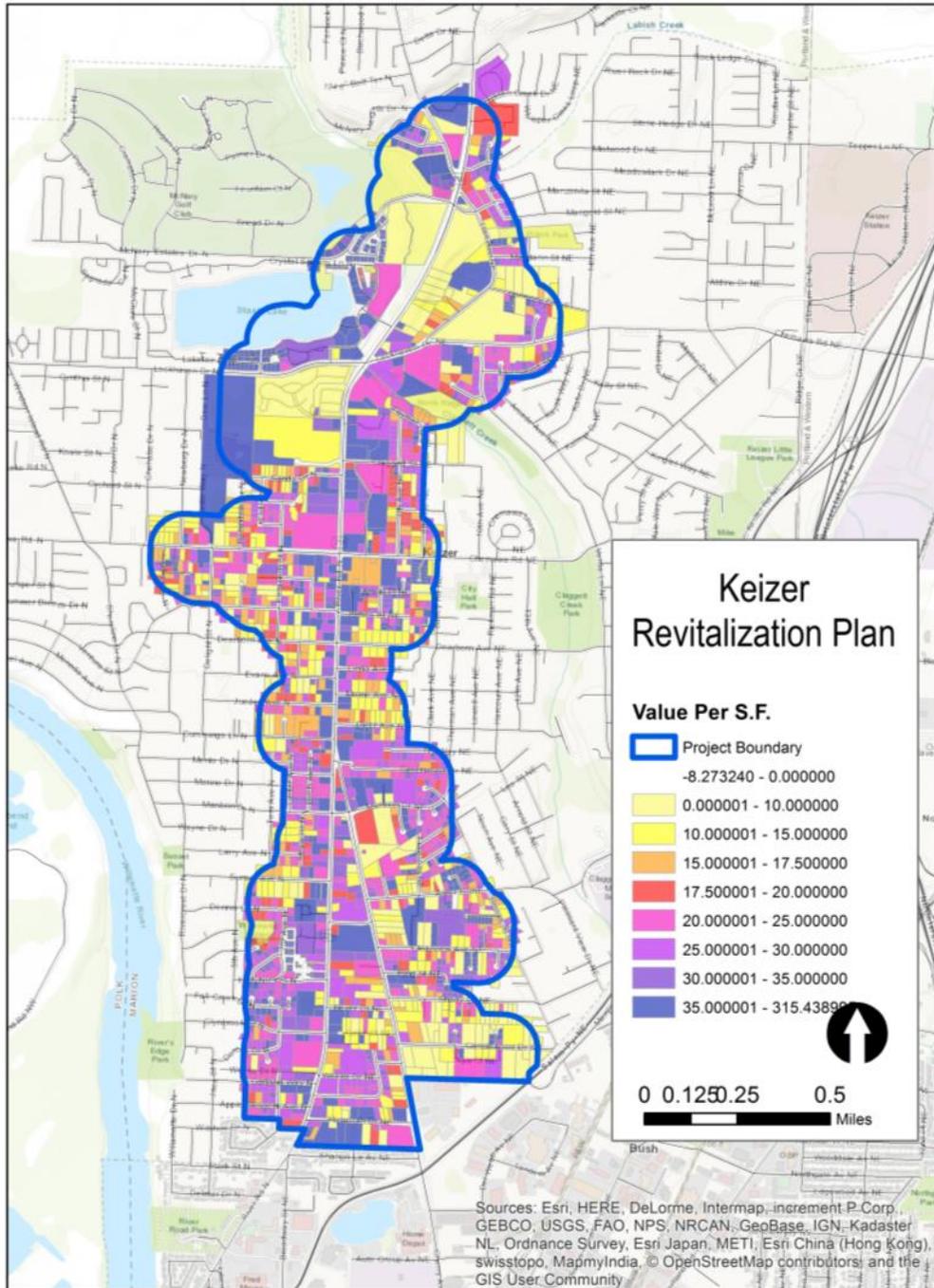


Fuente: Ciudad de Keizer, Tasador del Condado de Marion, ESRI

## Características de la propiedad

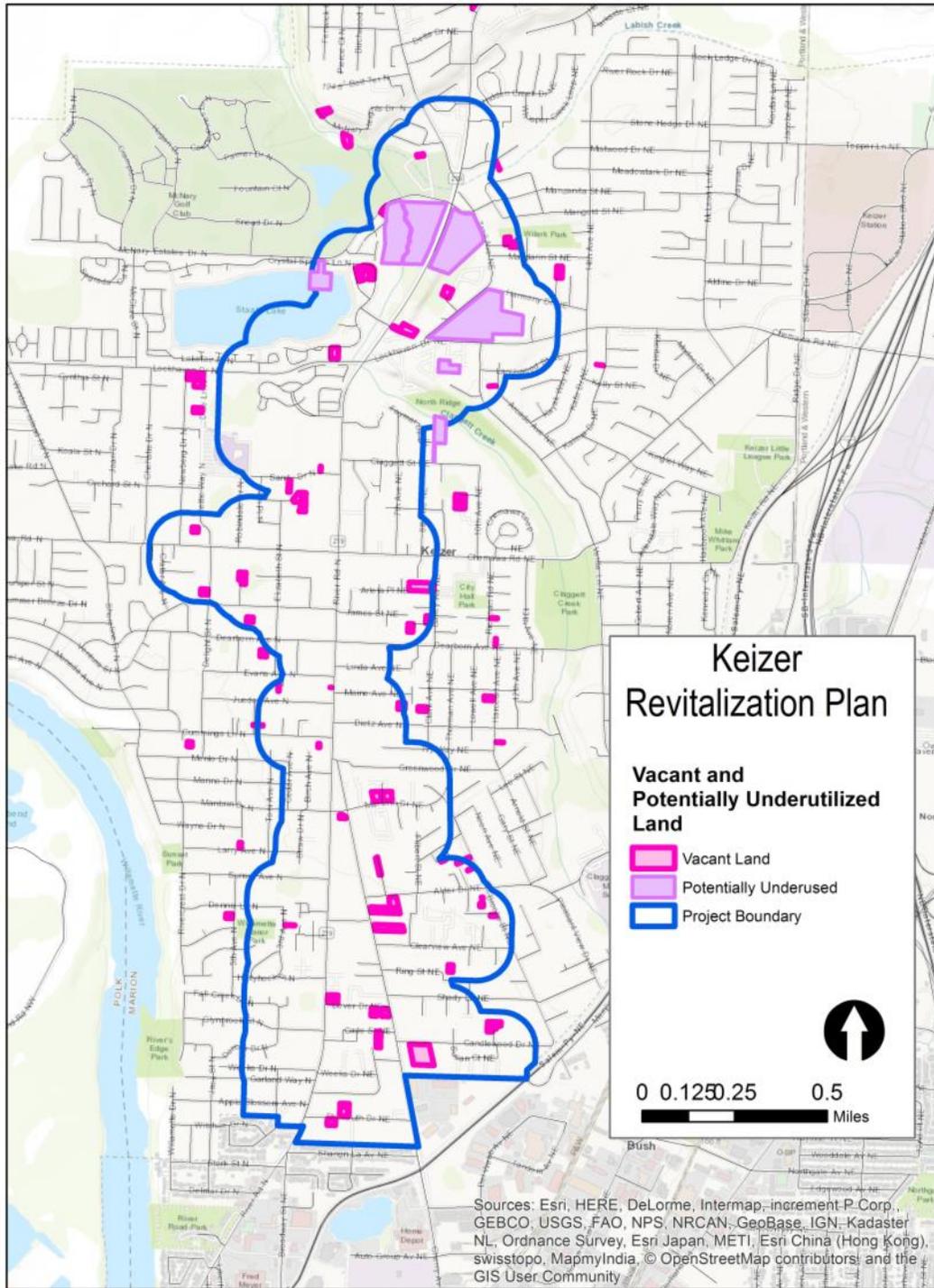
De las más de 2,000 parcelas dentro del área, solo 50 de ellas tienen un tamaño mayor a 5 acres. Además, es poco probable que muchos de ellos se conviertan en oportunidades de desarrollo debido a su propiedad. Por ejemplo, la ciudad de Keizer posee 13 de ellos. En consecuencia, es probable que se llene y reurbanice a través de numerosos pequeños proyectos de desarrollo en lugar de a través de grandes esfuerzos como lo que se vio cuando la Estación Keizer se desarrolló a partir de un sitio grande.

Figura 7-Valor de la propiedad por pie cuadrado



Fuente: Ciudad de Keizer, Tasador del Condado de Marion, ESRI

Figura 8-Tierra vacante



Fuente: Ciudad de Keizer, Tasador del Condado de Marion, ESRI

## Sección 3- Datos demográficos y empleo

A los fines de este informe, los datos demográficos y de empleo se examinan para la ciudad de Keizer en general y para los grupos de bloques del censo. Debido a que Keizer tiene una población relativamente pequeña, los grupos de bloques son más grandes que los límites del área de estudio (vea la Figura 10 a la Figura 14). Por lo tanto, no es posible examinar los datos demográficos en un nivel más detallado. Sin embargo, es posible observar patrones y tendencias para diferentes áreas de la ciudad.

### Perfil demográfico de Keizer

#### Población y Hogares

- Keizer es una ciudad de casi 38,700 personas ubicadas en el área metropolitana de Salem-Keizer.
- Keizer es ahora la decimotercera ciudad más grande de Oregón, después de haber pasado recientemente por Lake Oswego en población.
- Keizer ha crecido en un estimado de 6,400 personas desde 2000, o 20%. Este crecimiento fue aproximadamente igual al experimentado por la ciudad de Salem (20%), el condado de Marion (19%) y el estado (21%) durante ese período. (Censo de los EE. UU. Y Centro de Investigación de Población de la UAP)
- Keizer era el hogar de más de 14,350 hogares en 2018. El porcentaje de familias disminuyó un tanto desde 2000 y 2010, del 71.4% al 69.5% de todos los hogares. Esto es muy similar a la cifra del 68% de hogares familiares del condado de Marion, y más alta que el 63% del estado.
- El Censo estima que el tamaño promedio del hogar de Keizer en realidad ha aumentado un poco desde 2000, de 2.64 a 2.67. Esto es levemente más pequeño que el promedio del condado de Marion de 2.7 pero más grande que el promedio estatal de 2.5.

La siguiente tabla (Tabla 3) presenta un perfil de los datos demográficos de la Ciudad de Keizer del Censo 2000 y 2010. También presenta los datos demográficos proyectados en 2013, según las suposiciones detalladas en las notas a pie de página de la tabla.

Tabla 3-Perfil Demográfico De Keizer

POPULATION, HOUSEHOLDS, FAMILIES, AND YEAR-ROUND HOUSING UNITS						
	2000 (Census)	2010 (Census)	2018 (Est.)	Growth Rate 10-18	2023 (Proj.)	Growth Rate 18-23
Population	32,203	36,478	38,619	0.7%	41,228	1.3%
Households	12,110	13,687	14,348	0.6%	15,269	1.3%
Families	8,642	9,517	9,972	0.6%	10,612	1.3%
Housing Units	12,774	14,424	15,040	0.5%	15,980	1.2%
Household Size	2.64	2.64	2.67	0.1%	2.67	0.1%
PER CAPITA AND AVERAGE HOUSEHOLD INCOME						
	2000 (Census)	2010 (ACS)	2018 (Est.)	Growth Rate 10-18	2023 (Proj.)	Growth Rate 18-23
Median HH (\$)	\$45,052	\$51,894	\$61,624	2.2%	\$70,955	2.9%
Average HH (\$)	\$53,425	\$63,337	\$77,644	2.6%	\$91,170	3.3%

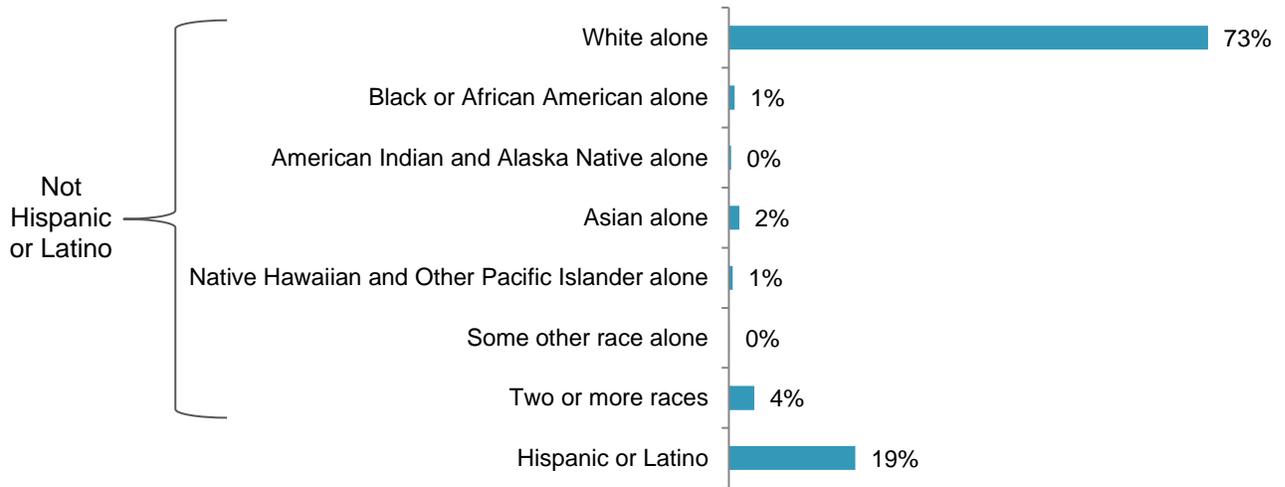
Fuente: Censo de EE. UU., Centro de Investigación de Población de la PSU, Johnson Economics

#### Raza y Etnia

La Figura 9 representa el colapso racial y étnico de la ciudad de Keizer en general. La ciudad es 73% blanca sola y 19% hispana o latina. Ninguno de los otros grupos raciales representa más del 4% de la población.

**Figura 9 - Raza y Origen Étnico**

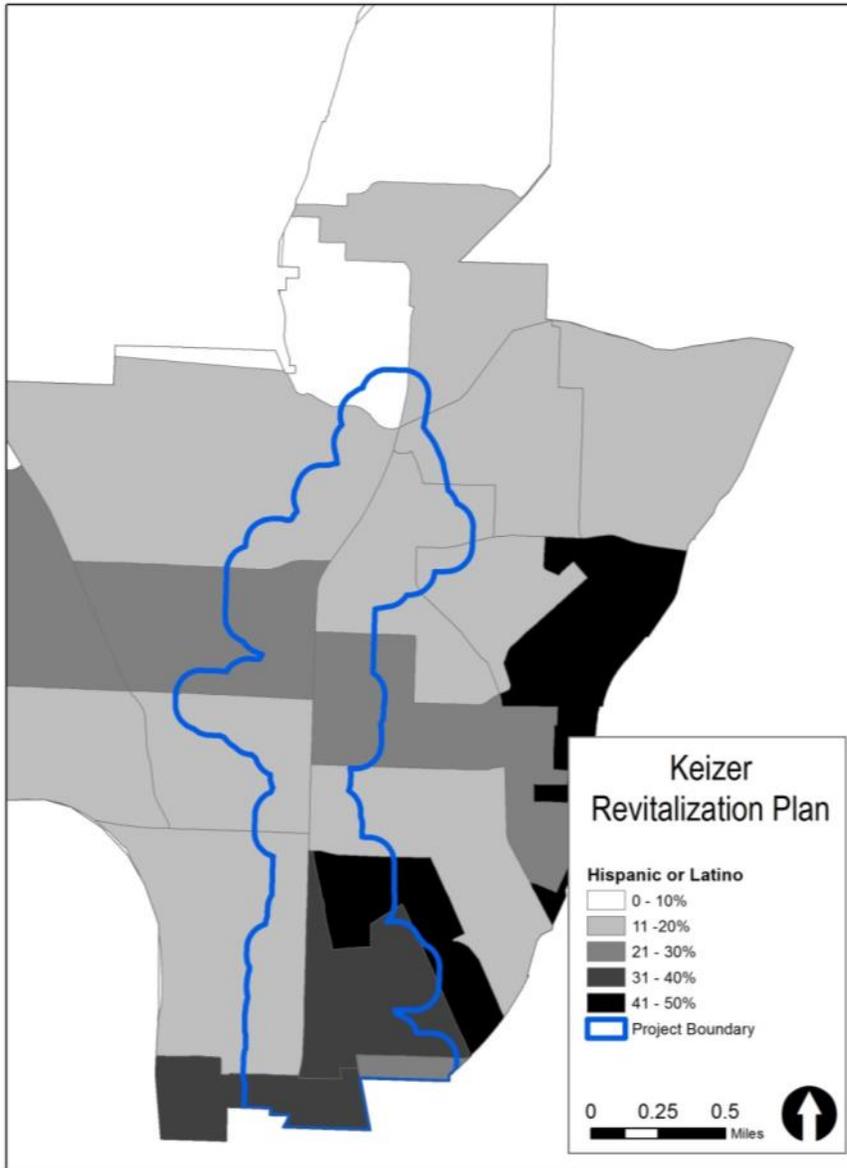
Hispano o Latino Por Raza, Ciudad de Keizer



Fuente: Oficina del Censo de EE. UU., Estimaciones a 5 años de ACS 2012-2016

Los patrones geográficos de raza y etnia muestran una concentración de poblaciones hispanas / latinas en el sureste y el este de Keizer, donde los porcentajes oscilan entre el 31 y el 50% de la población (ver Figura 10). Los grupos del bloque sureste se superponen con la porción sureste del área de estudio. El resto de los vecindarios alrededor del área de estudio varían de 11% a 30% hispanos o latinos.

Figura 10: Porcentaje de Hispanos o Latinos Según el Grupo de Bloque del Censo

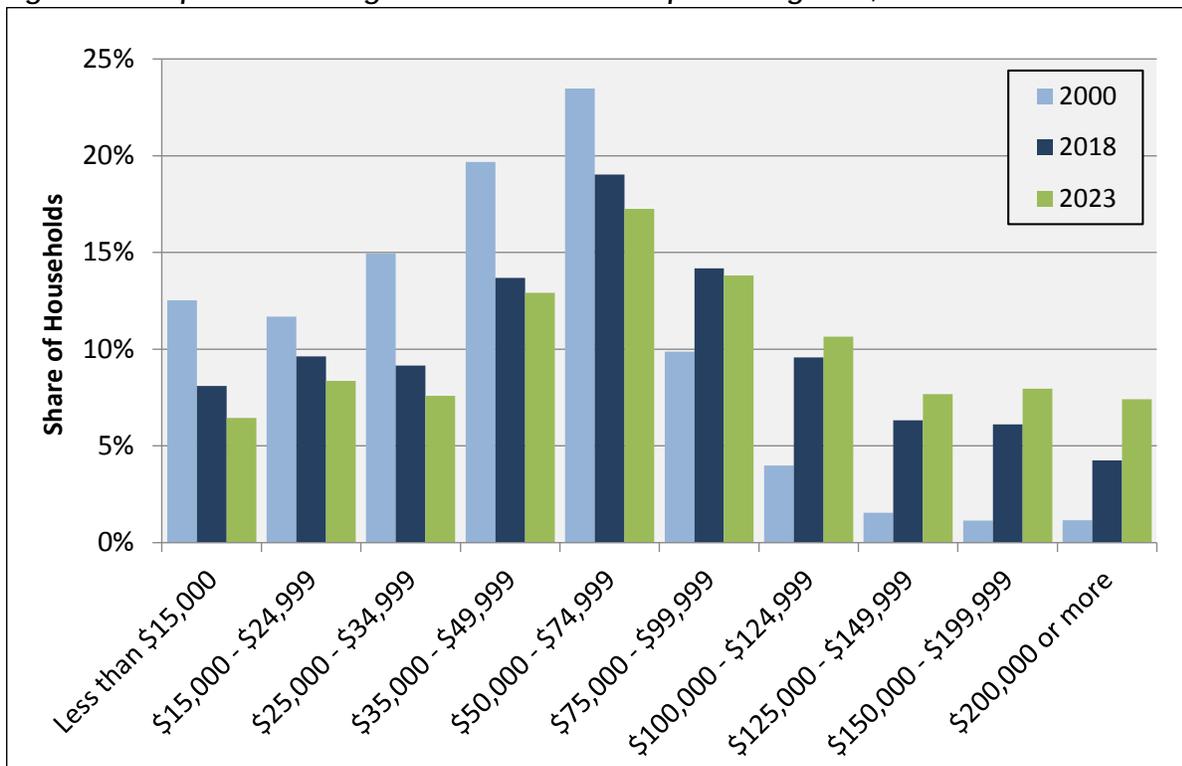


Fuente: Oficina del Censo de EE. UU., Estimaciones ACS a 5 años de 2012-2016, TIGER / Line Shapefile 2017

## Niveles de ingreso

- El ingreso familiar medio de Keizer fue de \$ 52,000 en 2010. Esto es 20% más alto que el ingreso medio encontrado en la Ciudad de Salem (\$ 43,500) y 14% más que la mediana del Condado de Marion (\$ 45,600).
- La mediana de ingresos ha crecido aproximadamente un 37% entre 2000 y 2018.
- La figura 11 muestra la distribución de los hogares por ingresos en 2000, 2018 (estimado) y 2023 (proyectado). La cohorte de ingresos individuales más grande es aquella que gana entre \$ 50k y \$ 75k, en el 19% de los hogares. El 41% de los hogares gana menos que esto, mientras que el 40% de los hogares gana \$ 75k o más por año.
- El 18% de los hogares gana \$ 25k o menos, por debajo del 23% de los hogares en 2000. Keizer's median household income was \$52,000 in 2010. This is 20% higher than the median income found in the City of Salem (\$43,500) and 14% higher than the Marion County median (\$45,600).

Figura 11- Proporción de Hogares Dentro de los Grupos De Ingresos, Ciudad de Keizer



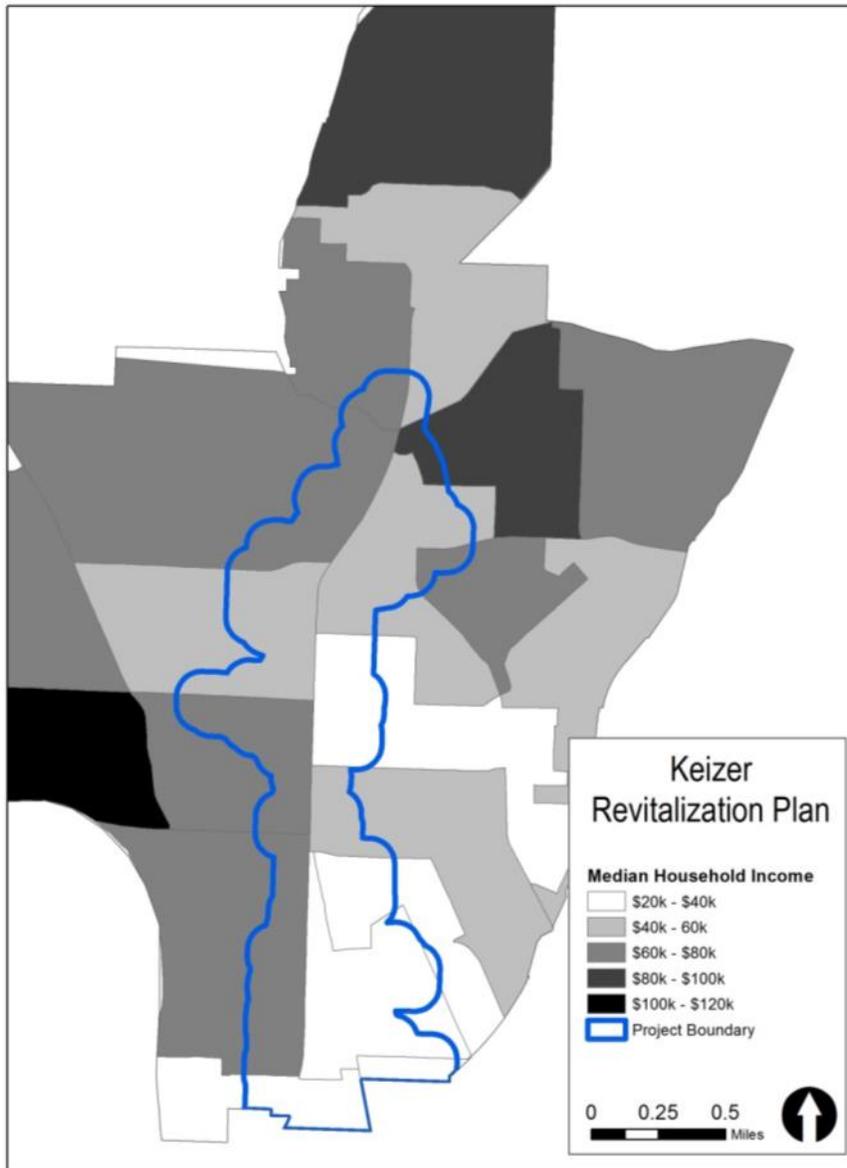
Fuente: Censo de EE. UU., Envirionics, Johnson Economics

El pronóstico de Envirionics describe a los residentes de Keizer con una tendencia ascendente en términos de ingreso familiar. La figura 11 muestra una disminución dramática en los hogares con ingresos inferiores a \$ 50,000 y un crecimiento de aproximadamente un tercio de los hogares que ganan más de \$ 100,000. Este cambio aumentará la demanda de experiencias minoristas y gastronómicas y la vida urbana.

En términos de distribución geográfica, los hogares de menores ingresos tienden a concentrarse en el sur y sureste de Keizer. Como se muestra en, estas áreas coinciden con las porciones sur y este del área de estudio. Los hogares de mayores ingresos tienden a concentrarse en los barrios de Keizer, al oeste, norte y noreste.



Figura 12- Ingresos Familiares Medianos por Grupo de Bloque del Censo



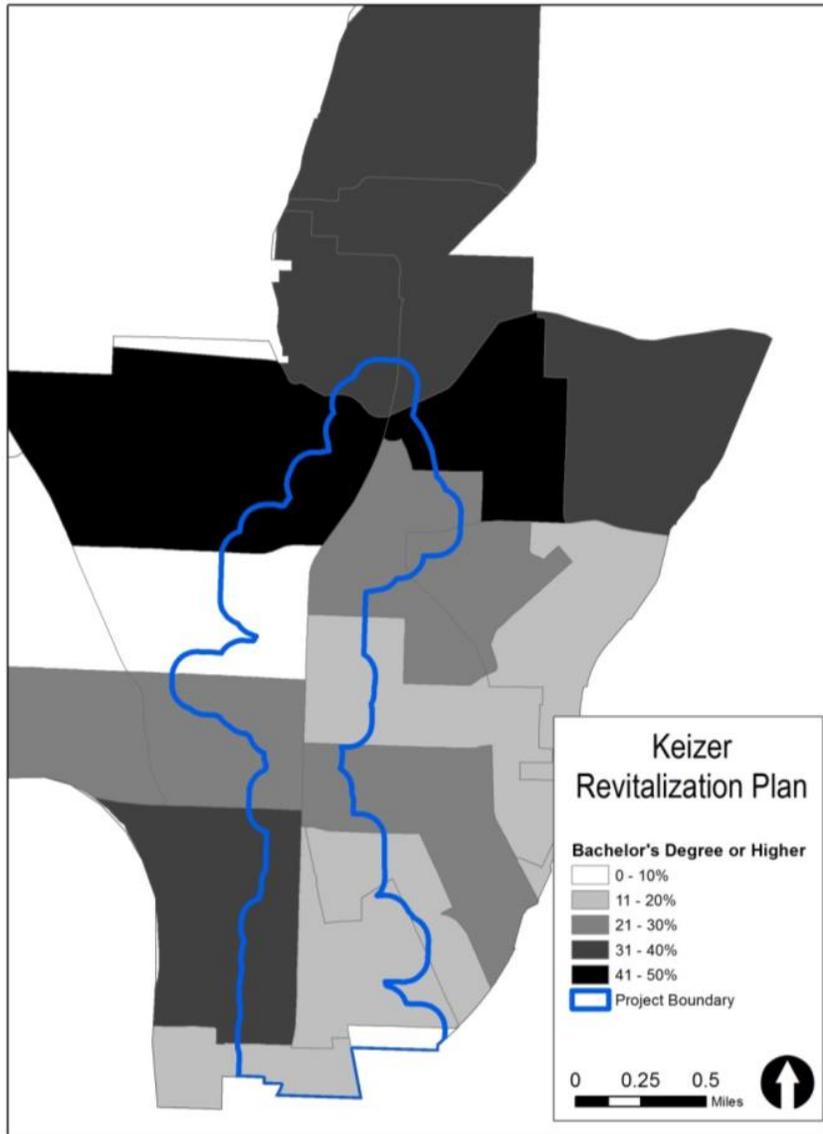
Fuente: Oficina del Censo de EE. UU., Estimaciones ACS a 5 años de 2012-2016, TIGER / Line Shapefile 2017

## Educación

La Figura 13 representa el porcentaje de la población de más de 25 años que obtuvo una licenciatura o un título avanzado. Para esta medida, ningún grupo de bloques del Censo en la ciudad supera el 50%. Como era de esperar, existe cierta correlación entre las áreas de la ciudad con mayor nivel de educación y mayores ingresos. Los porcentajes más altos de los ganadores de la licenciatura tienden a encontrarse en los grupos de bloques en el extremo norte del área de estudio. Por el contrario, los mismos grupos de bloques con los ingresos familiares medios más bajos están todos en el rango de 11-20% para obtener títulos de licenciatura.

**Figura 13- Logro educativo por grupo de bloque del censo**

*Población de Más de 25 Años Que Obtiene un Título Universitario o Superior*



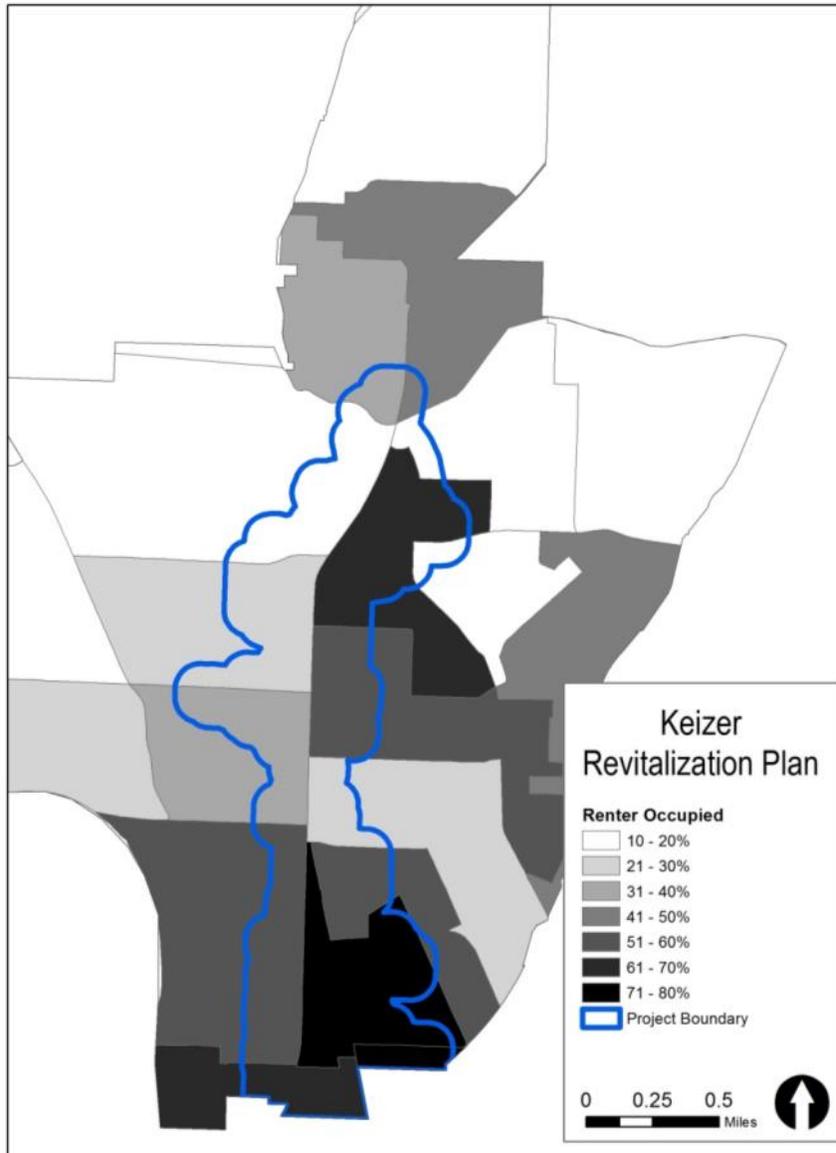
Fuente: Oficina del Censo de EE. UU., Estimaciones ACS a 5 años de 2012-2016, TIGER / Line Shapefile 2017

## Tenencia de la Vivienda

La tenencia de la vivienda sigue patrones similares a los ingresos medios y el logro educativo. Las áreas con mayores ingresos y logros educativos también suelen estar ocupadas por sus propietarios, mientras que las áreas con menores ingresos y educación tienen mayores proporciones de viviendas ocupadas

por inquilinos.. La Figura 14 muestra que el extremo sur del área de estudio está compuesto en gran parte por unidades ocupadas por inquilinos, como lo son algunos vecindarios en las porciones noreste del área de estudio.

**Figura 14- Unidades Ocupadas por Inquilinos por Grupo de Bloque del Censo**



Fuente: Oficina del Censo de EE. UU., Estimaciones ACS a 5 años de 2012-2016, TIGER / Line Shapefile 2017

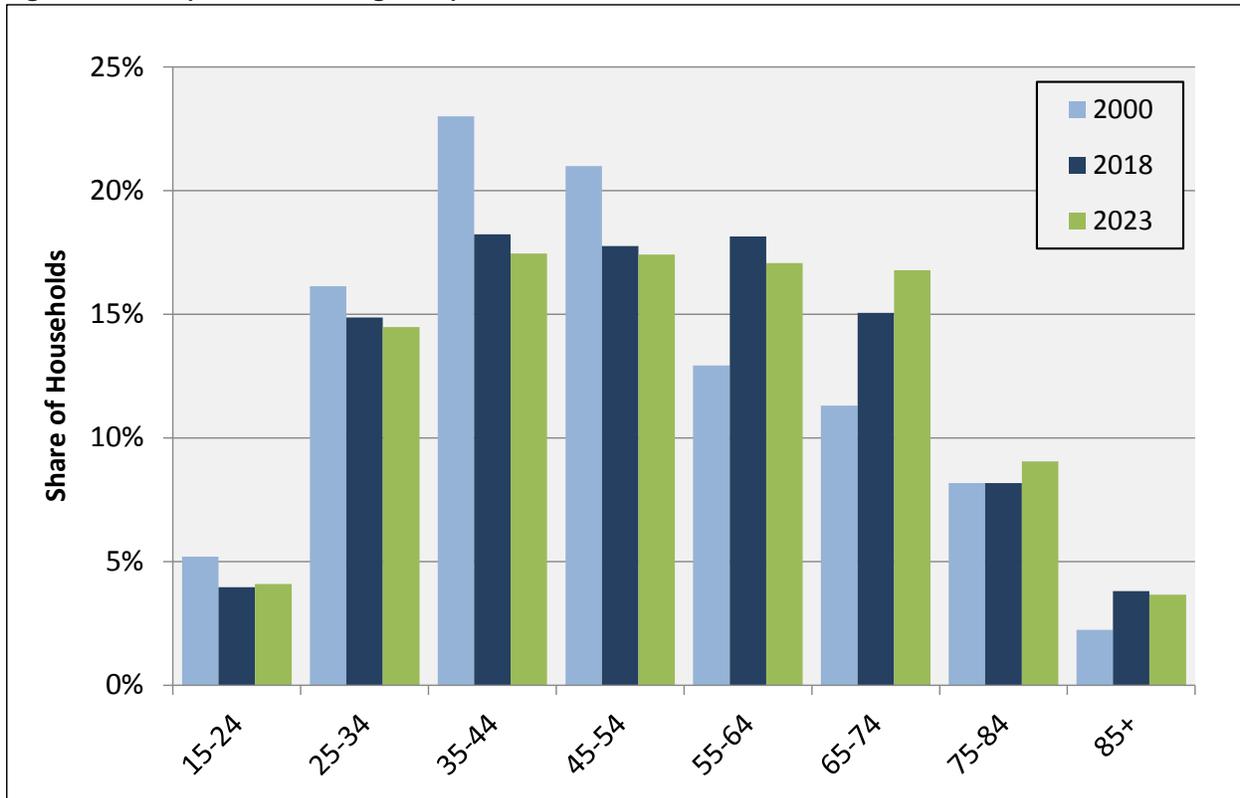
### Tendencias de edad

- La Figura 15 muestra la proporción de hogares según la edad del jefe de hogar primario. En general, la distribución de los hogares se ha desplazado de los hogares más jóvenes hacia los hogares más viejos. Sin embargo, el 49% de los propietarios aún caen de 25 a 54 años.
- El mayor crecimiento se registró en hogares con edades comprendidas entre 55 y 64 años, coincidiendo con el grupo más antiguo de la generación Baby Boom. Esta cohorte creció del 13% al 17% de los hogares.

- El 29% de los propietarios tienen ahora 65 años o más, habiendo aumentado desde el 20% desde el momento en que se completó el Análisis de Necesidades de Vivienda más reciente de la Ciudad (2013).
- Estas cifras reflejan la edad de los propietarios, que es una medida importante de las necesidades de vivienda. En términos de la población total, el 26% de los ciudadanos de Keizer son niños de 18 años o menos, un poco menos que en 2000. Keizer tiene más hijos que el promedio estatal del 23% de la población.

El 15.5% de la población de Keizer es de 65 años o más, que es más alto que la participación en 2000 (12.2%), y aproximadamente equivalente al promedio estatal. Esto refleja el envejecimiento de la generación Baby Boomer.

**Figura 15 - Proporción de Hogares por Edad del Jefe de Familia, Ciudad de Keizer**

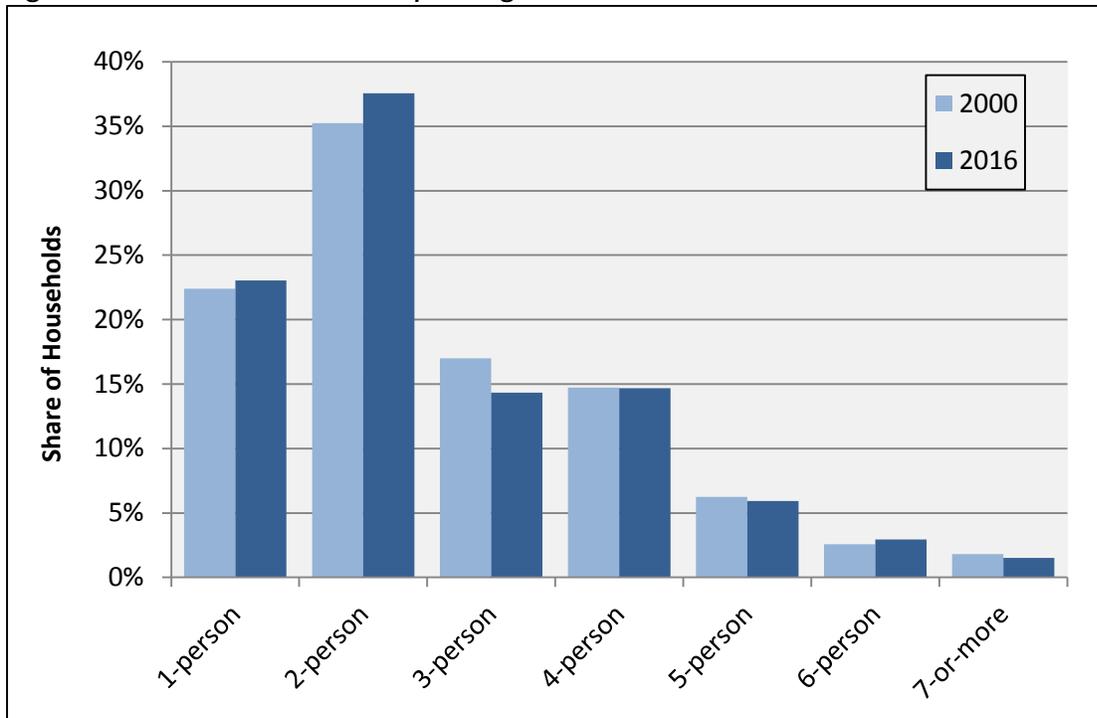


Fuente: Censo de EE. UU., Envionics, Johnson Economics

### Tamaño del Hogar

- El tamaño promedio del hogar de Keizer es de 2.67 personas, en comparación con 2.4 desde 2000.
- La Figura 16 muestra la proporción de hogares por el número de personas. El 23% son hogares de una persona, un poco más alto desde 2000. Esto es similar al porcentaje en el Condado de Marion (25%), pero menor que el promedio estatal (27%).
- La participación de los hogares más pequeños de una y dos personas creció en participación. La proporción de hogares con tres personas disminuyó ligeramente, mientras que los hogares grandes de cinco o seis personas crecieron ligeramente en participación.

Figura 16- Número de Personas por Hogar, Ciudad de Keizer



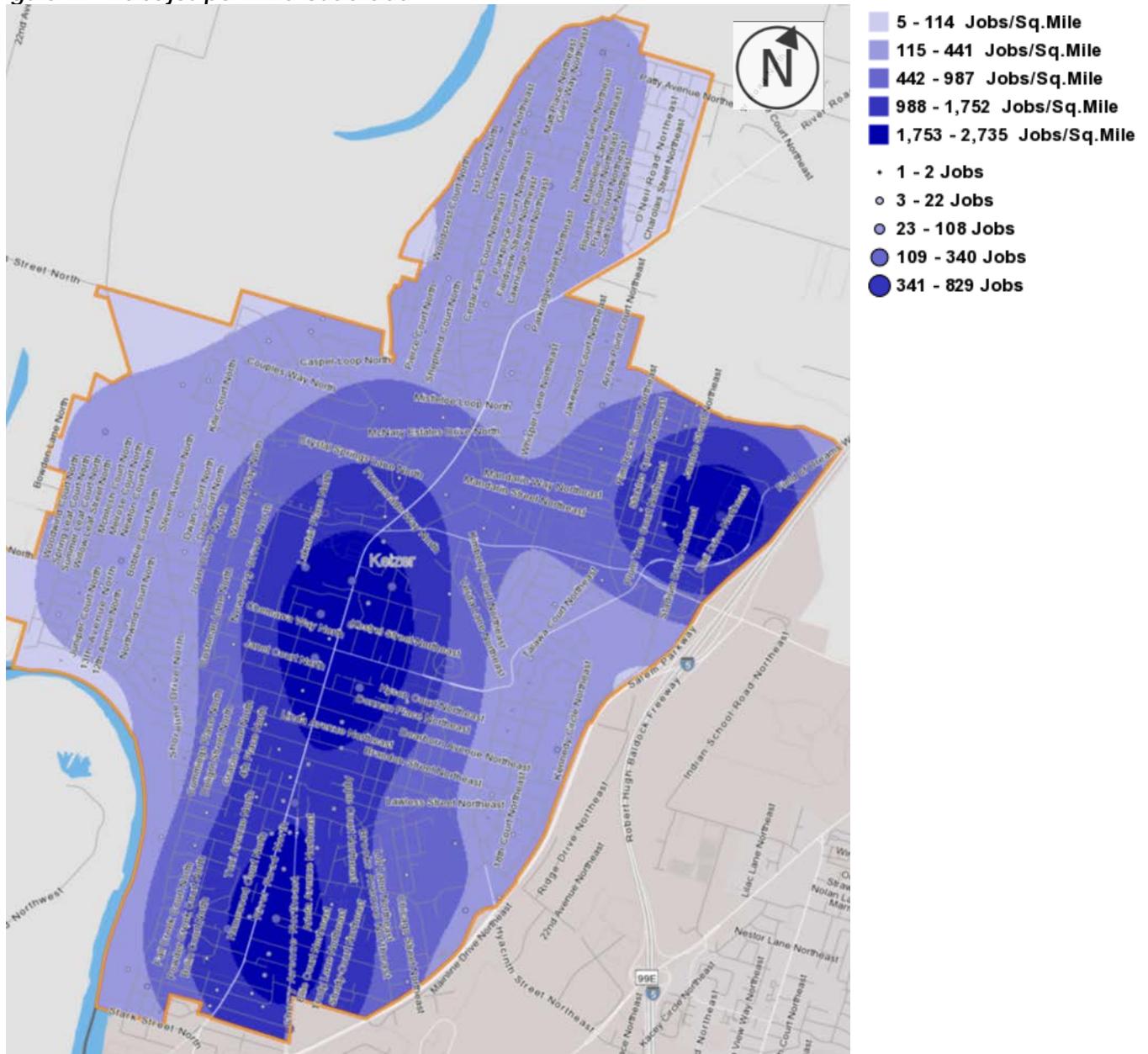
Fuente: Censo de EE. UU., American Community Survey, Johnson Economics

## Empleo

Hay aproximadamente 15,500 trabajadores viviendo en Keizer, y aproximadamente 6,500 empleos en total en Keizer. Según las estimaciones de 2016, el 78% de las personas entre las edades de 16 y 64 años trabajaron al menos algunas durante el año anterior. Entre los que trabajaron en el año anterior, el 60% trabajó a tiempo completo y durante todo el año.

La Figura 17 es un mapa que representa la concentración de trabajos en Keizer. El mapa muestra que los trabajos se concentran en el área de estudio a lo largo del corredor de River Road, con hotspots centrados en la intersección de Chemawa Road y la confluencia con Cherry Avenue (así como el área de Keiser Station en el noreste de Keizer).

Figura 17- Trabajos por milla cuadrada



Fuente: Oficina del Censo de EE. UU., Aplicación OnTheMap, <http://onthemap.ces.census.gov>  
 [Nota: el mapa se rota debido a la declinación magnética.]

Como se señaló en el párrafo anterior, existe un desajuste entre la cantidad de trabajadores en Keizer y la cantidad de empleos en la ciudad. Según las estimaciones de 2015, solo 1.294 residentes viven y trabajan dentro de los límites de la ciudad, mientras que 14.231 residentes trabajan fuera de la ciudad. Ver la Figura 18.

Figura 18 - Entrada / Salida de Trabajo

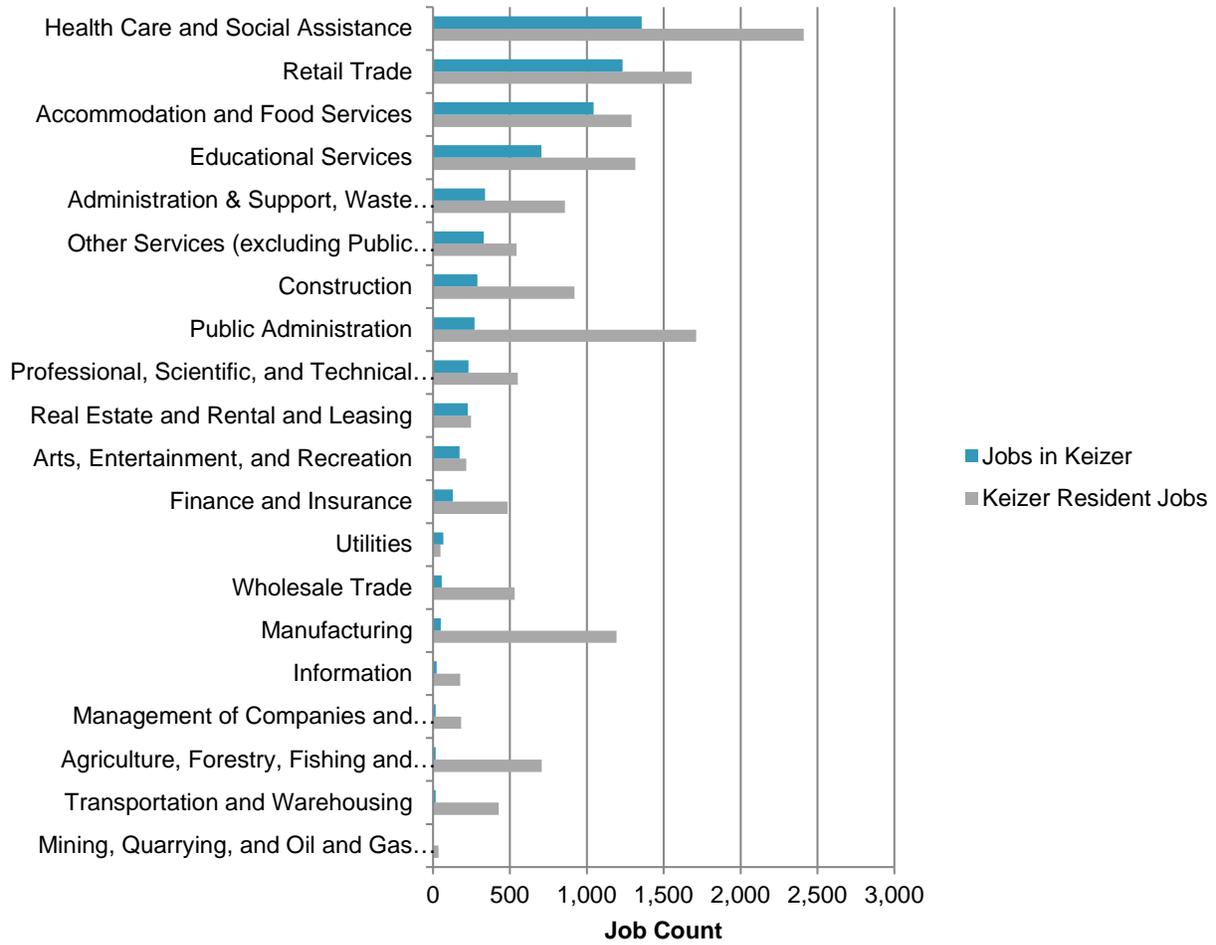


Fuente: Oficina del Censo de EE. UU., Aplicación OnTheMap, <http://onthemap.ces.census.gov>

### Industrias

La principal industria en Keizer -en términos de empleo total y empleo de residentes- es la industria de atención médica y asistencia social, que representa 1,357 de los puestos de trabajo en Keizer. Esto es seguido por el comercio minorista, con 1,233 empleos; y servicios de alojamiento y alimentación, con 1,045 puestos de trabajo. La Figura 19 proporciona un desglose completo de los trabajos por industria y compara los trabajos en la ciudad con los trabajos de los residentes de Keizer. La administración pública, los servicios educativos y la manufactura también se encuentran entre los principales empleadores de los residentes de Keizer, aunque muchos de estos puestos de trabajo se encuentran fuera de la ciudad.

**Figura 19- Empleo por Industria: Empleos en Keizer vs. Empleos Residentes**



Fuente: Fuente: Oficina del Censo de EE. UU., Aplicación OnTheMap, <http://onthemap.ces.census.gov>

## Proyecciones de población y vivienda de Keizer

### Población y Hogares

El objetivo 10 de Keizer, Análisis de Necesidades de Vivienda (HNA), adoptado en 2013, se consulta como la fuente oficial de proyecciones para las necesidades de población, hogar y vivienda. La Tabla 4 presenta una comparación de las estimaciones de 2018 (presentadas anteriormente) con las 2033 predicciones de la HNA:

**Tabla 4-Comparación de la Población de 2018 con el Pronóstico de 2033**

	2018	2033	Growth	% Change	Annual Growth
<b>Population</b>	38,619	48,697	10,078	26%	1.6%
<b>Households</b>	14,348	18,191	3,843	27%	1.6%

Fuente: Análisis de necesidades de vivienda de la ciudad de Keizer (2013), Johnson Economics

### Necesidad de Vivienda de 20 Años

La siguiente figura presenta la necesidad proyectada a 20 años para nuevas unidades de vivienda del HNA 2013. Esta es la necesidad de nuevas unidades de vivienda netas, incluida una asignación para algunas viviendas naturales vacantes. Estas proyecciones proporcionan la base para la demanda estimada de vivienda aplicada en este análisis de mercado.

- Los resultados proyectaban una necesidad a 20 años de más de 4.500 nuevas unidades de vivienda para el año 2033. Algunas unidades se han producido desde 2013, pero el HNA aún proporciona el perfil más detallado de los tipos de vivienda necesarios en Keizer.
- De las nuevas unidades necesarias, el 54% se proyectan como unidades de propiedad, mientras que el 46% se proyectan como unidades de alquiler.

Figura 20- Necesidad Futura Proyectada de Nuevas Unidades de Vivienda (2013-2033), Ciudad

OWNERSHIP HOUSING												
Price Range	Single Family Detached	Single Family Attached	Multi-Family			Mobile home	Boat, RV, other temp	Total Units	% of Units	Cummulative %		
			2-unit	3- or 4-plex	5+ Units MFR							
\$0k - \$70k	390	3	1	-3	5	77	0	474	19.4%	19.4%		
\$70k - \$120k	522	3	2	-13	6	40	0	559	22.9%	42.3%		
\$120k - \$170k	-414	-20	2	-1	8	0	0	-425	-17.4%	24.9%		
\$170k - \$240k	-1,841	-31	4	6	13	0	0	-1,850	-75.7%	-50.8%		
\$240k - \$300k	1,511	33	6	15	21	0	0	1,586	64.9%	14.1%		
\$300k - \$350k	1,063	23	4	10	14	0	0	1,114	45.6%	59.7%		
\$350k - \$440k	220	15	2	6	8	0	0	251	10.3%	69.9%		
\$440k - \$530k	289	10	1	3	4	0	0	307	12.6%	82.5%		
\$530k - \$640k	258	7	1	2	3	0	0	271	11.1%	93.6%		
\$640k +	146	6	1	2	2	0	0	157	6.4%	100.0%		
<b>Totals:</b>	<b>2,145</b>	<b>49</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>86</b>	<b>117</b>	<b>0</b>	<b>2,445</b>	<b>% All Units:</b>	<b>54.2%</b>		
<b>Percentage:</b>	<b>87.7%</b>	<b>2.0%</b>	<b>1.0%</b>	<b>1.0%</b>	<b>3.5%</b>	<b>4.8%</b>	<b>0.0%</b>	<b>100.0%</b>				

RENTAL HOUSING												
Price Range	Single Family Detached	Single Family Attached	Multi-Family			Mobile home	Boat, RV, other temp	Total Units	% of Units	Cummulative %		
			2-unit	3- or 4-plex	5+ Units MFR							
\$0 - \$380	197	165	47	189	557	14	0	1,169	56.5%	56.5%		
\$380 - \$620	10	-10	-15	-2	94	23	0	101	4.9%	61.4%		
\$620 - \$870	-225	-212	-93	-257	-619	9	0	-1,397	-67.6%	-6.2%		
\$870 - \$1090	-34	39	-10	29	190	0	0	214	10.3%	4.2%		
\$1090 - \$1370	167	154	53	222	714	0	0	1,311	63.4%	67.6%		
\$1370 - \$1680	41	56	17	78	219	0	0	411	19.9%	87.5%		
\$1680 - \$2100	2	8	6	38	112	0	0	167	8.1%	95.5%		
\$2100 - \$2520	-27	-4	5	19	54	0	0	47	2.3%	97.8%		
\$2520 - \$3360	-11	5	1	6	16	0	0	17	0.8%	98.6%		
\$3360 +	5	4	1	5	14	0	0	28	1.4%	100.0%		
<b>Totals:</b>	<b>124</b>	<b>206</b>	<b>14</b>	<b>327</b>	<b>1,352</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>2,068</b>	<b>% All Units:</b>	<b>45.8%</b>		
<b>Percentage:</b>	<b>6.0%</b>	<b>10.0%</b>	<b>0.7%</b>	<b>15.8%</b>	<b>65.4%</b>	<b>2.2%</b>	<b>0.0%</b>	<b>100.0%</b>				

TOTAL HOUSING UNITS									
	Single Family Detached	Single Family Attached*	Multi-Family			Mobile home	Boat, RV, other temp	Total Units	% of Units
			2-unit	3- or 4-plex	5+ Units MFR				
<b>Totals:</b>	<b>2,269</b>	<b>255</b>	<b>38</b>	<b>351</b>	<b>1,437</b>	<b>162</b>	<b>0</b>	<b>4,513</b>	<b>100%</b>
<b>Percentage:</b>	<b>50.3%</b>	<b>5.7%</b>	<b>0.8%</b>	<b>7.8%</b>	<b>31.8%</b>	<b>3.6%</b>	<b>0.0%</b>	<b>100.0%</b>	

de Keizer

Fuente: Análisis de necesidades de vivienda de la ciudad de Keizer (2013), Johnson Economics

- La mayor parte (50%) de un tipo de vivienda se proyecta como viviendas unifamiliares separadas, debido nuevamente a la mayor necesidad de nuevas viviendas de propiedad. Se proyecta que el resto de las unidades será alguna forma de vivienda adjunta (46%) o casas móviles (4%).
- Se prevé que las unidades unifamiliares anexas (casas adosadas y dúplex, con medidor individual) satisfagan el 6% de las necesidades futuras.
- Se proyecta que las unidades de dos a cuatro unidades representarán el 9% de la necesidad total.
- Se proyecta que el 32% de todas las unidades necesarias serán multifamiliares en estructuras de más de 5 unidades adjuntas.
- El 3.6% de las nuevas unidades necesarias se proyectan como unidades de casas móviles, que satisfacen las necesidades de algunos hogares de bajos ingresos tanto para la propiedad como para el alquiler.

## Section 4— Transporte

La siguiente sección describe las instalaciones y condiciones de transporte existentes para los modos de vehículos, peatones, bicicletas y tránsito dentro del área de estudio del proyecto. El área de estudio para el Plan de Revitalización de Keizer se centra en tres corredores comerciales existentes y los vecindarios residenciales adyacentes. Estos corredores comerciales se centran en River Road en Lockhaven Drive, River Road en Chemawa Road, y River Road y Cherry Avenue entre Manbrin Drive y los límites del sur de la ciudad.

### Características Operacionales y Físicas

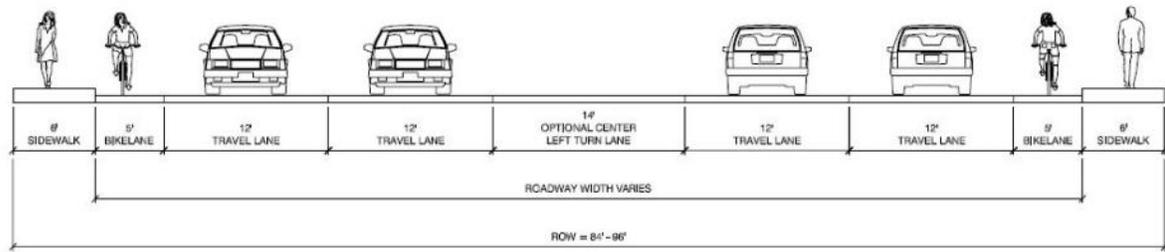
Las características operativas y físicas de los corredores de River Road y Cherry Avenue se evaluaron en base a una revisión del Plan del Sistema de Transporte de la Ciudad (TSP) y las imágenes satelitales. Para los propósitos de las descripciones de características operacionales y físicas, el corredor de River Road se dividió en cuatro segmentos que se muestran en la Tabla 5. Un inventario de las características de la carretera, incluyendo velocidades publicadas, direccionalidad, ancho de camino, número de carriles de viaje, estacionamiento en la calle y la presencia de aceras, alojamientos para bicicletas e instalaciones de tránsito se describe en la Tabla 5.

Tabla 5- Características de la Carretera del Área de Estudio Existente

Calzada	Segmento	Velocidad publicada (MPH)	Directional / Surface Type	Width (feet)	Number of Lanes	On-Street Parking	Bike Lanes	Sidewalk	Functional Classification
									City/County
River Road	Wheatland Road to Lockhaven Drive	40	Bidireccional	70-80	5	No	Si	Si	Major Arterial
River Road	Lockhaven Drive to Chemawa Road	35	Bidireccional	80-84	5	No	Si	Si	Major Arterial
River Road	Chemawa Road to Manbrin Drive	35	Bidireccional	80-84	5	No	No	Si	Major Arterial
River Road	Manbrin Drive to south city limits	35	Bidireccional	70-78	5	No	No	Si	Major Arterial
Cherry Avenue	Manbrin Drive to south city limits	35	Bidireccional	60-100	3	No	Si	Si	Major Arterial

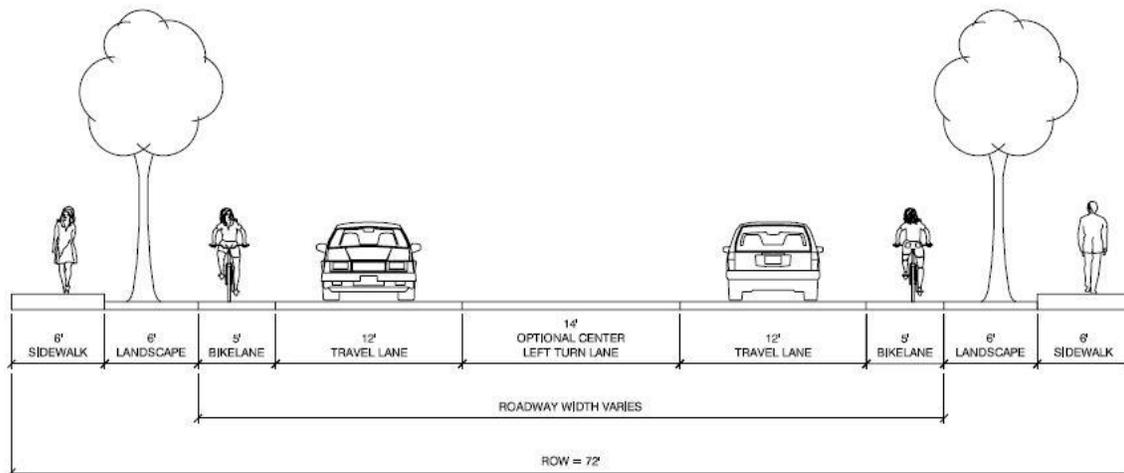
Fuente: Ciudad de Keizer TSP

**Figura 21- Estándar de Sección Cruzada de River Road**



Fuente: Ciudad de Keizer

**Figura 22 - Estándar de Sección Cruzada Cherry Avenue**



Fuente: Ciudad de Keizer

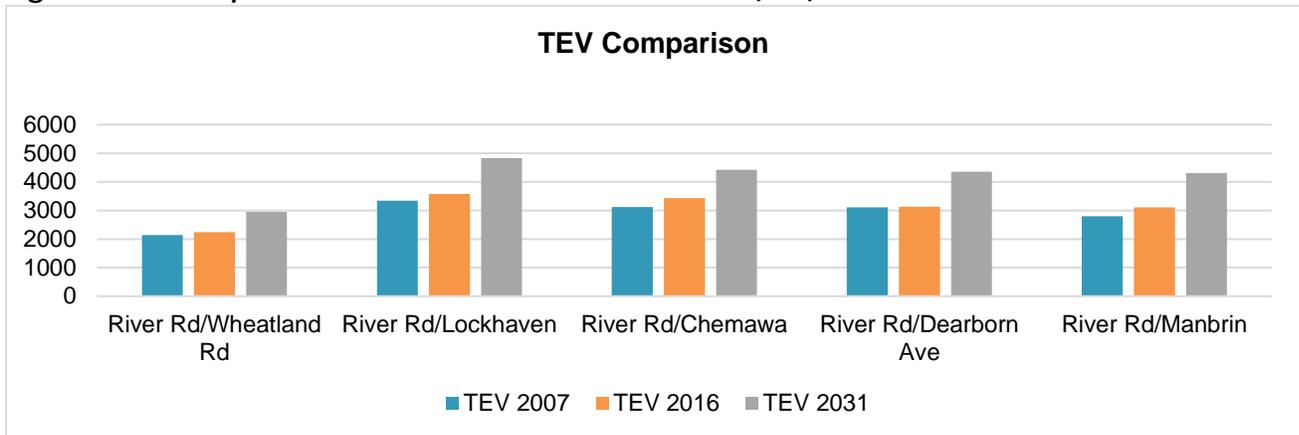
### Comparación de Datos de Tráfico

Los datos de tráfico se recolectaron en varias intersecciones a lo largo de River Road dentro del área de estudio del proyecto en abril de 2016. El TSP de la ciudad incluye datos de tráfico en las mismas intersecciones durante el año 2007 e incluye volúmenes de tráfico pronosticados bajo un escenario "sin construcción" para el año 2031 el modelo de estudio de transporte de área de Salem-Keizer (SKATS). Los volúmenes de tráfico recolectados en 2016 se compararon con los volúmenes de condiciones existentes de TSP de la Ciudad de 2007 y los volúmenes pronosticados para el año 2031 para comparar el crecimiento real del tráfico con el crecimiento del tráfico proyectado a lo largo de River Road. Las intersecciones donde se compararon los volúmenes de tráfico incluyen:

- River Road/Wheatland Road
- River Road/Lockhaven Drive
- River Road/Chemawa Road
- River Road/Dearborn Avenue
- River Road/Manbrin Drive

La Figura 23 ilustra una comparación del volumen entrante total (TEV) entre los volúmenes TSP existentes de 2007, los volúmenes de 2016, y el TSP pronosticó volúmenes de 2031 para las intersecciones indicadas anteriormente. Las comparaciones del volumen del enlace de intersección por aproximación se incluyen en el Apéndice A.

**Figura 23 - Comparación del volumen total entrante (TEV)**



Fuente: Ciudad de Keizer TSP

Como se muestra en la Figura 23, 2031 los volúmenes de tráfico pronosticados del TSP de la Ciudad generalmente están alineados con el crecimiento del volumen de tráfico observado entre el año 2007 y 2016; sin embargo, la intersección de River Road / Chemawa Road ha registrado un crecimiento mínimo o nulo. Mientras que el crecimiento del volumen de tráfico está ocurriendo en todas las otras intersecciones, la intersección de River Road / Lockhaven Drive también parece estar experimentando un crecimiento más lento de lo anticipado por el TSP de la Ciudad para esa ubicación.

### Instalaciones Peatonales

Como se muestra en la Figura 24, el sistema peatonal a lo largo de River Road incluye instalaciones continuas de acera a ambos lados de la carretera en toda su longitud dentro del área de estudio. Del mismo modo, Cherry Avenue también proporciona instalaciones de acera a ambos lados de la carretera. La condición general de las instalaciones para peatones a lo largo de River Road es generalmente buena con respecto a astillado / agrietamiento, frecuencia de obstrucciones peatonales, amortiguadores horizontales / verticales y presencia de iluminación. La condición general de las instalaciones peatonales a lo largo de Cherry Avenue es generalmente excelente ya que el número de carriles se reduce a tres y se proporciona una franja horizontal entre el carril de viaje y las instalaciones para peatones a ambos lados de la carretera. La mayoría de las aceras dentro del área de estudio parecen cumplir con los estándares accesibles de la Ley de Discapacidades de los EE. UU. (ADA, por sus siglas en inglés) para el cumplimiento de leyes de rampas en curva; sin embargo, la mayoría de las rampas de acera no proporcionan una franja de advertencia táctil y, por lo tanto, no cumplen con la ADA. Una evaluación multimodal cualitativa (QMA) de estas instalaciones se proporciona en la Tabla 6.

### Instalaciones Para Bicicletas

Como se muestra en la Figura 25, el sistema de bicicletas a lo largo de River Road incluye carriles continuos para bicicletas en la calle a ambos lados de la carretera entre Wheatland Road y Chemawa Road. Al sur de Chemawa Road, no se proporcionan carriles para bicicletas en la calle a lo largo de River Road. El sistema de bicicletas a lo largo de Cherry Avenue incluye instalaciones continuas para bicicletas a ambos lados de la carretera en toda su longitud. La condición general de las instalaciones para bicicletas a lo largo de River Road es generalmente pobre debido a las brechas en las instalaciones, la velocidad, el número de carriles vehiculares y el volumen promedio de tráfico diario (ADT). La condición general de las instalaciones para bicicletas a lo largo de Cherry Avenue es generalmente buena ya que se proporcionan instalaciones continuas en toda la longitud de la carretera, el número de carriles de viaje del vehículo se reduce a tres y el ADT es más bajo en comparación con River Road. Vale la pena señalar que el TSP de la ciudad identifica una ruta ciclista paralela alternativa

al oeste de River Road a lo largo de Windsor Island Road, Shoreline Drive y Rivercrest Drive. Una evaluación multimodal cualitativa (QMA) de estas instalaciones se proporciona en la Tabla 6.

### Instalaciones de Transito

El servicio de tránsito en el área de estudio del proyecto, conocido como "Cherriots", es provisto por Salem-Keizer Transit (SKT) que opera rutas fijas 9 y 19 en el área de estudio. Como se muestra en la Figura 26, la Ruta 9 funciona como una línea de servicio estándar que brinda servicio de tránsito a lo largo de River Road y Cherry Avenue con avances de 30 a 60 minutos durante la mayor parte del día. La ruta 19 funciona como una línea de servicio frecuente que brinda servicio de tránsito a lo largo de River Road con recorridos de 15 minutos durante la mayor parte del día y recorridos de 30 minutos después de las 7:00 p.m. Los autobuses se ejecutan en todas las rutas los días de semana desde aproximadamente las 6:00 a.m. hasta las 9:00 p.m. Una evaluación multimodal cualitativa (QMA) de estas instalaciones se proporciona en la Tabla 6.

## Evaluación Multimodal Cualitativa

Como se muestra en la Tabla 6, se realizó una evaluación multimodal cualitativa (QMA) para los segmentos de River Road y Cherry Avenue dentro del área de estudio del proyecto. La metodología QMA usa las características de la carretera y aplica una calificación subjetiva "Excelente / buena / buena / mala" basada en el contexto. A los efectos de describir el sistema general en lo que respecta a las instalaciones para peatones, bicicletas y tránsito, las calificaciones de los segmentos de instalaciones se "promediaron" en todo el segmento para obtener un puntaje subjetivo único. La Tabla 6 proporciona calificaciones de QMA para segmentos individuales.

Tabla 6- Evaluación Multimodal Cualitativa

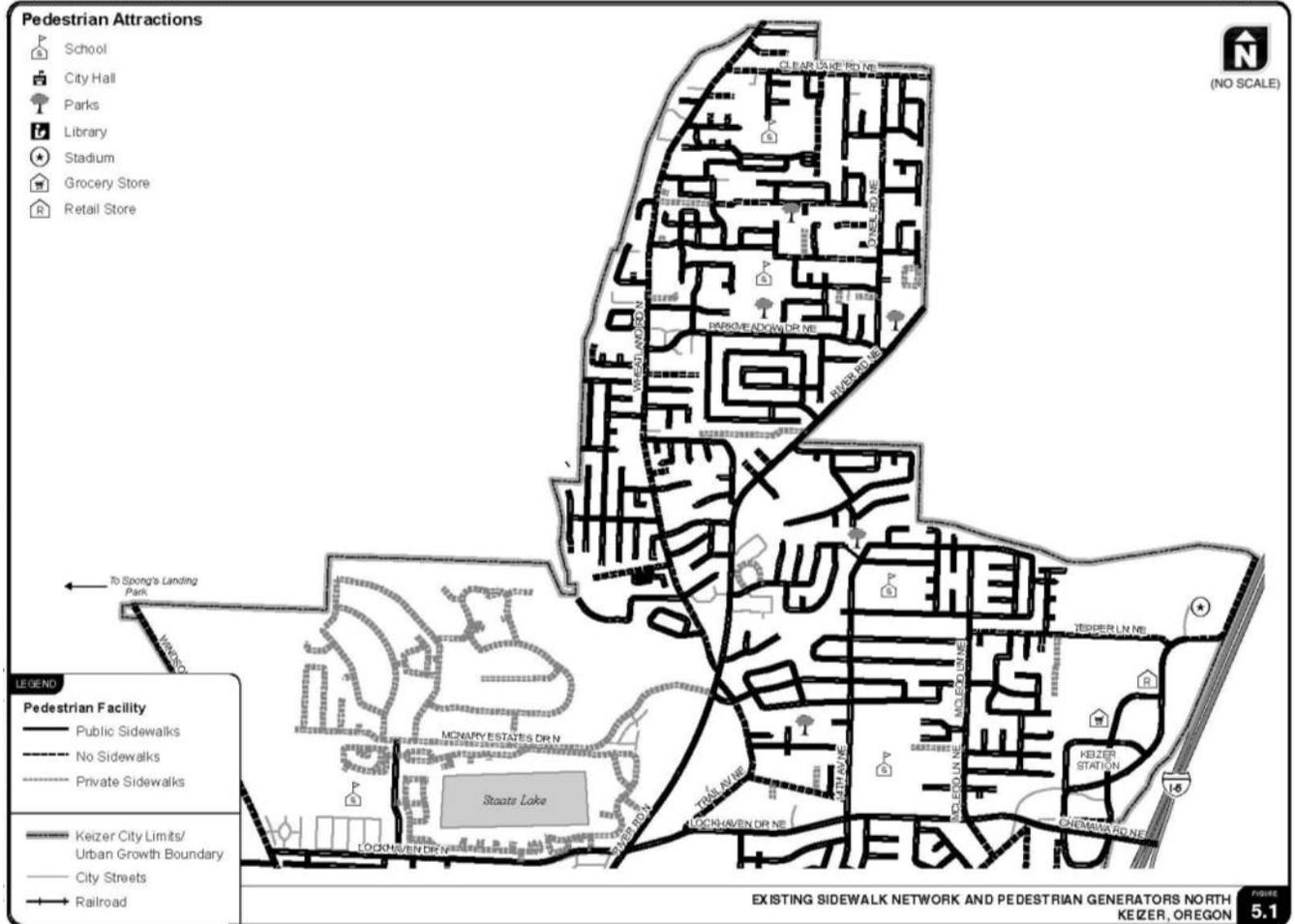
Calzada	Segmento	Peatonal	Bicicleta	Transito
River Road	Wheatland Road to Lochhaven Drive	Bueno	Justa	Bueno
River Road	Lockhaven Drive to Chemawa Road	Bueno	Justa	Bueno
River Road	Chemawa Road to Manbrin Drive	Bueno	Poor	Bueno
River Road	Manbrin Drive to south city limits	Bueno	Poor	Justa
Cherry Avenue	Manbrin Drive to south city limits	Excelente	Bueno	Justa

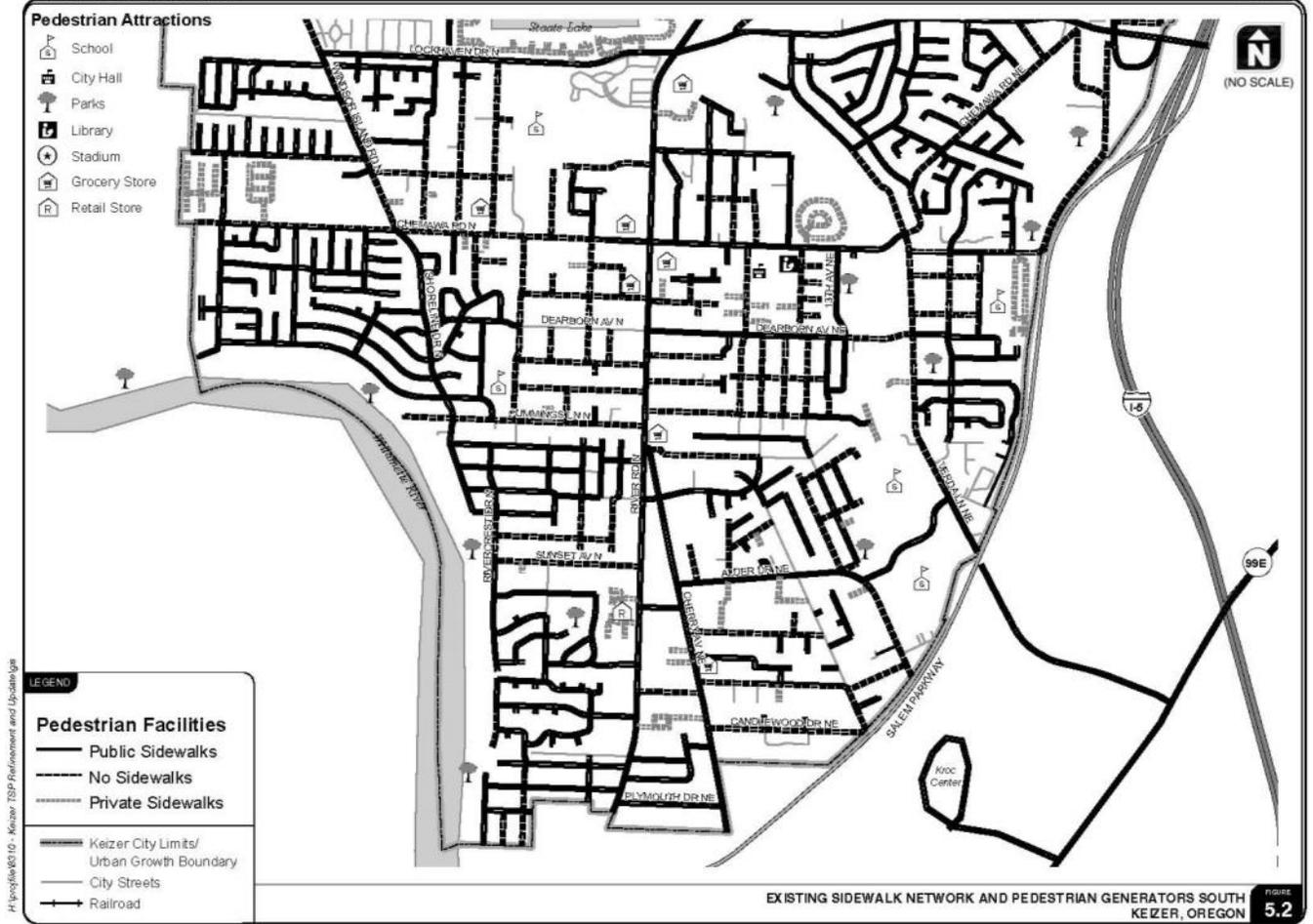
Fuente: Kittelson & Associates, Inc.

Figure 3— Existing Pedestrian Facilities

City of Keizer Transportation System Plan

March 2009





Source: City of Keizer TSP

Figure 4— Existing Bicycle Facilities

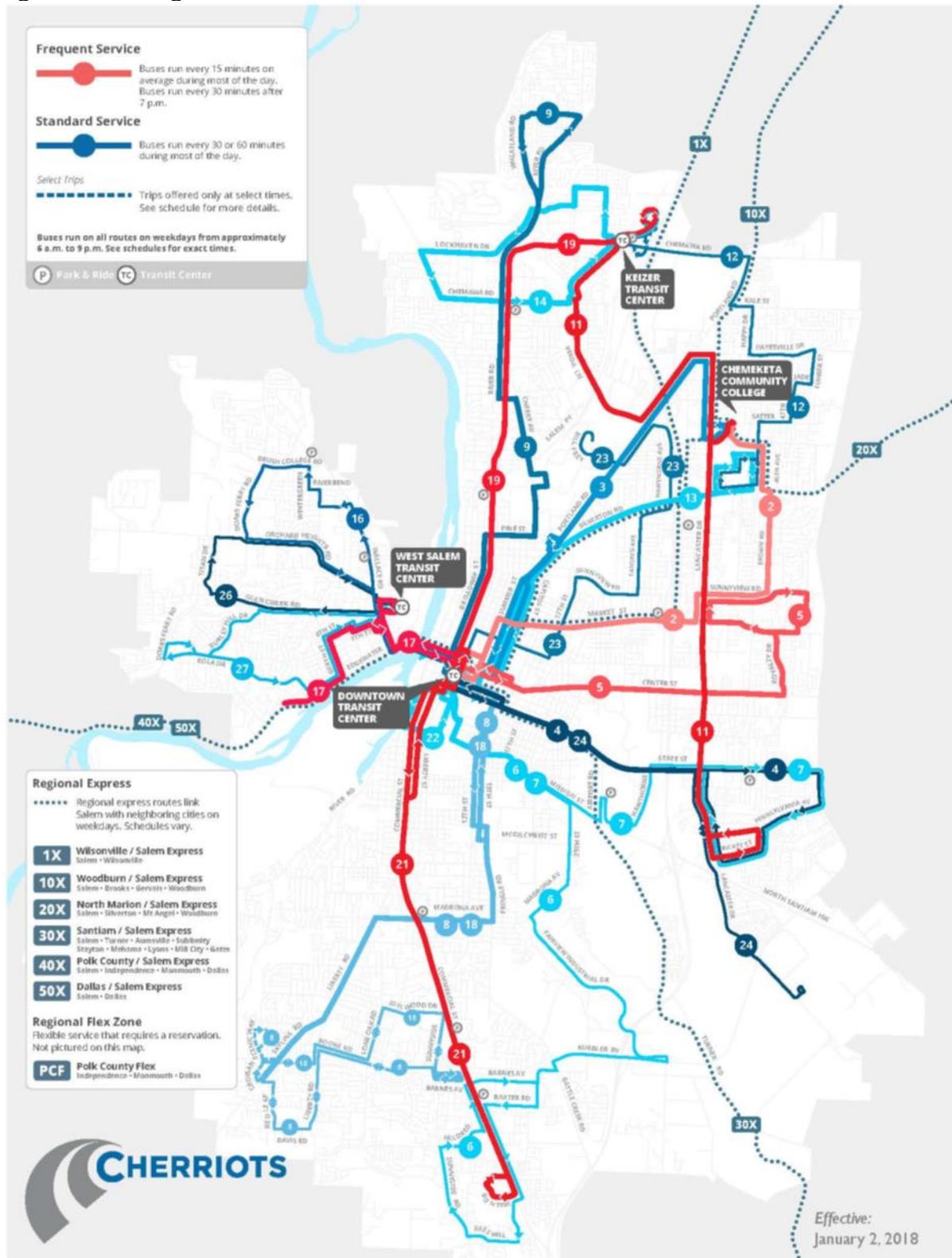
City of Keizer Transportation System Plan

March 2009



Source: City of Keizer TSP

Figure 5— Existing Transit Facilities



Source: City of Keizer TSP

## Usos del Suelo proyectados

El uso del suelo juega un papel importante en el desarrollo de un sistema integral de transporte. La cantidad de tierra que se planea desarrollar, el tipo de uso de la tierra y cómo se mezclan los usos de la tierra tienen un impacto directo en cómo se usará el sistema de transporte adyacente en el futuro. Comprender el uso de la tierra es fundamental para tomar medidas para mantener o mejorar el sistema de transporte.

El Consejo de Gobiernos del Valle Mid-Willamette (MWVCOG) proporcionó datos de población y uso del suelo para el área de estudio del proyecto dentro de la Ciudad de Keizer. Los datos incluyen el año base 2010 y el pronóstico del año 2035 de población, hogares y estimaciones de empleo. La población, el hogar y los datos de empleo se resumen en Transportation Analysis Zone (TAZ). Hay 14 TAZ que colindan con el área de estudio del proyecto a lo largo de River Road y Cherry Avenue. La Figura 28 y la Figura 29 ilustran las TAZ y los datos de hogares y empleo. La Tabla 7 resume los datos para el año base 2010 y el año de pronóstico 2035. Como se muestra en la Tabla 7, se esperaba que el crecimiento de la población y el hogar aumentara aproximadamente 1.1 por ciento por año durante el período de 25 años de 2010 a 2035, mientras que el crecimiento del empleo se espera que aumente en 1.4 por ciento por año. Esto se compara con el crecimiento general de la población del 1.6 por ciento pronosticado para Keizer como un todo en la Tabla 4.

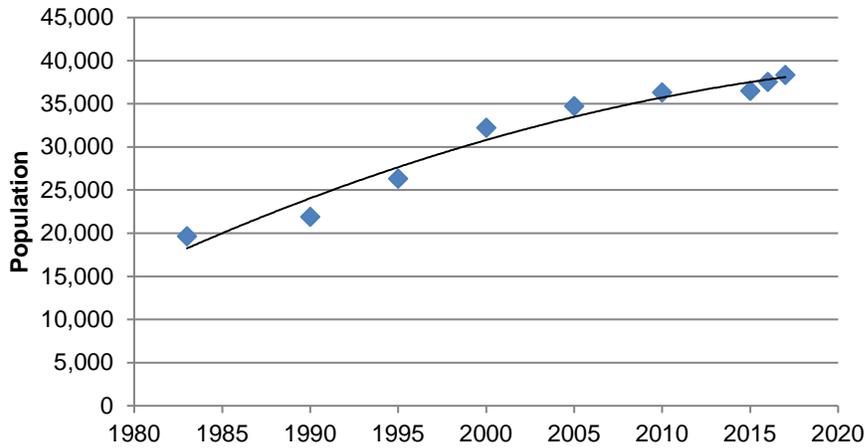
**Tabla 7- Plan de Revitalización de Keizer Área de Estudio del Proyecto  
Población y uso del suelo Resumen**

Uso del suelo	2010	2035	Cambio	Cambio de porcentaje anual
Población	5,416	6,914	1,498	1.1%
Casa	2,362	3,036	674	1.1%
Empleo	3,669	4,966	1,297	1.4%

Fuente: MWVCOG

A medida que los usos de la tierra cambian en proporción entre sí, puede haber un cambio en la operación general del sistema de transporte. Los usos de la tierra al por menor generan un mayor número de viajes por acre de tierra que los usos residenciales y otros usos de la tierra. La ubicación y el diseño de los usos de suelo al por menor en un área determinada pueden afectar en gran medida las operaciones del sistema de transporte. Típicamente, debe haber una combinación de usos de suelo de tipo residencial, comercial y de empleo para que algunos residentes puedan trabajar y comprar localmente, reduciendo la necesidad de que los residentes recorran grandes distancias para satisfacer estas necesidades. Los datos que se muestran en la Tabla 7 indican que se espera un crecimiento moderado en el área de estudio del proyecto en los próximos años.

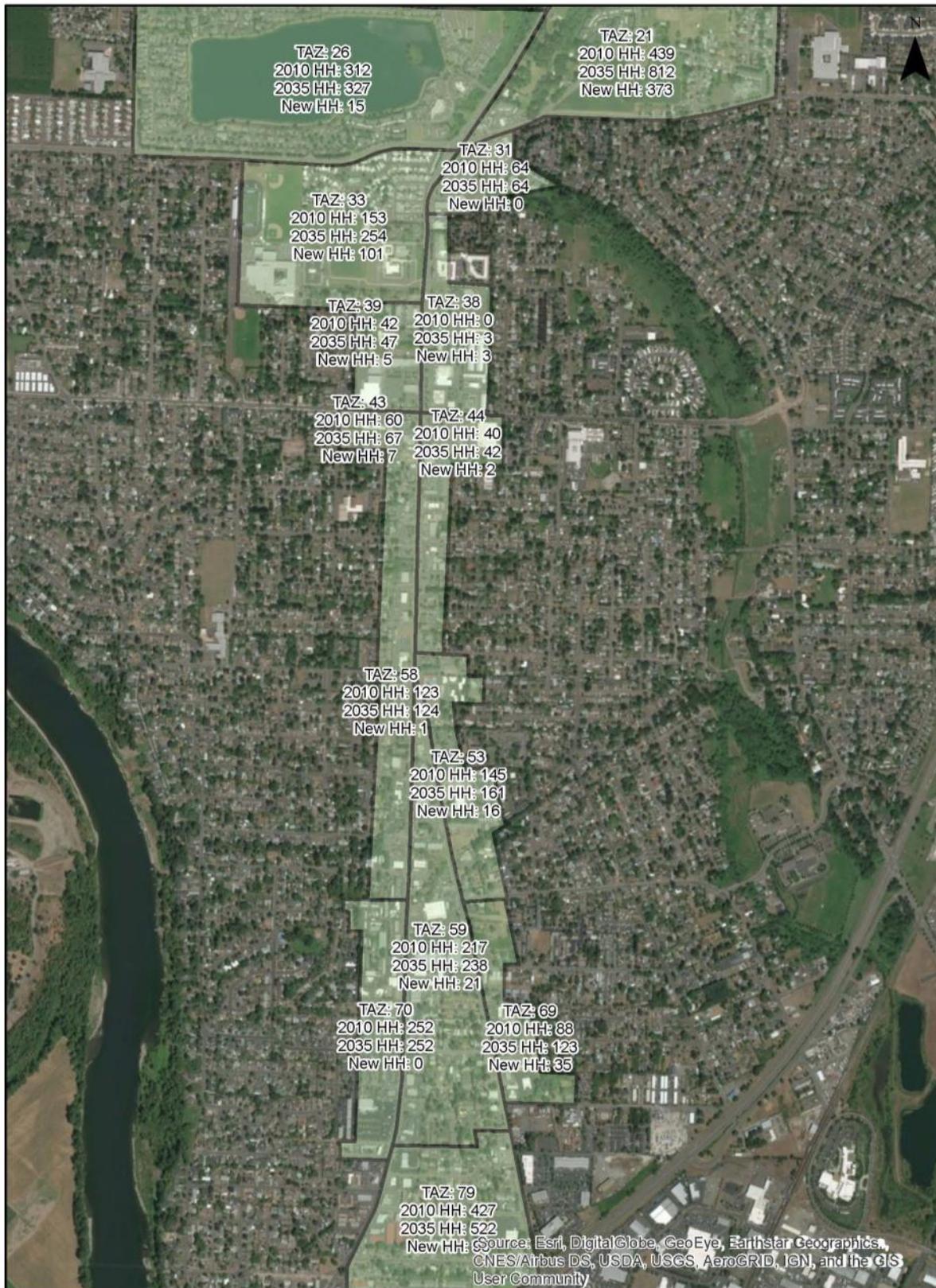
**Fiaura 27- Crecimiento Poblacional de Keizer. 1983-2017**



Fuente: Ciudad de Keizer (<https://www.keizer.org/demographics>)

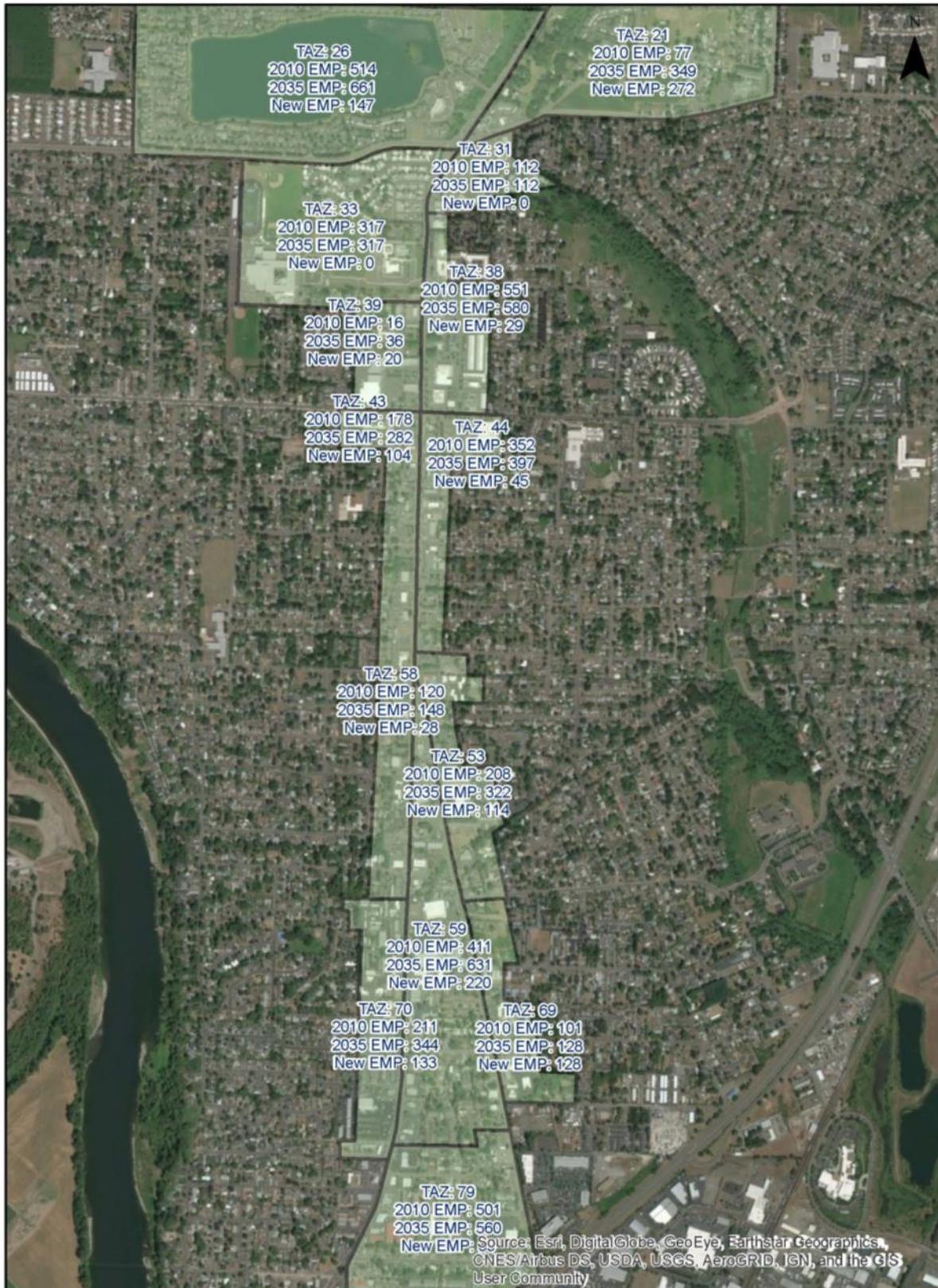
Históricamente, Keizer ha crecido más rápido en promedio que lo que estaba ocurriendo en 2010 cuando se desarrolló el TSP o en 2013 cuando se desarrolló el Análisis de Necesidades de Vivienda (ver Figura 27). Desde un crecimiento casi plano en 2015, Keizer creció un 2,8% y un 2,2% en 2016 y 2017, respectivamente. Esto representa una tasa de crecimiento más alta que la predicha en HNA y TSP. Una tasa de crecimiento más rápida podría dar como resultado que los proyectos de TSP planificados estén garantizados antes de lo planificado. Los cambios a la zonificación podrían incluir aumentar las densidades permitidas en las propiedades dentro del área de estudio. Los resultados exitosos del Plan de Revitalización de Keizer que traiga un nuevo desarrollo en estas y otras propiedades también podrían requerir inversiones de transporte antes y activar más análisis de tráfico para garantizar el cumplimiento de la Norma de Planificación de Transporte de Oregon.

Figura 28- Cambios en los Hogares por TAZ (2010 a 2035)



Fuente: MWVCOG

Figura 29- Cambios en el Empleo por TAZ (2010 a 2035)



Fuente: MWVCOG

## Mejoras públicas planificadas

El TSP de la Ciudad fue revisado para identificar proyectos de mejoras viales relevantes para el Plan de Revitalización de Keizer. Los proyectos identificados en el TSP de la Ciudad se resumen en la Tabla 8. El Proyecto R4 es el único proyecto que se ha completado hasta la fecha.

**Tabla 8- Proyectos y prioridades de la ciudad de Keizer sin restricciones financieras: proyectos de carreteras fluviales**

Proyecto	Ubicación	From	To	Description	Prioritario	Costo*	Estado
R2	River Road/ Manzanita Street	N/A	N/A	Mueva la intersección aproximadamente a 250 pies hacia el sur. Realinear y reconstruir Manzanita Street y McNary Estates Drive se acerca a River Road. Construya carriles separados hacia el oeste a través y hacia la derecha	Medio	\$\$\$	Incompleto
R3	River Road/ Wheatland Road	N/A	N/A	Construya dos carriles para dar vuelta a la izquierda en dirección norte. Cambie las fases norte y sur de giro a la izquierda a una fase protegida de giro a la izquierda. Extienda la longitud del segundo en dirección sur a través del carril	Medio	\$\$\$	Incompleto
R4	River Road/ Lockhaven Drive	N/A	N/A	Convierta la aproximación hacia el oeste en carriles dobles de giro a la izquierda, carril único y carril de giro a la derecha separado. Fase de división encubierta este / oeste para la fase de giro a la izquierda protegida	Medio	\$\$	Completo
R9	Transporte y gestión de acceso: varias ubicaciones	River Road		Realizar el estudio del Corredor River Road	Alto	\$	En marcha
		Lockhaven Drive		Realizar el estudio de Lockhaven Drive Corridor	Alto	\$	
		Chemawa Road		Realizar el estudio del Corredor Chemawa Road	Alto	\$	

\$\$\$ - Se espera que tenga mayores necesidades de ROW y / o un alcance significativo del proyecto.

\$\$ - Se espera que tenga algunas necesidades de ROW y / o un alcance moderado del proyecto.

\$ - Se espera que tenga necesidades menores de ROW y / o alcance de un proyecto pequeño.

Además de los proyectos planificados en River Road, hay una serie de proyectos identificados en el TSP que se conectan a River Road, y que pueden ser relevantes para el plan de revitalización. Estos se resumen en la Tabla 9.

**Tabla 9- Ciudad de Keizer, proyectos sin restricciones financieras y priorización: proyectos conectados a River Road**

Project	Location	From	To	Description	Term	Cost*
S4	Chemawa Road	West City Limits	River Road	Construya aproximadamente 1,200 pies de acera y acera de concreto. Traiga Chemawa Road a los estándares de la calle arterial.	Inmediato	\$2,160,000
B5	Sunset Avenue	Rivercrest Drive	River Road	Construya carriles para bicicletas a ambos lados de la carretera. Incluye la ampliación de la carretera para dar cabida a carriles para bicicletas de 5'. No incluye ninguna construcción de banqueta / acera.	Cerca	\$165,000
S3	Cummings Lane	Palma Ciega Park	River Road	Construya aproximadamente 3,250 pies de acera y acera a lo largo de las secciones de Cummings Lane para llevar a los estándares de los coleccionistas	Cerca	\$1,080,000
S5	Dearborn Avenue	Delight Street	River Road	Construya aproximadamente 1,000' de acera y banqueta para llenar las lagunas. Traer a la calle estándar de coleccionista.	Cerca	\$580,000
S1	Sunset Avenue	Rivercrest Drive	River Road	Construya aproximadamente 2.000 pies de acera, aceras y carriles para bicicletas para llevar a los estándares de la calle del coleccionista	Medio	\$665,000
R5	Verda Lane Extension	River Road	Lockhaven Drive	Extienda Verda Lane al norte de Lockhaven Drive y conéctese a River Road en una nueva alineación de McNary Estates Drive. Realinear Trail Avenue. Cierre la intersección existente de River Road / Manzanita Street / McNary Estates Drive.	Largo	\$2,075,000
S2	Mandbrin Avenue	Toni Avenue	River Road	Complete los huecos de la acera según los estándares locales de la calle. Construya aproximadamente 625 pies de acera y banqueta.	Largo	\$210,000
S12	Wheatland Road	River Road	Clear Lake Road	Fill in sidewalk gaps to arterial street standards. Construct approximately 6,300' of curb and sidewalk.	Long	\$2,095,000

## Proyectos Diversos

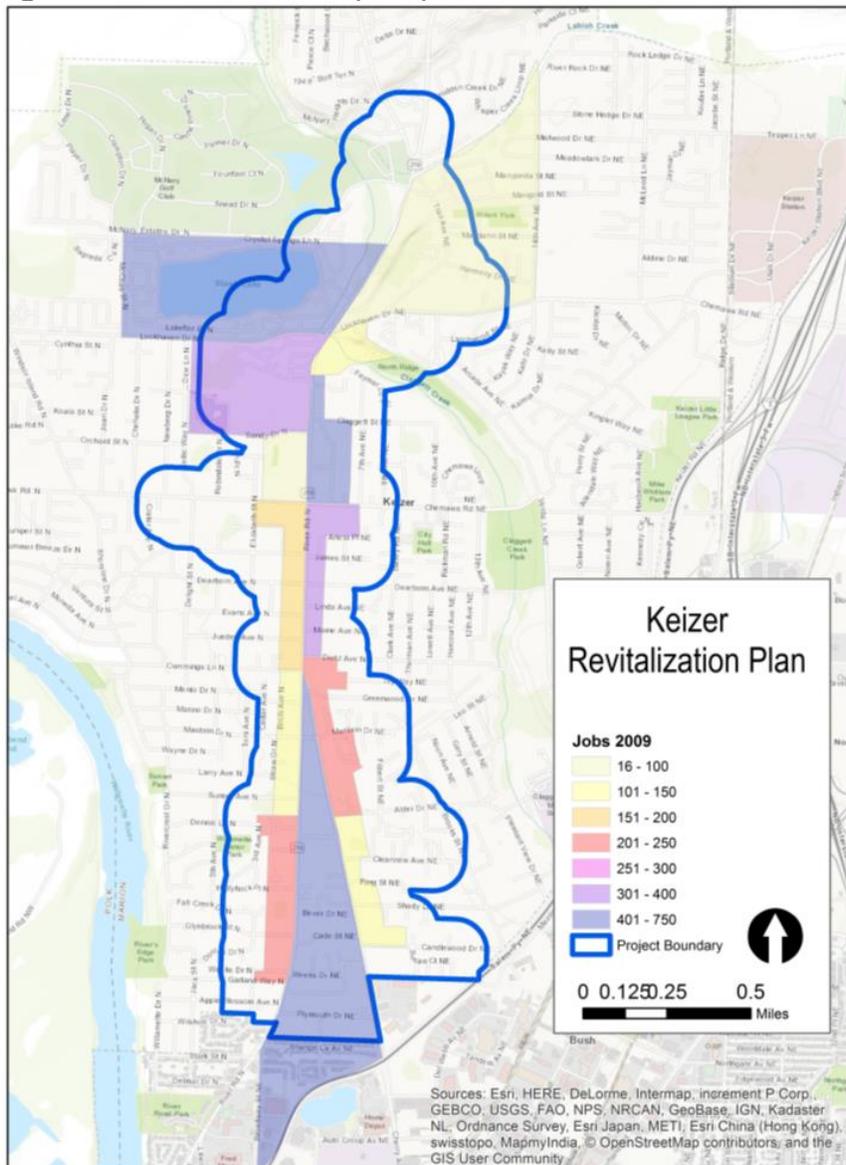
Los siguientes proyectos viales misceláneos relevantes para el Plan de Revitalización de Keizer también se identificaron como que requieren investigación o monitoreo adicional.

- Candlewood Drive / Cherry Avenue - monitorear las operaciones de tráfico para determinar si se necesitan mejoras

## Ubicación de los Principales Empleadores y Generadores de Viaje

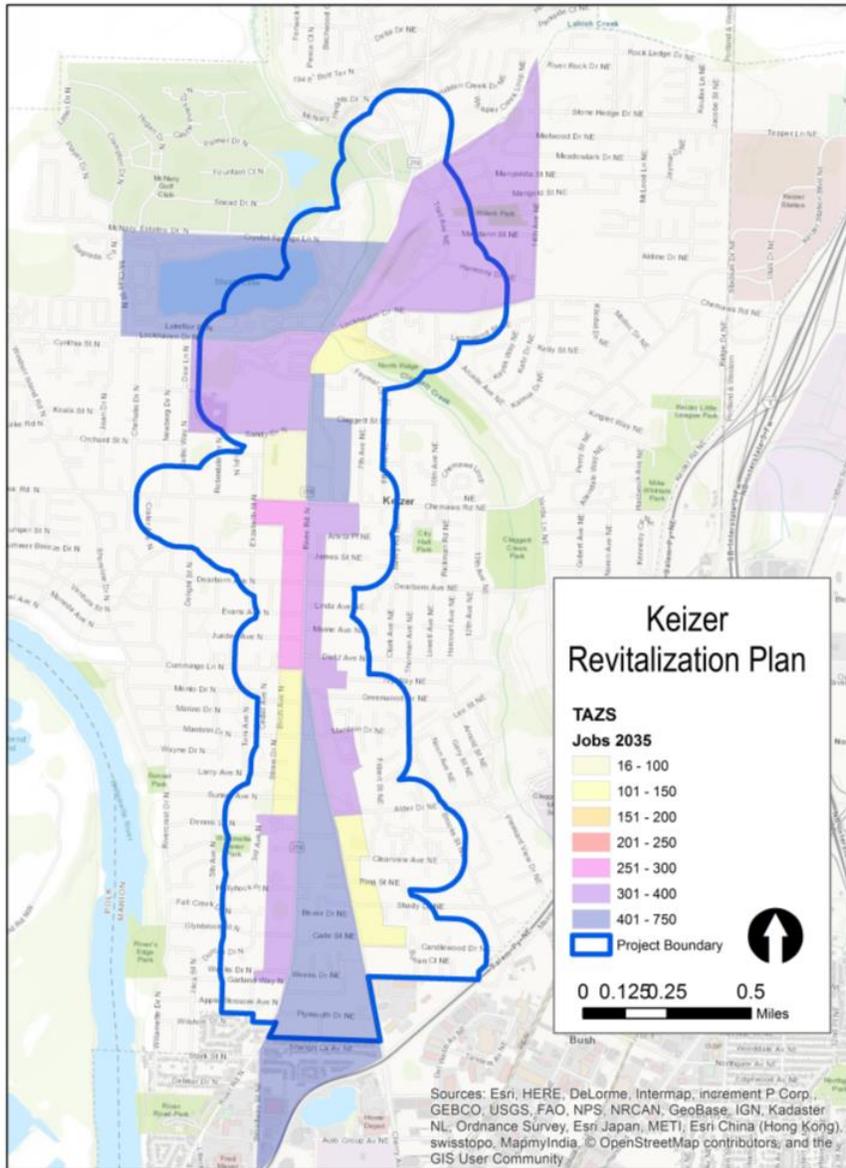
Los siguientes mapas destacan las concentraciones de empleo para las TAZ dentro del área de estudio. Estos se consideran "generadores de viajes" porque representan las áreas con destinos a los que las personas conducen, caminan, andan en bicicleta o viajan en el autobús. La Figura 30 representa la densidad de empleo medida en 2009, y la Figura 31 muestra los cambios proyectados a la densidad de empleo para 2035.

Figura 30 - Densidad de empleo por TAZ, 2009



Fuente: MWVCOG

Figura 31- Densidad de empleo proyectada por TAZ, 2035



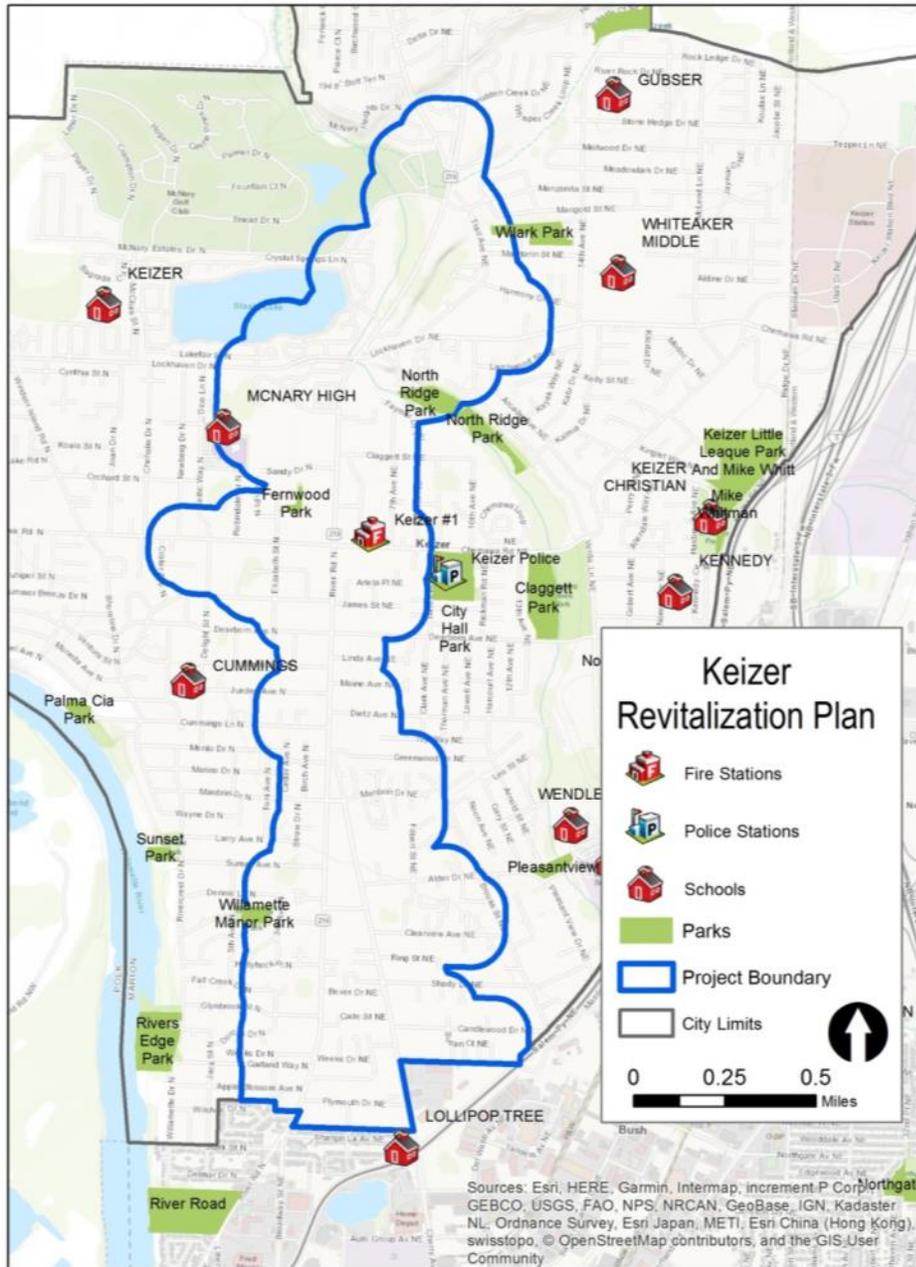
Fuente: MWVCOG

La parte sur del área de estudio actualmente contiene la mayor concentración de empleos y, por lo tanto, generadores de viajes. Se prevé que esta área siga siendo el principal destino de empleo en el futuro. Se espera que la tierra vacante y subutilizada en el extremo norte del área de estudio, cerca de la intersección de River Road y Lockhaven Drive, crezca significativamente, atrayendo un mayor número de viajes en el futuro. Los aumentos en la densidad de empleo también se pronostican para algunos otros segmentos del corredor de River Road. Aumentar la cantidad de generadores de viaje agregará presión a la red de transporte. Equilibrar la combinación de usos residenciales y de empleo junto con el aumento de los servicios de tránsito puede ayudar a minimizar el aumento en los viajes automáticos.

## Sección 5- Instalaciones públicas

La Figura 32 muestra la ubicación de las escuelas, parques, estaciones de policía y estaciones de bomberos en Keizer. McNary High School es la única escuela secundaria en la ciudad, y se encuentra dentro de los límites del área de estudio. La estación de bomberos Keizer # 1 también se encuentra dentro del área de estudio, mientras que la estación de policía de Keizer se encuentra justo fuera del límite en Chemawa Road. En cuanto a los parques, hay muy poca tierra dedicada a este uso dentro del área de estudio; Los pocos parques que se encuentran dentro del límite son North Ridge Park, Fernwood Park y Willamette Manor Park.

Figura 32 - Instalaciones Públicas



Fuente: Marion County, ESRI

## Utilidades

Al pensar en la capacidad de crecimiento futuro de Keizer y en las oportunidades de desarrollo dentro de su núcleo comercial, es importante considerar la capacidad de las empresas de servicios públicos que sirven al desarrollo en la ciudad. Como se detalla a continuación, la capacidad de los servicios públicos de Keizer no presenta barreras significativas para nuevos desarrollos o redesarrollos dentro del área de estudio.

## Agua

La ciudad de Keizer posee pozos, bombas, instalaciones de almacenamiento e instalaciones de tratamiento que se utilizan para entregar agua limpia a residencias y entidades comerciales dentro de la ciudad. El Plan Maestro de Agua de Keizer incluye planes para servir a la comunidad hasta el 2032. El departamento de Obras Públicas de la Ciudad ha indicado que hay suministro de agua, tratamiento y distribución adecuados para la ciudad, dado el crecimiento proyectado de la población hasta el 2032. El Plan Maestro exige un reservorio adicional y la estación de bombeo que se construirá entre 2020 y 2026 para acomodar el crecimiento esperado.

## Aguas Residuales

Las aguas residuales, también conocidas como alcantarillas, se transportan a través de la Ciudad usando tuberías y bombas que pertenecen y son operadas por Keizer. El tratamiento se brinda en las instalaciones de la ciudad de Salem, Willow Lake, que procesan los desechos de las ciudades de Keizer, Salem y Turner. Las obras públicas de Keizer indican que existe una capacidad adecuada de aguas residuales para acomodar el crecimiento proyectado de la ciudad.

## Aguas Pluviales

La ciudad posee una red de tuberías e instalaciones de tratamiento que liberan agua en cuencas y pozos de arroyos. Para un nuevo desarrollo, la Ciudad requiere tratamiento de aguas pluviales en el sitio a través del uso de infiltración o tratamiento biológico. Esto es para garantizar que el nuevo desarrollo tenga un impacto mínimo en el sistema existente de aguas pluviales y que pueda adaptarse al crecimiento de Keizer.