



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y COMUNITARIO DE CT
REVISIÓN DE ESTUDIOS EXISTENTES

Preparado para:

El Departamento de Desarrollo Económico y Comunitario

Alexandra Daum, Deputy Commissioner

Binu Chandy, Deputy Director, Office of Brownfield Remediation and Development

Preparado por:

BFJ Planning

Frank Fish, FAICP, Principal;

Thomas Madden, AICP, Associate Principal

Taylor Young, AICP, Associate

30 de diciembre de 2022

INTRODUCCIÓN

El sitio donde se ubica el Aeropuerto Brainard ha sido foco de planes y estudios que van desde sus operaciones hasta su desarrollo transformador y el acceso al río. Estos planes ayudan a proporcionar una base para este estudio de las operaciones y la posible reurbanización del Aeropuerto Brainard que se resume en las siguientes secciones. El Plan de Visión del Aeropuerto Hartford-Brainard elaborado por la Ciudad de Hartford se presenta con mayor detalle que otros estudios debido a su reciente publicación por parte de la Ciudad y su relación directa con este proceso.

PLAN DE VISIÓN DEL AEROPUERTO HARTFORD-BRAINARD [2022]

CIUDAD DE HARTFORD

La Ciudad de Hartford creó un plan de visión para el futuro del área del Aeropuerto Brainard y analizó cuatro posibles estrategias de desarrollo:

- Uso continuo del aeropuerto,
- Centro de logística y distribución,
- Centro de actividades de uso mixto, y
- Centro de fabricación avanzada, investigación y desarrollo (I+D) y tecnología de aviación.



METODOLOGÍA DE ESTUDIO

La ciudad de Hartford desarrolló estas estrategias después de reunirse con la comunidad, las agencias públicas, las instituciones y las partes interesadas en el desarrollo de bienes raíces. Los autores también analizaron las condiciones físicas de la ubicación del Aeropuerto Brainard. Señalaron que está aislado del resto de la ciudad y del río Connecticut por la carretera interestatal 91 (I-91), los usos industriales circundantes y la berma que protege el sitio de las inundaciones. A través de la participación pública y las entrevistas con las partes interesadas, los autores crearon cuatro estrategias de desarrollo para el lugar:

- Conectar su ubicación con el río Connecticut y crear oportunidades recreativas,
- Unirlo a los vecindarios, el centro de Hartford y las instituciones,
- Crear empleos y enriquecer las oportunidades económicas, y
- Servir de puente hacia la región y más allá.

El análisis de fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas (SWOT, por sus siglas en inglés) del informe identificó el tamaño del lugar y su ubicación única como una fortaleza clave, el potencial de conexión con el río y la reutilización adaptativa de los sitios industriales como una oportunidad, las barreras físicas y las preocupaciones sobre la contaminación de la infraestructura existente y el uso

industrial histórico como debilidades, y el alto costo de remediación y desarrollo en el sitio como amenazas.

Las cuatro estrategias de desarrollo discutidas en el plan fueron evaluadas cada una a través de siete criterios: beneficio comunitario, potencial transformador, demanda del mercado, factibilidad financiera, viabilidad de gestión y gobernanza, impacto económico y justicia ambiental e impacto comunitario.

ESTRATEGIAS DE DESARROLLO

USO CONTINUO DEL AEROPUERTO

La estrategia de desarrollo más directa sería continuar usando el Aeropuerto Brainard para su uso de aviación existente y explorar oportunidades para el acceso público y el desarrollo económico en el lugar. El sitio podría mejorarse con acceso público al río Connecticut a lo largo del camino de sirga, podría continuar apoyando a las pequeñas escuelas y empresas de aviación y el aeropuerto continuaría su función como un sitio alternativo para el Aeropuerto Internacional Bradley y otros aeropuertos regionales. Esta opción continuaría con la pérdida operativa anual del aeropuerto y evitaría que la ubicación de 200 acres se use para algo que tenga un beneficio económico y comunitario más significativo.



Escenario de Uso Continuo del Aeropuerto. Crédito: WXY Studio

CENTRO DE LOGÍSTICA Y DISTRIBUCIÓN

Existe una gran demanda de instalaciones de logística y distribución en el área de Hartford, y la reutilización del lugar como centro de distribución requeriría costos de infraestructura relativamente bajos. Los centros de distribución ofrecen empleos de salario medio y el uso sería compatible con los servicios industriales existentes en el área. El sitio podría desarrollarse para brindar acceso público al río Connecticut, y podría haber instalaciones recreativas o de agricultura urbana potenciales construidas en los techos de los edificios de distribución. Esta opción aumentaría el tráfico de camiones en la zona, empeorando el tráfico vehicular y la calidad del aire. Tampoco sería un proyecto altamente transformador y no tendría altas densidades de trabajo para un sitio tan grande.



Escenario del Centro de Logística y Distribución. Crédito: WXY Studio

CENTRO DE ACTIVIDADES DE USO MIXTO

Un centro de actividades de uso mixto en el sitio podría combinar desarrollo residencial cerca del río, espacio abierto, comercial/oficina/venta minorista y espacio para eventos/entretenimiento y recreación en un efecto significativo que atraiga a nuevos residentes y actividad económica al área. Un gran proyecto de uso mixto favorecería a la zona y proporcionaría un contexto para la remodelación de la planta MIRA justo al norte del sitio.



Centro de Actividades de Uso Mixto. Crédito: WXY Studio

Este escenario de desarrollo tendría grandes beneficios para la comunidad e impactos económicos y de justicia ambiental positivos, lo que se sumaría a Hartford. Sin embargo, una remodelación de uso mixto en 200 acres no es financieramente factible en el mercado de Hartford y tendría un alto costo inicial para la remediación ambiental y la infraestructura.

CENTRO DE FABRICACIÓN AVANZADA, INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO Y TECNOLOGÍA AERONÁUTICA

Un centro de fabricación avanzada, investigación y desarrollo y aviación cerraría el aeropuerto para la aviación recreativa, pero mantendría el uso clave del lugar al mismo tiempo que promovería la innovación y el desarrollo económico en Hartford. El sitio podría usarse para la investigación de drones y aviación, basándose en la larga historia de fabricación de aviación de Hartford, y continuaría usando su designación FAA como aeródromo. El sitio también podría diseñarse para brindar acceso público al río Connecticut, y se podrían desarrollar usos industriales compatibles en partes del lugar. El mercado para un centro de fabricación avanzada, I+D y tecnología de aviación es especulativo, y es posible que los puestos de investigación no empleen a un gran número de comunidades cercanas de clase trabajadora. Grandes porciones del lugar también permanecerían relativamente subutilizadas.



Escenario de centro de tecnología de aviación, I+D y fabricación avanzada. Crédito: WXY Studio

PLAN DEL SISTEMA DE AEROPUERTOS DEL ESTADO DE CONNECTICUT [2016]

AUTORIDAD AEROPORTUARIA DE CONNECTICUT

La Autoridad Aeroportuaria de Connecticut elaboró este plan para examinar la infraestructura, la actividad y las tendencias de la aviación en todo el estado para influir en los recursos y la política. El objetivo del plan es identificar y abordar problemáticas relacionadas con el impacto de la aviación en la economía estatal.



RESULTADOS CLAVE

- El plan pronostica un crecimiento modesto en las operaciones aeroportuarias, los embarques de pasajeros y las aeronaves basado en el periodo entre 2015 y 2035.
- El sistema estatal debe incluir mayores longitudes de pista, acceso mejorado e instalaciones de hangares de aviación general de alto nivel. Otros problemas que enfrentan los aeropuertos en todo el estado incluyen la remoción de obstrucciones, el cumplimiento de los estándares de la FAA, la simplificación de los permisos ambientales, la zonificación y las estructuras de gobierno/costos.

RECOMENDACIONES CLAVE

- Concentrarse en el soporte de alto nivel en Brainard y otros aeropuertos de aviación general, y buscar formas de mejorar y diversificar los ingresos.
- Continuar trabajando para cumplir con los estándares de la FAA y la longitud ideal de la pista.
- Apoyar el desarrollo y la expansión de zonas de incentivos económicos cerca de los aeropuertos y establecer pautas de compatibilidad de uso de suelo en los aeropuertos.
- Buscar extensiones de pista para que las pistas tengan al menos 5,000 pies de longitud de despegue.
- Preparar hangares y áreas de desarrollo de servicios.

PLAN ESTRATÉGICO DE LA AUTORIDAD AEROPORTUARIA DE CONNECTICUT [2016]

AUTORIDAD AEROPORTUARIA DE CONNECTICUT

El plan estratégico de 2016 es un plan de cinco años que guía la dirección de la Autoridad Aeroportuaria de Connecticut. El plan identificó algunas observaciones y desafíos clave:

- Los niveles de capacidad y pasajeros han crecido en Bradley, reflejando las mejoras económicas después de la Gran Recesión. El crecimiento del servicio aéreo ayuda a atraer nuevos negocios a la región, y el aumento del servicio crea un ciclo positivo en el que más servicio permite reducir los costos para las aerolíneas.
- La infraestructura aeroportuaria está en buenas condiciones, pero atender las necesidades pendientes requiere una inversión de capital sustancial.
- Los fondos de fuentes estatales y federales pueden ser inconsistentes o permanecer fijos anualmente. Los presupuestos estatales juegan un papel particular en la operación de Brainard y los otros aeropuertos de Aviación General.



METAS Y OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

- Agilizar y mejorar la experiencia “desde casa al avión”. Invertir en instalaciones modernas brindar comodidades y servicios para satisfacer las expectativas de los clientes.
- Lograr la autosuficiencia operativa de los aeropuertos de Aviación General y lograr y mantener el costo por embarque más bajo entre los competidores regionales.
- Fomentar un entorno legal y reglamentario favorable para mejores condiciones operativas.
- Incrementar el valor generado por los aeropuertos de CAA. Mejorar la contribución económica de la Autoridad, implementar iniciativas de sostenibilidad aeroportuaria y aumentar el reconocimiento de valor para los clientes, vecinos y otras partes interesadas.

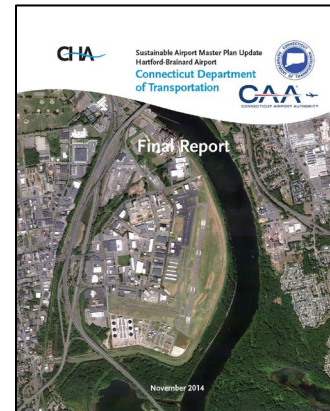
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN MAESTRO DEL AEROPUERTO HARTFORD-BRAINARD [2014]

AUTORIDAD AEROPORTUARIA DE CONNECTICUT

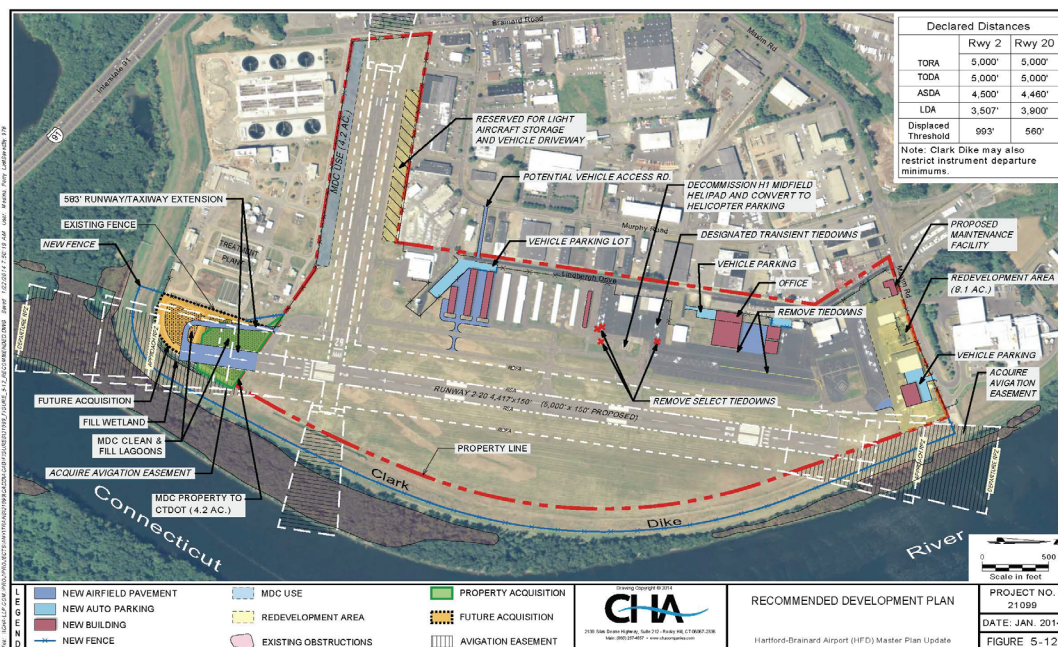


La Actualización del Plan Maestro estudió cinco alternativas de desarrollo para mejorar el Aeropuerto Brainard. La alternativa seleccionada incluía:

- Mejorar la Pista 2 a través de un pequeño intercambio de terrenos entre el Aeropuerto Brainard y la planta de tratamiento de aguas residuales MCD al sur del aeropuerto.
- Ampliar levemente la pista y rellenar porciones de las lagunas de tratamiento de aguas residuales del MCD.
- Crear una nueva vía de acceso para vehículos y nuevos hangares a lo largo de Lindbergh Drive.
- Crear una nueva instalación de mantenimiento para el personal de operaciones del aeropuerto y remodelar los edificios a lo largo de Maxim Road a medida que expire su vida útil o según lo permitan las condiciones del mercado.
- Esta alternativa cumpliría con los estándares de diseño de la FAA; las necesidades de propiedad del Aeropuerto Brainard tienen un impacto ambiental mínimo con un costo fiscal moderado.



Las alternativas que no se eligieron incluyeron no hacer cambios en el aeropuerto, acortar o cerrar pistas, rotar una pista y realizar modificaciones en el dique Clark. Las modificaciones en el dique no fueron factibles debido a los impactos ambientales, los costos muy altos y la necesidad de un alto nivel de coordinación entre el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos (USACE, por sus siglas en inglés), el Departamento de Energía y Protección Ambiental de Connecticut (DEEP, por sus siglas en inglés)



Plan de Desarrollo Recomendado. Crédito: CAA

y la ciudad.

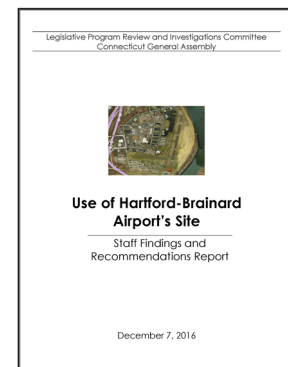
USO DEL SITIO DEL AEROPUERTO HARTFORD-BRAINARD [2016]

COMITÉ DE REVISIÓN E INVESTIGACIONES DEL PROGRAMA LEGISLATIVO DE LA ASAMBLEA GENERAL DE CONNECTICUT (PRI, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)

El PRI examinó el Aeropuerto Brainard para determinar si el uso del aeropuerto era el mejor para el sitio.

RESULTADOS CLAVE

- El aeropuerto beneficia la economía local, regional y estatal; la contribución estimada al estado es de \$43 millones (dólares de 2016). Los grandes empleadores de la región afirmaron que cerrar el aeropuerto haría de Hartford un lugar menos atractivo para los negocios, y otras empresas dependen del aeropuerto para sus operaciones comerciales.
- El aeropuerto le cuesta a la Ciudad de Hartford una cantidad sustancial de ingresos fiscales perdidos.
- Cerrar el aeropuerto sería difícil y costoso. El proceso más rápido para cerrar el aeropuerto es solicitar la aprobación de cierre de la FAA, pero es poco probable que tenga éxito.
- La remodelación del sitio sería costosa y requeriría un gran subsidio público. Los costos más significativos serían cerrar el aeropuerto, remediar el sitio y construir nueva infraestructura de apoyo. El desarrollo de uso mixto parece inviable; el almacenamiento y la distribución serían el escenario más probable, pero esos no son trabajos bien remunerados.



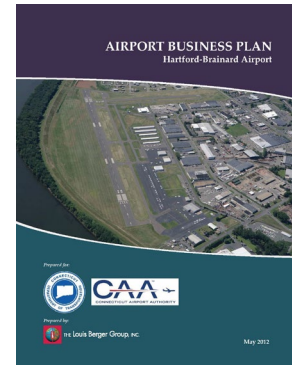
RECOMENDACIONES CLAVE

- Continuar operando el sitio como aeropuerto.
- Maximizar el valor del aeropuerto. Apoyar los planes comerciales de CAA y alentar al estado a aumentar el pago en lugar de impuestos (PILOT) realizado a Hartford.
- Ampliar la escuela de mecánica aeronáutica y reclutar estudiantes locales.
- La Ciudad de Hartford debe solicitar una Zona de Desarrollo Aeroportuario para el sitio.

PLAN DE NEGOCIOS DEL AEROPUERTO HARTFORD-BRAINARD [2012]

DEPARTAMENTO DE TRANSPORTE DE CONNECTICUT Y AUTORIDAD AEROPORTUARIA DE CONNECTICUT

El objetivo del Plan de Negocios del Aeropuerto fue identificar oportunidades de desarrollo económico y mejoras operativas para optimizar el aeropuerto para la comunidad a la que sirve. El plan también busca mejorar el desempeño financiero del aeropuerto y la viabilidad a largo plazo como una instalación de aviación y hace recomendaciones para la instalación del aeropuerto y los procesos administrativos.

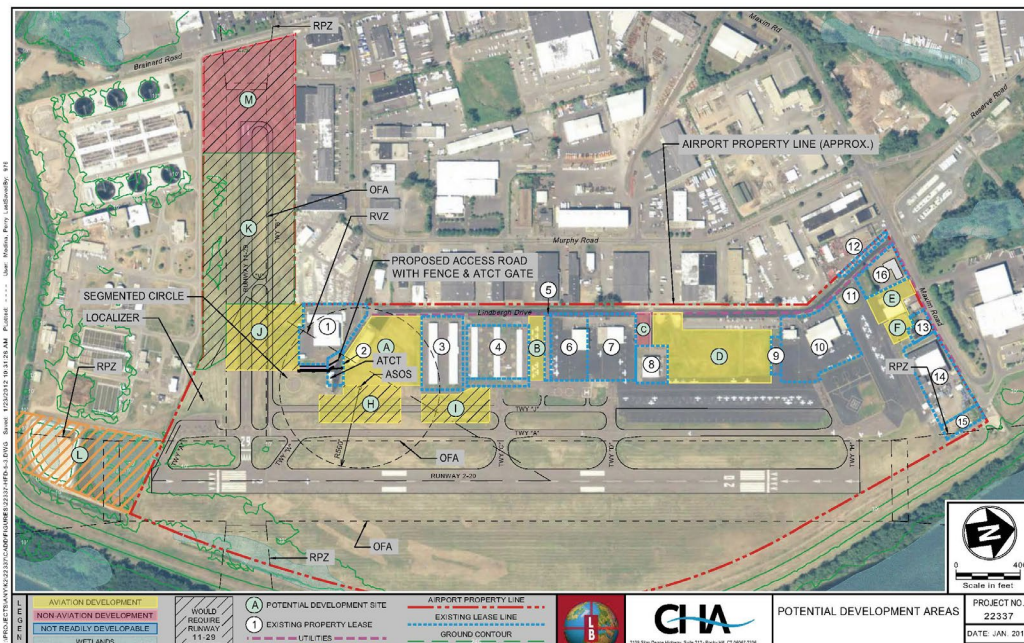


RECOMENDACIONES CLAVE DE INFRAESTRUCTURA

- Buscar el desarrollo de seis parcelas dentro del aeropuerto.
- Emitir una solicitud de propuestas (RFP) para una operación de base fija adicional (FBO).
- Continuar activamente el mercadeo y la divulgación local.

RECOMENDACIONES ADMINISTRATIVAS CLAVE

- Transición completa de los aeropuertos del Departamento de Transporte de Connecticut a la Autoridad Aeroportuaria de Connecticut.
- Mejorar y acortar el proceso de desarrollo de arrendamiento.
- Coordinar las iniciativas estatales de desarrollo económico para incluir zonas de desarrollo aeroportuario, promover sitios de desarrollo potencial y buscar activamente usuarios e inquilinos potenciales.



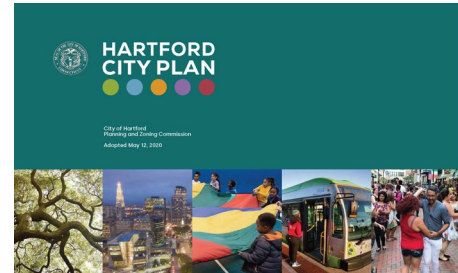
Potential Development Areas. Crédito: ConnDOT and CAA

PLAN DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO DE LA CIUDAD DE HARTFORD PLAN 2035 [2020]

CIUDAD DE HARTFORD

Las recomendaciones clave relacionadas con el Aeropuerto de Brainard incluyen:

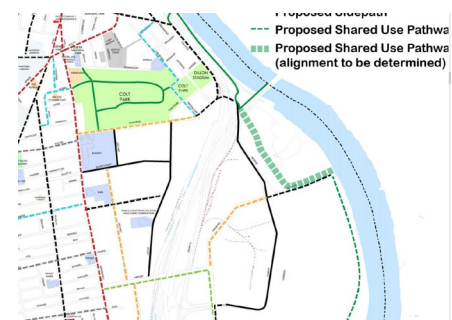
- Hartford se esfuerza por volver a conectar la ciudad con el río Connecticut.
- El área de South Meadows se muestra como una de las diez áreas planificadas para proyectos transformadores.
- El plan busca revitalizar los sitios del Aeropuerto Brainard y el Mercado Regional con sus mejores y más altos usos mientras conecta a las personas con el río a través de senderos y mejoras de infraestructura.



PLAN MAESTRO DE BICICLETAS DE LA CIUDAD DE HARTFORD [2019]

CIUDAD DE HARTFORD

- El plan propone una vía de uso compartido a lo largo del camino de sirga del río Connecticut alrededor del sitio del Aeropuerto Brainard.
- La vía de uso compartido propuesto frente al río se conectaría con una ruta propuesta alrededor de la Planta MIRA, conectando con Riverfront Recapture al norte y los carriles para bicicletas propuestos en Wethersfield Avenue al oeste del aeropuerto.
- Actualmente existen carriles para bicicletas en partes de Bainard Avenue y Murphy Road cerca del aeropuerto. El plan requiere nuevas aceras y carriles para bicicletas protegidos en Maxim Road y Airport Road que se conectarían con las instalaciones para bicicletas existentes y planificadas.



Instalaciones para bicicletas propuestas. Crédito: City of Hartford

INFORME DEL MERCADO REGIONAL DE CONNECTICUT [2022]

CAPITAL REGIONAL DEVELOPMENT AUTHORITY

- La Capital Regional Development Authority propone volver a imaginar el Mercado Regional existente al norte del Aeropuerto Brainard para una nueva instalación de agregación, distribución y almacenamiento. La propuesta mantendría el centro de distribución y el restaurante Fresh Point existentes como instalaciones separadas.
- Además del espacio de agregación, distribución y almacenamiento, el nuevo mercado tendría un nuevo espacio para procesamiento de vegetales y carnes.

- El plan señala el acceso del sitio a la I-91 y la I-84 como activos críticos. Los usos industriales cercanos lo convierten en un lugar ideal para usos de producción y distribución intensiva de camiones.

Reurbanización del Mercado Regional. Crédito: Capital Regional Development Authority

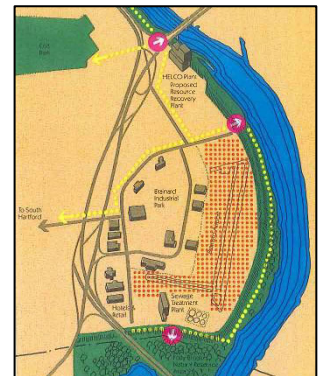
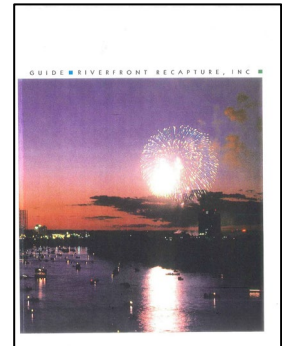


GUÍA RIVERFRONT [1982]

RIVERFRONT RECAPTURE, INC.

La Guía Riverfront es un plan fundamental sobre cómo la ciudad de Hartford y East Hartford se relacionan con el río Connecticut. Antes de 1982, el río estaba principalmente fuera del alcance de los residentes urbanos, pero la implementación del plan ha creado un importante parque frente al agua que ha favorecido el desarrollo comercial y comunitario.

- El plan proponía una acera continua frente al río desde North Meadows de Hartford hacia el sur hasta el norte de Wethersfield.
- South Meadows se vio como el "área de acción" final con puntos de acceso frente al río al norte del aeropuerto Brainard en Maxim Road y al sur de la planta de MDC en Brainard Road.
- El plan identificó la ubicación de Brainard como un área potencial de renovación e identificó su potencial como un nuevo centro de empleo.



Plan de South Meadows.
Crédito: Riverfront Recapture