

EXECUTIVE SUMMARY

The Miracle Manor Neighborhood Action Plan is for Neighborhood residents, business owners and City officials. Each chapter contains an inventory of existing conditions in the neighborhood, an analysis of the issues that concern residents, and a list of goals, objectives, and strategies designed to improve conditions for residents. The final chapter contains these goals and the recommended actions in a table format.

Background

Development in the Miracle Manor Neighborhood began in 1939. The current home of Christian Prison Ministries on Oracle Road was the first building constructed in Miracle Manor; it was the first of many motor courts to be constructed in the area. These motor courts catered primarily to tourists traveling by automobile and entering Tucson from the north. At that time, the Miracle Manor Neighborhood was located outside Tucson's city limits in a largely undeveloped area. Reputed to be a welcome site for weary travelers, Oracle Road invited tourists with brightly lit neon signs, palm-tree lined streets and a comfortable night's stay for a reasonable price (Albrecht 2005; Devine 1997; Henry 1992).

While motor courts were increasing in number during the 1940s and 1950s, single-family homes were also being constructed in Miracle Manor, primarily between Budmoore Terrace and Kelso Street. Upscale mobile home parks, such as Sleepy Hollow, were also constructed during this period (Pima County Assessor 2005). With these new developments, Miracle Manor was considered a very desirable place to live (Albrecht 2005).

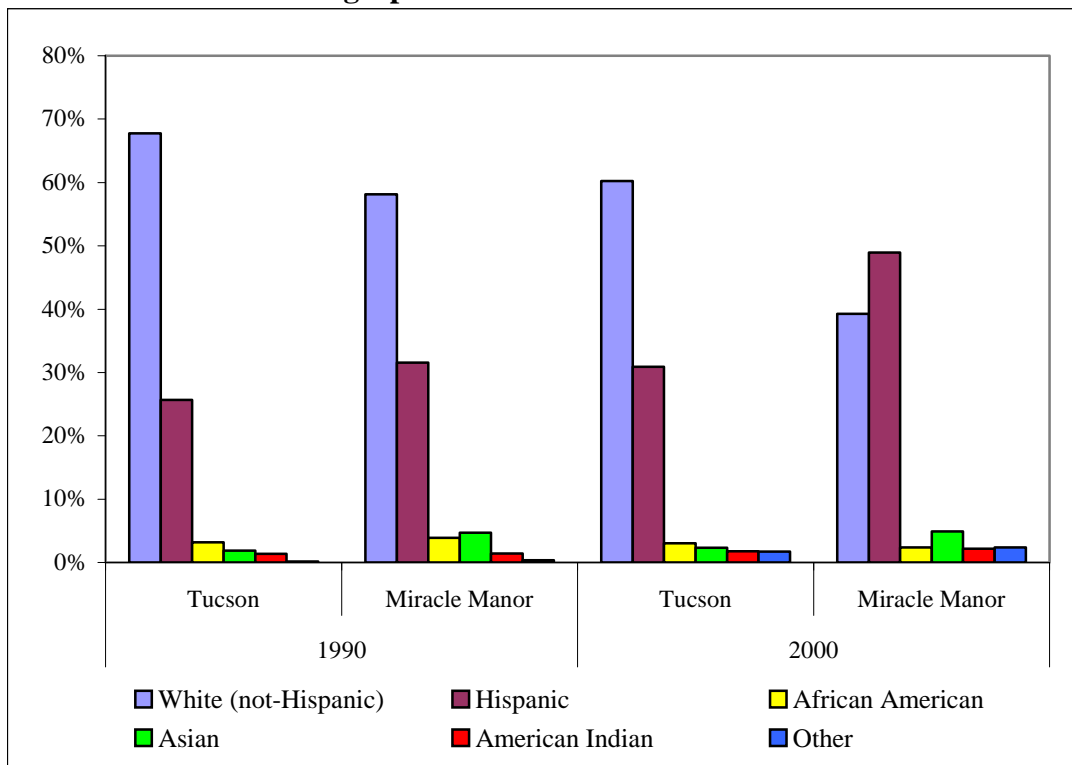
Today, the western boundary of the Miracle Manor Neighborhood is less than one-half mile from Interstate-10, offering convenient freeway access to residents. The Neighborhood's centralized location also provides access to a variety of services including the Tucson-Pima Public Library, Tucson Mall and a

number of shopping centers and large grocery stores. The Neighborhood does have a number of businesses offering prescription drugs, gas, convenience items and fast food. However, residents are required to travel to purchase other necessities.

Miracle Manor Neighborhood Demographics

Miracle Manor is an ethnically and racially diverse neighborhood. Minority populations represent 60.7 percent of the total population; Hispanics represent the largest minority at 49 percent. The chart below shows the racial demographics of both the Neighborhood and the City of Tucson in 1990 and 2000.

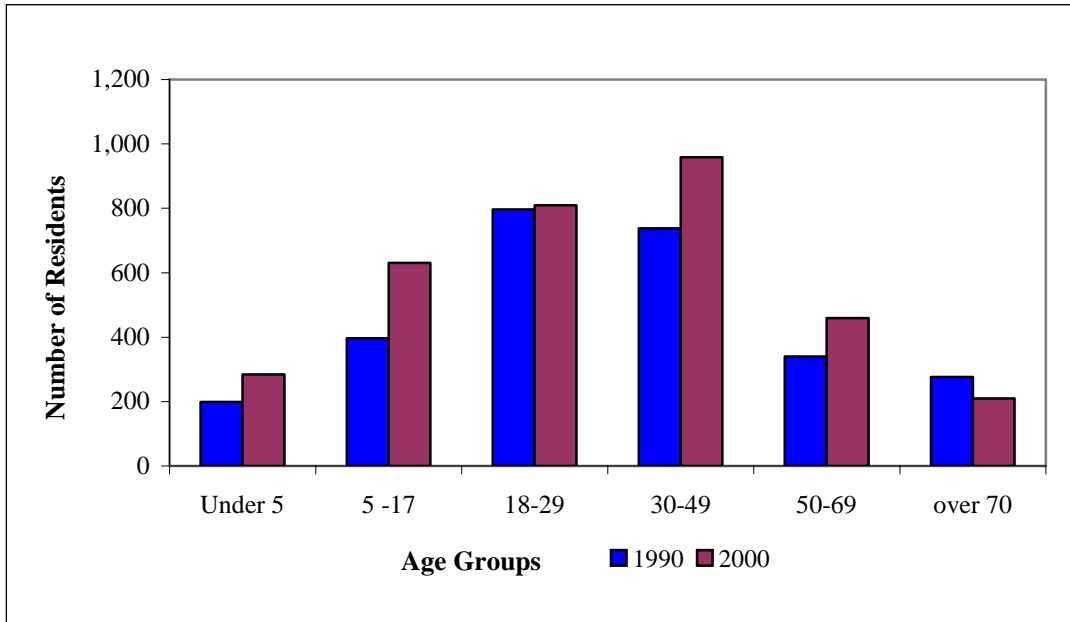
Ethnic and Racial Demographics



Source: 1990 and 2000 U.S. Census

Census data for Miracle Manor also shows a great diversity in the age of its residents. The Age Demographics chart below shows the number of individuals in each age group for years 1990 and 2000. The number of children younger than 18 years of age increased over 50 percent between 1990 and 2000 while the number of residents over age 70 declined slightly during the last decade. Some residents are aging in place, while new families with children are replacing those who have left.

Age Demographics



Source: 1990 and 2000 U.S. Census

Income levels in Miracle Manor also vary. Many households (40 percent) have an annual income of less than \$20,000 and nearly 20 percent earn less than \$10,000. Moreover, 40 percent of children in Miracle Manor live in households that are at or below the U.S. poverty level. Households earning more than \$50,000 per year account for 12 percent of households in the Neighborhood.

Neighborhood Strengths

The existing conditions of Miracle Manor's single-family housing stock were evaluated via a windshield survey. The results indicate that nearly 80 percent of single-family homes are in either good or excellent condition. Similarly, about 70 percent of yard conditions are in good to excellent condition. Half of the six multi-family housing complexes were rated "excellent" on both housing and property conditions; the rest received a rating of "good" on both housing and property.

Miracle Manor's single-family residential area has an owner-occupancy rate of 70 percent. The stability of single-family detached owner-occupied housing units in Miracle Manor indicates that the Neighborhood is not experiencing an aggressive turnover or high renter-occupied housing within the interior of the Neighborhood. For all housing types, the average selling price in Miracle Manor between 2001 and 2005 indicates an overall increase. Because housing values have increased more conservatively than the City of Tucson, Miracle Manor's housing stock remains affordable for many first-time homebuyers.

New amenities are planned for Jacinto Park by mid-January 2006. These amenities include: barbeque grills, 14 trees, and a soccer field. Nash Elementary School and Head Start both have playground facilities available to residents on a limited basis. Additionally, two regional parks, Jacobs and Mansfield, are within 1.2 miles of the neighborhood and are available for use by Miracle Manor residents.

The Head Start Program has operated in Miracle Manor for approximately 12 years. The center currently serves 58 families and their preschool children aged three to five. Head Start also assists families with social services, physical and mental health needs, food, clothing and access to other resources in the community.

Neighborhood Challenges and Potential Solutions

A Neighborhood Survey administered in September 2005 reveals that residents feel the most important issues in Miracle Manor are crime, the lack of equipped parks and other recreation facilities, abandoned homes, trash and litter, and traffic.

Although crime is high in Miracle Manor, most of the crime is concentrated in the commercial areas on Miracle Mile and Oracle Road. Nevertheless, crime still occurs in the Neighborhood and residents should encourage each other to report all suspicious activities. Neighbors who know each other and recognize normal daily behaviors can more easily recognize unusual and possibly criminal behaviors. Local business owners are important to reducing crime in the neighborhood. Their vigilance and willingness to report suspicious behaviors—in addition to residents' efforts—provide a strong deterrent for criminal activity.

Safety, although a separate issue, is related to crime. High levels of crime can affect a resident's sense of safety and security. Other issues that might affect a resident's sense of safety include the presence of sidewalks and streetlights or alley easements overgrown with weeds.

While Jacinto Park currently lacks benches, shade, playground equipment and sports fields, the Neighborhood Association is working to secure much needed improvements. In addition to collaborating with PRO Neighborhoods and the City of Tucson Parks and Recreation Department to seek funding, Neighborhood Association officers could reach out to the Head Start and Nash Elementary School parents for fundraising assistance. Private funding sources could be approached for additional financial support.

Abandoned buildings inflict a visual blight on the Neighborhood in addition to lowering property values and attracting crime and vagrancy. Abandoned homes in Miracle Manor account for only .7 percent of the total single-family housing stock. The City of Tucson has established a program to

address abandoned and other distressed properties. The Vacant and Neglected Structures program (VANS) and the Slum Abatement Blight Enforcement and Response program (SABER) assist in identifying and combating abandoned structures as well as other Code violations, such as excessive weeds and trash. As a complaint-driven program, residents must contact the Department of Neighborhood Resources to voice concerns regarding abandoned or vacant buildings and neglected properties in their neighborhoods.

Residents have expressed concern about the high volume and speed of traffic on Glenn Street. There are several options for traffic mitigation on Glenn Street, including speed humps, speed tables or enhanced sidewalks. The first two of these options require that Glenn Street be downgraded from its official collector status on the Major Streets and Routes Plan. Other suggestions for future circulation improvements include completing the sidewalk system and adding more streetlights within the Neighborhood, especially around Nash Elementary School, and working with the City of Tucson Department of Transportation to facilitate safe pedestrian connections to Jacobs Park.

The current leadership of the Miracle Manor Neighborhood Association has indicated that it wants to increase participation and share the responsibility of decision-making and planning among more residents. It is essential for voluntary neighborhood associations to continually develop new leadership and increase participation among members. One way to achieve this is to include Nash Elementary School, local business owners and the Neighborhood's social service agencies in meetings and activities. Neighborhood-wide activities are important to build social bonds and familiarity among residents. Some suggestions include reviving street-wide yard sales, organizing annual celebrations in Jacinto Park and establishing block captains who would aid in the dissemination of information about upcoming events and activities. Strong participation would insure the continuation of neighborhood improvements for streetlights and sidewalks and the impending improvements to Jacinto Park.

RESUMEN EJECUTIVO

El Plan de Acción de Miracle Manor es para los residentes del vecindario, los dueños de empresas en el vecindario, y oficiales de la Ciudad de Tucson. Cada capítulo contiene un análisis de una tema distinta y importante para el vecindario. Los capítulos también tiene metas, objetivos, y estrategias que aconsejan el lector como realizar la visión del vecindario. El ultimo capítulo contiene una tabla exhaustivo con todos los metas, objetivos, y estrategias de los capítulos anteriores.

Introducción

Urbanización en el vecindario de Miracle Manor comenzó en 1939. El domicilio actual de Christian Prison Ministries en Oracle Road fue el primer edificio construido en Miracle Manor. Este edificio fue el primer hotel de carretera en este parte de la ciudad. Muchos hoteles de carreteras se construyeron en esta zona y sirvieron las turistas que llegaron en Tucson por automóvil desde el norte. En aquel tiempo, el vecindario de Miracle Manor fue un área de poca urbanización afuera de la jurisdicción de la Ciudad de Tucson. Fue considerado una vista acogida para los viajeros cansados y Oracle Road dio invitación a turistas con brillante letreros de neon, calles con palmas en ambos lados, y cuartos cómodos para un precio razonable. (Albrecht 2005; Devine 1997; Henry 1992).

Mientras el numero de los hoteles de carreteras aumento, se construyeron casas unifamiliares en Miracle Manor, especialmente entre Budmoore Terrace y Kelso Street. Exclusivo parques de casas móviles, como Sleepy Hollow, también se construyeron durante esta época. (Pima County Assessor 2005). Con este desarrollos nuevos, Miracle Manor fue para mucha gente, un lugar atractivo para residir. (Albrecht 2005).

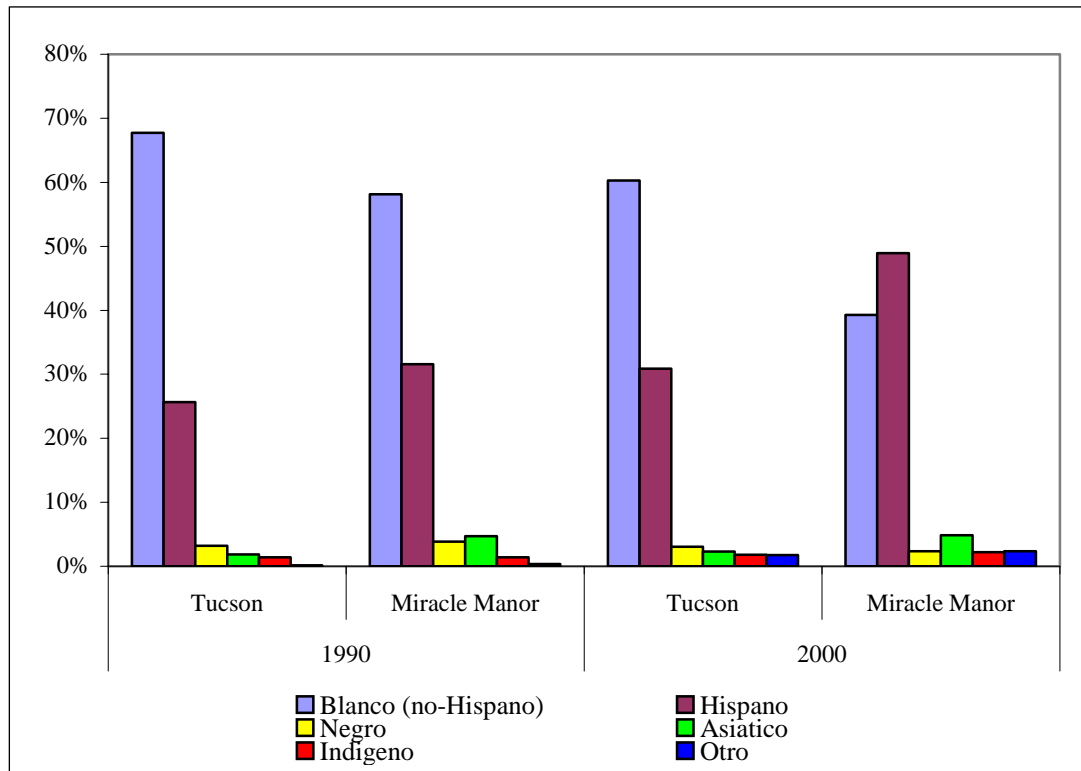
Hoy en día, la frontera occidental del vecindario de Miracle Manor esta menos de un medio milla de Interstate 10, dando residentes acceso fácil a la autopista. La localidad centralizada del vecindario también da acceso a una

variedad de servicios, como la biblioteca publica, Tucson Mall, y muchos centros comerciales y supermercados. El vecindario tiene algunas empresas vendiendo medicamentos recetados, gasolina, y comida rápida. Sin embargo, residentes tendrán que viajar para compare otras necesidades.

Demográficas del Vecindario de Miracle Manor

Miracle Manor es un vecindario diverso, tanto en etnicidad como en raza. Las poblaciones de minorías representan 60.7 por ciento de la población entero. Los Hispanos representan la minoría más grande con 49 por ciento de la población del vecindario. La figura abajo muestra las demograficas de raza y etnicidad en Miracle Manor para los años 1990 y 2000.

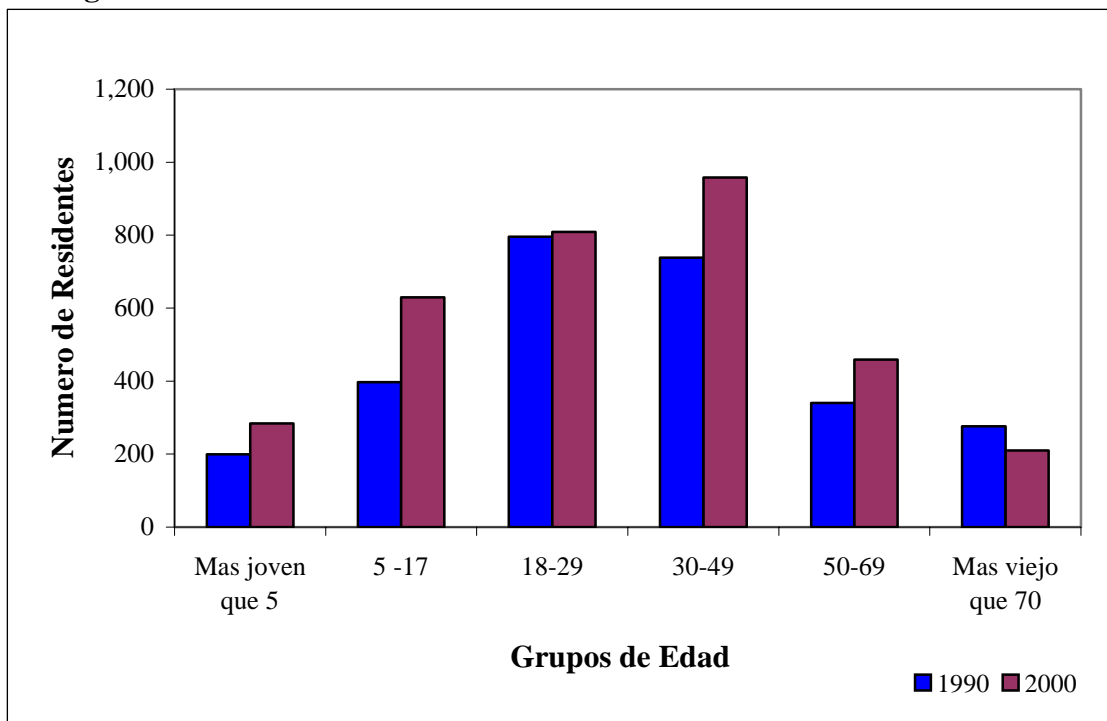
Demograficas de Raza y Etnicidad



Origen: 1990 and 2000 U.S. Census

Miracle Manor también tiene gran diversidad en las edades de residentes. El numero de niños mas joven que 18 anos de edad aumento 50 por ciento entre 1990 y 2000. En el mismo intervalo, el numero de residentes mas viejo de 70 anos bajo un poco. Algunas residentes están envejeciendo en sus domicilios, y nuevas familias con niños están reemplazando ellos quien se fueron.

Demograficas de Edad



Origen: 1990 and 2000 U.S. Census

Los ingresos de los residentes de Miracle Manor varían mucho. Muchos hogares (40.1 por ciento) tienen un ingreso anual de menos de \$20,000 y casi 20 por ciento ganan menos de \$10,000. Además, cuarenta por ciento de los niños de Miracle Manor viven en hogares que están bajo del nivel de pobreza para los Estados Unidos. Hogares que ganan mas de \$50,000 por ano representan 12.1 por ciento de la población del vecindario.

Fuerzas del Vecindario

Una investigación determine las condiciones actuales de las habitaciones unifamiliares de Miracle Manor. Los resultados de la investigación indicaron que 79 por ciento de las habitaciones unifamiliares fueron en una condición “buena” o “excelente.” Además, la mayoría de los jardines (68 por ciento) fueron en una condición “buena” o “excelente.” Tres de los seis complejos residenciales fueron en una condición “buena” o “excelente”.

En el área del vecindario con las habitaciones unifamiliares, 70 por ciento de los hogares están ocupado por un propietario de casa. La estabilidad de estas residencias en Miracle Manor indica que el vecindario no está experimentando un volumen de ventas agresivo o un alta nivel de casas ocupadas por arrendatarios dentro del interior de la vecindad.

Para todos los tipos de los domicilios, el precio de venta mediano en Miracle Manor entre 2001 y 2005 indica un aumento total. Porque los valores de domicilios han aumentado menos drásticamente que la ciudad de Tucson, las habitaciones de Miracle Manor sigue siendo asequible para muchos nuevos compradores de casas.

Nuevas amenidades están programadas para ser instalado en Jacinto Park antes de mediados de Enero de 2006. Estas amenidades incluyen: parrillas de la barbacoa, 14 árboles y un campo del fútbol. Ambos Nash Elementary School y Head Start tienen patios de recreo disponibles para los residentes. Además, dos parques regionales están disponibles para el uso de los residentes de Miracle Manor: Jacobs Park y Mansfield Park.

El programa de Head Start ha funcionado en Miracle Manor por aproximadamente 12 años. El centro sirve actualmente a 58 familias y a sus niños preescolares de edades tres a cinco. Head Start también asiste a las familias con servicios sociales, necesidades físicas y mentales de la salud, alimento, ropa, y acceso a otros recursos en la comunidad.

Desafíos del Vecindario y Soluciones Potenciales

Una encuesta sobre el vecindario administrada en septiembre 2005 revela que los residentes piensan que los temas más importantes para Miracle Manor son crimen, la falta de parques y de otras instalaciones relacionadas, hogares abandonados, basura y litera, y tráfico.

Aunque el crimen es alto en Miracle Manor, la mayoría del crimen se concentra en las áreas comerciales en Miracle Mile y Oracle Road. Sin embargo, el crimen todavía ocurre en el vecindario y los residentes deben animarse que denunciar todos los ruidos o comportamientos sospechosos. Los vecinos que se conocen son también impedimentos eficaces al crimen. Puesto que una porción grande del crimen en el vecindario ocurre en las áreas comerciales, las estrategias eficaces de la prevención del crimen deben incluir a dueños de empresas locales.

Seguridad, aunque una tema distinta, se relaciona con el crimen. Los altos niveles del crimen pueden afectar el sentido de de seguridad de un residente. Otras temas que pudieron afectar el sentido de seguridad de un residente incluyen la presencia de aceras y de luces.

Actualmente, Jacinto Park tiene relativamente pocas características que atraigan a niños y a familias. Falta bancos, cortina, equipo del patio, y campos de los deportes. Sin embargo, la Asociación del Vecindario está trabajando para asegurar mejoras muy necesarias para Jacinto Park y necesita actualmente continuar el trabajo duro y la persistencia que ha demostrado en sus esfuerzos. Además de la colaboración con PRO Neighborhoods y el Parks Department para buscar el financiamiento, los oficiales de la Asociación del Vecindario podrían involucrarse a los padres del Head Start y de Nash Elementary School para ayuda en actividades de recaudación de fondos. Las fuentes de financiamiento privadas se podían ser peticionados para la ayuda financiera adicional.

Los edificios abandonados infligen un destrozo visual en el vecindario además de bajar valores de propiedades y de atraer crimen y vagancia. Los hogares abandonados en Miracle Manor representan solamente el 0.7 por ciento

de las habitaciones unifamiliar total. La ciudad de Tucson ha establecido un programa para afrontar el problema de casas abandonada o descuidados. El programa de Vacant and Neglected Structures (VANS) y el programa de Slum Abatement Blight Enforcement and Response (SABER) ayudan comunidades en identificar y combatir estas estructuras así como otras violaciones del código, como malas hierbas y basura excesivas. Estos programas son conducidos por quejas y los residentes deben ponerse en contacto con el Department of Neighborhood Resources para expresar preocupaciones con respecto a edificios abandonados o vacantes y las características descuidadas en sus vecindades.

Los residentes de Miracle Manor han expresado una preocupación por el alto volumen y la velocidad del tráfico en Glenn Street. Hay varias opciones para la mitigación del tráfico en Glenn Street, incluyendo chepas de la velocidad, tablas de la velocidad, las pasos de peatones elevados, o colocan una remolque de la velocidad en Glenn Street. Los primeros dos de estas opciones requieren que la calle de Glenn esté retrocedida de sus estado de calles collector en el Major Streets and Routes Plan. Otras sugerencias para las mejoras futuras incluyen completar el sistema de la acera y la adición de más luces dentro del vecindario, especialmente alrededor de Nash Elementary School, y trabajando con el Department of Transportation de la Ciudad de Tucson para facilitar conexiones peatonales seguras a Jacobs Park.

El liderazgo actual de la Asociación del Vecindario de Miracle Manor ha indicado que desea compartir la responsabilidad del planeamiento entre más residentes. Es esencial que las asociaciones delvecindarios desarrollaron el liderazgo nuevo y aumenten continuamente la participación entre miembros para evitar demasiado trabajo entre sus oficiales. Una forma para alcanzar esta meta es incluir Nash Elementary School, los dueños de empresas locales, y las agencias del servicio social del vecindario en reuniones y actividades. Las actividades del vecindario son importantes para construir enlaces y familiaridad sociales entre residentes. Algunas sugerencias incluyen el restablecimiento de ventas de yarda

por toda una calle, celebraciones anuales en Jacinto Park, y la designación de los capitanes del bloque que ayudarían en la difusión de la información sobre acontecimientos y actividades próximos. La participación vigorosa aseguraría la continuación de las mejoras de la vecindad, como los Back to Basics fondos que financian para las luces y las aceras y las mejoras inminentes en Jacinto Park.