

Plan Maestro del área del Global Mall

ADOPTADO
EL 25 DE JULIO DEL 2024



PREPARADO PARA: GOBIERNO METROPOLITANO
DE NASHVILLE Y CONDADO DE DAVIDSON



RESUMEN EJECUTIVO

Fondo

El sitio Global Mall de 78 acres en Antioch representa una de las oportunidades de reurbanización más importantes del área metropolitana de Nashville para la próxima década y más allá. Aprovechando inversiones anteriores en el sitio, incluida la biblioteca del Sureste, el Centro Comunitario Regional del Sureste y el Centro para patinaje sobre el hielo Ford, Metro compró la mayor parte del antiguo centro comercial en 2022, lo que permitió a la ciudad estructurar el proceso de reurbanización de una manera que pueda maximizar beneficios a largo plazo para Antioch, Nashville y la región en general.

En octubre de 2022, conjuntamente con reuniones comunitarias lideradas por la concejal del Distrito 32, Joy Styles, Metro Nashville lanzó un sólido proceso de planificación comunitaria de un año de duración para preparar un plan maestro para el centro comercial y un marco de planificación para el área de estudio circundante. Las reuniones comunitarias y el proceso de planificación desarrollaron una visión y objetivos para el sitio y el área de estudio más amplia y también enfatizaron el importante papel que desempeñará un nuevo vecindario de uso mixto, con una sólida plataforma educativa, cultural y de servicios comunitarios, en la futura reurbanización del centro comercial. Las estrategias de creación de lugares que incorporan significativamente el espacio abierto, la programación y las artes son una parte integral de esa visión.

El sitio donde se establecerá el centro comercial ya es un importante centro de servicios comunitarios y una escena artística animada y emergente que proporciona otra razón para que la gente venga al área. Inmediatamente al sur del sitio del centro comercial, Mill Ridge Park, un nuevo parque regional de 622 acres, se inauguró oficialmente en 2023 y se están realizando inversiones públicas y privadas adicionales en toda la comunidad de Antioch en respuesta al rápido crecimiento del área. El propósito del plan maestro es ayudar a responder la pregunta: "¿Cómo debería desarrollarse el área del Global Mall--como el corazón de Antioch--en el futuro?"

Participación de la comunidad

El proceso de planificación basado en la comunidad generó una gran cantidad de ideas sobre cómo el área del Global Mall puede servir mejor a la comunidad. Más de 1200 personas participaron en el proceso de planificación maestra

de Global Mall a través de tres talleres públicos, más de 30 reuniones de partes interesadas y eventos comunitarios, y un sitio web interactivo del proyecto. La participación de la comunidad destacó dos mensajes centrales:

- ▶ **En primer lugar**, es posible que las estrategias más sencillas a corto plazo no produzcan los resultados a largo plazo que la comunidad busca y que servirán mejor a los intereses regionales y de toda la ciudad. Simplemente reutilizar la estructura existente del centro comercial limitaría los posibles resultados de reurbanización y disminuiría la oportunidad de aprovechar los activos actuales con nuevas estrategias en el sitio del centro comercial. Además, aprovechar el apoyo del mercado para una variedad de usos, incluida la vivienda, creará una mayor demanda de comercio minorista y usos relacionados que sirvan mejor a los intereses a largo plazo de la comunidad y la región.
- ▶ **En segundo lugar**, dado que Antioch, Nashville y la región tienen muchos intereses comunes, el sitio del centro comercial debe remodelarse para:
 - Proporcionar servicios sólidos de preparación de la fuerza laboral y capacitación de habilidades en el sitio junto con apoyo para pequeñas empresas únicas, de propiedad y operación local. Esto ampliará las oportunidades económicas, primero para Antioch y segundo para toda la región;
 - Fomentar una rica combinación de usos, que a su vez respaldará un vecindario animado y diverso para vivir, trabajar, jugar y aprender en todo el sitio del centro comercial;
 - Apoyar una presencia artística que sustente un nuevo centro para Antioch y la diversa comunidad empresarial de la región, y en el proceso atraiga talento y empresas que impulsen una creciente economía de innovación regional;
 - Establecer un terreno común que invite a todo Antioch y sus vecinos de toda la región a unirse para celebrar su diversidad individual y comunidad compartida;
 - Proporcionar guardería, alojamiento para personas mayores y otros servicios sociales y de bienestar para crear una comunidad completa en el sitio; y
 - Crear nuevas conexiones para peatones y ciclistas en toda el área de estudio, así como con destinos regionales.



Tendencias transformadoras

Durante las próximas dos décadas, en prácticamente todas las regiones de América del Norte, una convergencia de tendencias transformadoras generará una oportunidad sin precedentes para la reurbanización de sitios como Global Mall y creará una plataforma para expandir las oportunidades económicas y la equidad.

A nivel nacional, la composición de los hogares está cambiando. La gran mayoría de los hogares a partir de 2040 aproximadamente estarán compuestos de personas solteras y parejas sin hijos. Estos hogares nuevos y más pequeños ya están expresando una fuerte preferencia por vivir y trabajar en lugares transitables y de uso mixto, incluidos centros comerciales y centros comerciales reinventados.

A su vez, un número cada vez mayor de hogares sin hijos desacelerará el crecimiento de la fuerza laboral y aumentará la escasez de mano de obra en cada vez más industrias. Incluso hoy en día, las industrias del conocimiento y la innovación enfrentan una escasez de mano de obra talentosa y están generando empleos e inversiones en lugares que ofrecen los entornos transitables y de uso mixto que sus empleados desean. Crear estos lugares vibrantes es esencial para ampliar las oportunidades económicas para personas de todos los orígenes y niveles de habilidades. Al atraer y hacer crecer hoy las empresas del mañana, las ciudades generarán nuevas oportunidades para las pequeñas empresas de propiedad y operación local.

A nivel regional, Nashville es el motor económico de Tennessee. El Área Estadística Metropolitana de Nashville (MSA) representa el 40% del producto interno bruto del estado. También disfruta de una de las economías metropolitanas más prósperas del país. En términos de población, entre 2010 y 2020, Nashville fue una de las 10 grandes áreas metropolitanas de más rápido crecimiento del país.

A nivel local, Antioch sigue siendo valorada por su relativa asequibilidad, diversidad y acceso a destinos en toda la región. Estas cualidades han convertido a Antioch una de las áreas de más rápido crecimiento en Metro Nashville. Entre 2000 y 2020, la población de Antioch se duplicó a aproximadamente 99.000 personas y representó un tercio del crecimiento de todo el condado. Durante ese período de 20 años, la población también pasó sustancialmente de raza blanca a afroamericana y otras razas. La diversidad racial de Antioch es una ventaja enorme. Significativamente, la proporción de la población nacida en el extranjero ha ayudado a impulsar el crecimiento de Antioch, aumentando del 10% al 25% en los últimos 20 años.

La comunidad de Antioch y los funcionarios electos locales han expresado un gran orgullo por el carácter diverso y multicultural de Antioch. Según se informa, en las escuelas primarias locales se hablan más de 80 idiomas. En general, las partes interesadas de Antioch expresaron su deseo de trabajar con Metro y futuros desarrolladores para garantizar que, a través de la participación de artistas y empresas locales, y de muchas otras maneras, este multiculturalismo único influya en el carácter y el espíritu de la reurbanización en el futuro.

Estudio de mercado

La demanda del mercado de nuevos usos potenciales en el sitio del centro comercial es consistente con las tendencias demográficas y la creciente importancia de los lugares transitables y de uso mixto que atraen inversión económica. Los datos del mercado también reflejan el impacto dramático que tiene la tendencia a largo plazo hacia el trabajo híbrido (acelerada pero no iniciada por la pandemia) en la reducción de la demanda de espacio de oficinas tradicionales.

La demanda de viviendas multifamiliares a precio de mercado en un entorno transitable y de uso mixto es muy fuerte y podría absorber toda la capacidad de reurbanización del sitio del centro comercial en menos de una década. Importantes viviendas nuevas en el sitio respaldarán una nueva generación de opciones comerciales diversas: tiendas exclusivas, restaurantes y negocios similares. Si bien se anticipa cierta demanda de espacio para consultorios médicos, la demanda de otros tipos de espacio para oficinas tradicionales será mínima.

Es probable que las viviendas y el comercio minorista relacionado lleguen al sitio en una etapa temprana del proceso de desarrollo. El entorno transitable y rico en comodidades que estos usos ayudan a crear atraerá a su vez empleos e inversiones. Todos estos usos serán altamente compatibles con la biblioteca, el centro comunitario, el colegio comunitario y la escuela KIPP que ya están ubicados en el sitio. Estos usos existentes de tipo servicio comunitario también desempeñarán un papel fundamental en la capacitación del talento local para incrementar el atractivo del sitio para los empleadores.

Fig. 1-1. Los residentes de Antioch apoyan a la comunidad de artes e innovación, lo que ayudará a cultivar y elevar los numerosos talentos y perspectivas culturales de la comunidad.



Visión y Metas

La comunidad articuló una misión, una visión y un conjunto de objetivos que abordaban las perspectivas locales, del condado y regionales sobre el futuro del área centro comercial.

- ▶ **Misión.** Reinventar el sitio del centro comercial y el área de estudio circundante para satisfacer las necesidades y aspiraciones económicas, sociales, culturales y ambientales de Antioch, Nashville y la región del siglo XXI.
- ▶ **Visión.** Transformar el sitio del centro comercial y el área de estudio en un animado centro transitable y de uso mixto y un destino regional que enriquece la calidad de vida, amplía las oportunidades económicas y de vida y celebra la diversidad y la comunidad compartida de Antioch, Nashville y la región en general.
- ▶ **Objetivos.** Integrar objetivos de educación, desarrollo de la fuerza laboral, uso de la tierra, medio ambiente, movilidad, cultura y diseño urbano para que todas estas cualidades trabajen juntas para traducir la misión y la visión en planificación, programación y creación de lugares que den forma a un distrito animado.

Plan Maestro

El proceso de participación comunitaria ayudó a garantizar que el sitio del centro comercial surja como un distrito dinámico. La reurbanización del distrito debe configurarse en torno a un ámbito público vibrante de calles, plazas y parques. Además, el ámbito público debe diseñarse y programarse para invitar a todo el espectro de Antioch y las comunidades más grandes a reclamar el nuevo distrito como propio, encarnar y transmitir el espíritu creativo distintivo del distrito e identificar al sitio como un nuevo destino significativo para Antioch, Nashville y toda la región.

El distrito estará anclado por dos calles emblemáticas bordeadas de árboles (a las que en este plan se hace referencia como Camino de las Artes (Arts Way) y Bulevar de la Innovación (Innovation Boulevard), que a su vez se complementarán con tres espacios públicos prominentes: Verde Central, donde el distrito y las comunidades circundantes pueden reunirse para llevar a cabo reuniones formales e informales; el parque comunitario existente que respalda la biblioteca y el centro comunitario y puede servir como parque vecinal para el distrito y Antioch; y la Plaza de las Artes (Arts Square), que presenta una oportunidad para que la comunidad de Antioch celebre la cultura viva de Nashville con la comunidad en general. En todos los casos, estos espacios públicos—y las redes de movilidad que los conectan—deben incluir estrategias de creación de lugares que incorporen programas de arte locales y otras comodidades que respalden un entorno seguro y confortable. Se debe considerar un Distrito de Mejoramiento Comercial (BID) u otra entidad para apoyar la programación y el mantenimiento.



Fig. 1-2. Los residentes de Antioch crearon una visión colectiva en el primer taller comunitario que guiará la transformación del sitio Global Mall en un centro de actividad comunitaria transitable y de uso mixto.



La Visión

Transformar el sitio del centro comercial y el área de estudio en un animado centro transitable y de uso mixto y un destino regional que enriquece la calidad de vida, amplía las oportunidades económicas y de vida y celebra la diversidad y la comunidad compartida de Antioch, Nashville y la región en general.

Este ámbito público formará una “coraza” alrededor de la cual se podrán arraigar más de dos millones de pies cuadrados de nuevo desarrollo adicional junto con la biblioteca, el centro comunitario, el centro de patinaje sobre el hielo Ford, el colegio comunitario y la escuela KIPP existentes, que ya llaman al nuevo distrito su hogar. Esta nueva inversión duplicará aproximadamente la cantidad de desarrollo en el sitio. Metro debe asociarse con los sectores privado y sin fines de lucro para invertir en un programa de desarrollo de uso mixto que complemente la visión del sitio y que aproveche las inversiones actuales en el mismo, como usos de bienestar/deportes, comercio minorista, espacios para vivir/trabajar, usos culturales y una diversidad de tipos de viviendas atractivos para los habitantes de Nashville de todas las edades.

El tránsito hacia y a través del sitio es fundamental para su éxito a largo plazo. Un nuevo centro de tránsito WeGo también mejorará las conexiones con el centro y la región en general. El tamaño y la naturaleza del sitio del centro comercial y el área de estudio circundante, junto con las tecnologías de movilidad en rápida evolución, sugieren estudios adicionales para determinar la viabilidad de crear un servicio de transporte automatizado que pueda conectar el sitio del centro comercial y futuros distritos cercanos directamente entre sí y con el centro de tránsito. El transbordador haría accesible toda el área de estudio, sin necesidad de automóvil y en un viaje de cinco a diez minutos, tanto para residentes como para trabajadores, estudiantes y visitantes.

La planificación del área no se ha detenido en los límites del centro comercial. El sitio del centro comercial puede soportar una combinación compacta de reurbanización con un fuerte apoyo del mercado. El nuevo distrito, a su vez, tiene la oportunidad de estimular la reurbanización incremental de la combinación auto céntrica, de propiedad múltiple y adyacente de usos minoristas, de oficinas, industriales y similares. Las mismas fuerzas que sugieren una era de oportunidades para el sitio del centro comercial (oportunidad que beneficiará a los propietarios individuales, Antioch y a las comunidades más grandes por igual) están presentes en el área circundante. Tres nuevas áreas compactas y transitables más allá del distrito

están previstas y guiadas por los objetivos identificados para el sitio del centro comercial y regidas por pautas de diseño y desarrollo colectivo. Inversiones adicionales en infraestructura de movilidad y opciones de tránsito respaldarán el crecimiento del área en general. Éstas incluyen:

- ▶ **Área de carácter de uso mixto de Antioch:** un vecindario transitable para vivir, trabajar, jugar y aprender de uso mixto al este del sitio del centro comercial, anclado por una calle principal transitable y senderos.
- ▶ **Área de carácter de la calle Bell:** una avenida peatonal bordeada de tiendas minoristas y una puerta de entrada caracterizada por edificios comerciales y residenciales de altura media y alta. La calle Bell también ofrece una excelente oportunidad para utilizar el arte público digital para contar la historia multicultural y en evolución del área.
- ▶ **Área de carácter de uso industrial/flexible:** un área adyacente a la I-24 caracterizada por una combinación de usos industriales tradicionales e inteligentes entremezclados con espacios flexibles que albergan una creciente innovación y economía.

Implementación

La demanda proyectada del mercado, el acceso y medidas de desarrollo tradicionales similares respaldan el plan maestro. Al mismo tiempo, será necesario un estudio más detallado de la dinámica del mercado y la financiación para el desarrollo de proyectos individuales que conformarán el sitio del centro comercial reinventado en el futuro.

Además, será necesaria una fuerte colaboración entre Metro y los socios de los sectores público y privado para crear parques y espacios públicos notables y proporcionar la “infraestructura” de tránsito peatonal para capturar todo el potencial del distrito.

Además, el distrito requerirá una gestión sólida para garantizar que su ámbito público esté completamente programado y que su promesa como nuevo destino regional importante perdure en las próximas décadas.



Fig. 1-3. Los usos comunitarios y grandes espacios públicos atraerán visitantes de toda la región.



Fig. 1-4. La visión del futuro sitio de Global Mall surge del compromiso con la comunidad de Antioch.



Fig. 1-5. Los talleres comunitarios brindaron la oportunidad de explorar ideas con mayor detalle, incluidos espacios comerciales compartidos, viviendas para artistas y servicios comunitarios.

Objetivos Claves

- ▶ **Centro de tránsito:** en la fase más temprana de desarrollo, Metro y WeGo deben coordinar el desarrollo de un nuevo centro de tránsito regional en el sitio del centro comercial, siguiendo la visión del plan maestro y las pautas de diseño en su desarrollo.
- ▶ **Marco del plan:** Metro debe utilizar la visión del plan maestro para evaluar y priorizar los bloques donde se requiere preservar los usos e intereses públicos, como el centro de tránsito, y garantizar que dichos usos estén protegidos durante las fases de desarrollo. Se pueden evaluar otras parcelas para acuerdos de desarrollo privado individuales o múltiples.
- ▶ **Asociaciones público-privadas:** Metro Nashville debe buscar activamente asociaciones con entidades privadas y sin fines de lucro para aprovechar sus fortalezas y recursos y garantizar que los servicios comunitarios, como una guardería, un centro para personas mayores, una incubadora de empresas y un espacio compartido de trabajo, estén incluidos en la remodelación del sitio del centro comercial. Metro debería diseñar además una estrategia de desarrollo coherente que incluya tres factores clave: (1) cómo puede la ciudad aprovechar la demanda generada por los usos actuales en el sitio del centro comercial; (2) ¿cómo puede la ciudad aprovechar los impulsores estratégicos que dan forma a la economía local, incluidos los negocios de las universidades locales, las industrias de atención médica y similares? y ¿existe alguna oportunidad para que el sitio del centro comercial satisfaga algunas de esas necesidades? (3) en todos los casos se debe diseñar un componente de desarrollo residencial para impulsar la inversión en el sitio y cumplir con los objetivos de una comunidad habitable y transitable.
- ▶ **Circuito perimetral y sistema de senderos regionales:** Metro Nashville debe garantizar que el desarrollo futuro incluya un camino de uso compartido en la calle perimetral del sitio que pueda servir como una conexión o centro importante en el sistema de senderos regional emergente, uniendo también Mill Ridge Park con Antioch Park, así como escuelas locales, vías verdes y otros parques del vecindario.
- ▶ **Mejoras en la calle Bell:** en asociación con TDOT y CSX, NDOT debe continuar sus esfuerzos para mejorar la infraestructura multimodal y la seguridad general de Calle Bell en particular, incluida el área de intercambio.
- ▶ **Uso cultural:** Metro Nashville debe identificar un sitio potencial donde un uso cultural, como un centro de artes escénicas, podría incorporarse a un plan de desarrollo y buscar asociaciones privadas y sin fines de lucro para tal oportunidad.
- ▶ **Infraestructura y resiliencia:** basándose en el marco de diseño urbano del plan maestro, Metro debe desarrollar un plan de espacios abiertos y paisajes urbanos que incluya el arte público como un componente clave y explorar la creación de un BID u otra entidad para gestionar y programar los espacios públicos con un Plataforma orientada a las artes. Además, considere si una entidad de gestión del distrito debería coordinar el estacionamiento compartido en todo el sitio e identificar estrategias para mejorar el desempeño ambiental general con énfasis en la resiliencia a largo plazo.





Fig. 1-6. El Distrito volverá a convertirse en un sorteo local y regional. En lugar de un centro comercial, los residentes y visitantes podrán vivir o visitar un vecindario transitable de uso mixto que priorice una variedad de servicios, incluidos parques y escuelas, así como una biblioteca pública, un centro comunitario, una pista de hielo y un centro de transporte público

Plan Ilustrativo

- | | |
|---|---|
| 1. Camino de las Artes | 10. Colegio Comunitario Estatal de Nashville (NSCC) |
| 2. Plaza de las Artes | 11. Vivienda para personas de ingresos mixtos, incluida la vivienda para artistas |
| 3. Bulevar de la Innovación | 12. Parque comunitario |
| 4. Verde Central | 13. Campo de fútbol KIPP |
| 5. Centro de tránsito de Antioch | 14. Uso mixto con garajes de estacionamiento |
| 6. Sendero Circular Perimetral | |
| 7. Pista de hielo Ford | |
| 8. Biblioteca y centro comunitario del sureste (SCCL) | |
| 9. Programa Conocimiento es Poder (KIPP) | |

Fig. 1-7. La visión del Distrito es un vecindario transitable donde las futuras oportunidades de desarrollo comercial y residencial apoyen y permitan las prioridades de la comunidad, incluido usos culturales, como un centro de artes escénicas, y servicios comunitarios, como un centro para personas mayores y una guardería.

	Edificios/Usos Existentes
	Edificios/Usos propuestos

11. Distrito de Usos Mixtos incluye usos culturales (tal como centro de artes escénicas), viviendas de renta mixta (tal como viviendas para artistas), comercio y vivienda taller.

5. & 14. Centro de Tránsito con usos mixtos en planta baja, oportunidades para servicios comunitarios (tales como guarderías y centros de adulto mayor), vivienda de renta mixta y vivienda taller.

6. Gran sendero circular alrededor de toda el área para caminar y manejar bicicleta, conectando con los diferentes distritos y destinos.

