
CIUDAD DE MILWAUKEE

INDUSTRIAL ANÁLISIS DEL TERRENO

Construir una comprensión compartida del sector industrial actual de Milwaukee y proporcionar una hoja de ruta para la toma de decisiones futuras.



INFORME FINAL AGOSTO 2021

City of Milwaukee

Office of the City Clerk 200

E. Wells Street

Milwaukee, Wisconsin 53202

Certified Copy of Resolution

N.º DE EXPEDIENTE: 210587

Título:

Resolución sustituta que aprueba el Análisis de Terrenos Industriales de la Ciudad de Milwaukee y enmienda el Plan de Políticas Municipales como parte del Plan Integral General de Milwaukee.

Cuerpo:

Visto y considerando: Que el 23 de septiembre de 2014, el Consejo Común de la Ciudad de Milwaukee ("Consejo Común") adoptó el Expediente del Consejo Común No. 140460, aprobando "Prosperidad Creciente" como la Agenda de Acción de 10 Años para el desarrollo económico en la Ciudad de Milwaukee; y

Visto y considerando: Que "Prosperidad Creciente" estableció metas ambiciosas para que Milwaukee devuelva 500 acres de terrenos baldíos y subutilizados a un uso productivo para el redesarrollo industrial y para mantener constantemente un inventario de 100 acres disponibles de terrenos urbanizables para los fabricantes; y

Visto y considerando: Que "Prosperidad Creciente" recomendó actualizar el análisis de la Ciudad de Milwaukee de los terrenos de zonas industriales para garantizar que las regulaciones de zonificación y las políticas y estrategias de terrenos industriales se alineen con las tendencias actuales y las fuerzas del mercado que afectan el desarrollo industrial, particularmente dentro de los conglomerados regionales de la industria de activos identificados por el Milwaukee 7; y

Visto y considerando: Que Milwaukee llevó a cabo un análisis de este tipo por última vez en 2004 y necesitaba una actualización a medida que las necesidades de uso de la tierra e instalaciones de los fabricantes modernos continúan evolucionando y Milwaukee debe asegurarse de que sus políticas de zonificación industrial y uso de la tierra faciliten la reinversión continua y la creación de empleo; y

Visto y considerando: Que el Expediente del Consejo Común N.º 191796, adoptado el 24 de marzo de 2020, dirigió al Departamento de Desarrollo Urbano ("DCD") para desarrollar un Análisis de Suelo Industrial actualizado ("Análisis") para avanzar en los objetivos de "Prosperidad Creciente"; y

Visto y considerando: Que el DCD trabajó en colaboración con los siete Distritos de Mejoramiento Comercial ("BID") en Milwaukee que representan áreas industriales, así como con otras organizaciones involucradas en el desarrollo económico local durante la preparación de este Análisis; y

Visto y considerando: Que este Análisis proporciona un análisis del mercado industrial para la Ciudad, un resumen de las recomendaciones asociadas de zonificación y uso de la tierra para apoyar la creación de empleos dentro de los grupos regionales de la industria de activos y entre los fabricantes emergentes de pequeña escala, recomendaciones programáticas para apoyar el ecosistema de fabricación de Milwaukee, estrategias diseñadas para ayudar al sector manufacturero de Milwaukee a responder con éxito a los impactos de COVID-19 en la fabricación y un marco actualizado para su uso en la evaluación de las solicitudes de rezonificación de suelo industrial; y

Visto y considerando: Que el DCD siguió las directrices para la participación pública en la Planificación Integral que han sido adoptadas por el Consejo Común durante la preparación del Análisis; ahora, por lo tanto, sea

Se resuelve: Que el Consejo Común de la Ciudad de Milwaukee aprueba el Análisis, según lo recomendado por la Comisión del Plan de la Ciudad, como una enmienda al Plan de Políticas Municipales como parte del Plan Integral General de Milwaukee; y, que así sea,

Además, se resuelve: Que el Plan de Políticas Municipales enmendado, tal como fue aprobado, incluirá una referencia textual para consultar el Análisis como un suplemento para proporcionar orientación adicional y servir como base para la toma de decisiones por parte del Consejo Común en su consideración de asuntos relacionados con el uso y desarrollo de terrenos industriales; y, que así sea,

Además, se resuelve: Que el DCD, el Departamento de Servicios Vecinales, el Departamento de Obras Públicas y otros departamentos y agencias municipales apropiados deben trabajar hacia la implementación del Análisis; y, que así sea,

Además, se resuelve: Que el Comisionado del DCD está autorizado a enviar copias del Análisis a las partes identificadas como responsables de la implementación de dicho Análisis para su referencia y uso.



Yo, James R. Owczarski, Secretario de la Ciudad, certifico por la presente que lo anterior es una copia verdadera y correcta de una Resolución aprobada por el CONSEJO COMÚN de la Ciudad de Milwaukee, Wisconsin, el 21 de septiembre de 2021, publicada el 13 de agosto de 2021.

James R. Owczarski

septiembre 27, 2021

Fecha de certificación

AGRADECIMIENTOS

¡GRACIAS! A todos los que contribuyeron a este plan participando en una entrevista o que compartieron sus pensamientos y puntos de vista en línea o en una reunión pública. Muchas voces locales ayudaron a dar forma a este plan; Vecinos, empleados, empresas, artistas, organizaciones comunitarias, instituciones, visitantes, personal y líderes de la Ciudad de BID: sus palabras e ideas pueblan las páginas que siguen.

CONSEJO COMÚN DE MILWAUKEE

Distrito 1 - Ashanti Hamilton
Distrito 2 - Cavalier Johnson (Presidente)
Distrito 3 - Nicholas Kovac
Distrito 4 - Robert Bauman
Distrito 5 - Nikiya Dodd
Distrito 6 - Milele A. Coggs
Distrito 7 - Khalif J. de Rainey
Distrito 8 de - JoCasta Zamarripa
Distrito 9 - Chantia Lewis
Distrito 10 - Michael J. Murphy
Distrito 11 - Mark A. Borkowski
Distrito 12 - José G. Pérez
Distrito 13 - Scott Spiker
Distrito 14 - Marina Dimitrijevic
Distrito 15 - Russell W. Stamper, II

DIRECTORES DE LICITACIONES INDUSTRIALES

Darryl Johnson, Riverworks (BID 25) Corey
Zetts, Valle de Menomonee (BID 26)
Stephanie Harling, Havewoods (BID 31)
Cheryl Blue, Corredor de la Calle 30 (BID 37)
Leif Otteson, Gateway (BID 40)
Mary Hoehne, Granville (BID 48) Lilith
Fowler, Distrito del Puerto (BID 51)

SOCIOS FINANCIADORES

Ciudad de Milwaukee
Autoridad de Reurbanización de la Ciudad de Milwaukee
Corporación de Desarrollo Económico de Milwaukee

EQUIPO CONSULTOR

INTERFACE STUDIO urban y planificación urbana
Socios de Ninigret
Servicios de Gestión Técnica y Marketing de Prism (Prism)
2 pisos

GRUPO ASESOR DEL PLAN

Aaron Hertzberg, Condado de Milwaukee
Ben McKay, Comisión de Planificación Regional del Sureste de Wisconsin
Chytania Brown, Empleada de Milwaukee
Dan Ebert, Consorcio de Investigación de Energía del Medio Oeste
Dave Latona, Corporación de Desarrollo Económico de Milwaukee
Elmer Moore, Scale Up Milwaukee
Erick Shambarger, Oficina de Colaboración Ambiental
Eve Hall, Liga Urbana de Milwaukee
Jeff Zagar, Departamento de Servicios Vecinales Jim
Paetsch, M7
Jim van der Kloot, USEPA
Jim Villa, NAIOP, Asociación de Desarrollo de Bienes Raíces Comerciales
Keith Stanley, Near West Side Partners Maria
Cartier, Puerto de Milwaukee
Marjorie Rucker, MMAC / El Consejo de Negocios
Melony Pederson, Harbor District Inc.
Nicole Robbins, MKE United
Todd Brodie, M7
Tracy Johnson, Asociación Comercial de Agentes Inmobiliarios-
Wisconsin Tracy Luber, Corporación de Desarrollo Económico de
Wisconsin.
Wendy Baumann, Corporación de la Iniciativa Empresarial de Mujeres de
Wisconsin

AUTORIDAD DEL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y REURBANIZACIÓN DE LA CIUDAD DE MILWAUKEE

Lafayette L. Crump, Comisionada, DCD Vanessa
Koster, Comisionada Adjunta, DCD Benji Timm,
RACM
Bescent Ebeid, DCD
Dave Misky, RACM
Ed Richardson, DCD
Lori Lutzka, DCD
Monica Wauck Smith, DCD
Natanael Martínez, DCD Sam
Leichtling, DCD Tanya
Fonseca, DCD
Tory Kress, RACM

TABLA DE CONTENIDOS

Introducción	1
La industria en la actualidad	3
Resumen de participación.....	7
Estrategias para toda la ciudad	11
Perfiles y recomendaciones de BID industrial....	39
30th Street Corridor.....	40
Airport Gateway.....	53
Granville.....	63
Harbor District.....	73
Havenwoods	83
Menomonee Valley.....	93
Riverworks.....	105

Apéndice

[bajo cubierta aparte]

Análisis de Impacto Fiscal

Matriz de Implementación

Marco de Evaluación de la Rezonificación

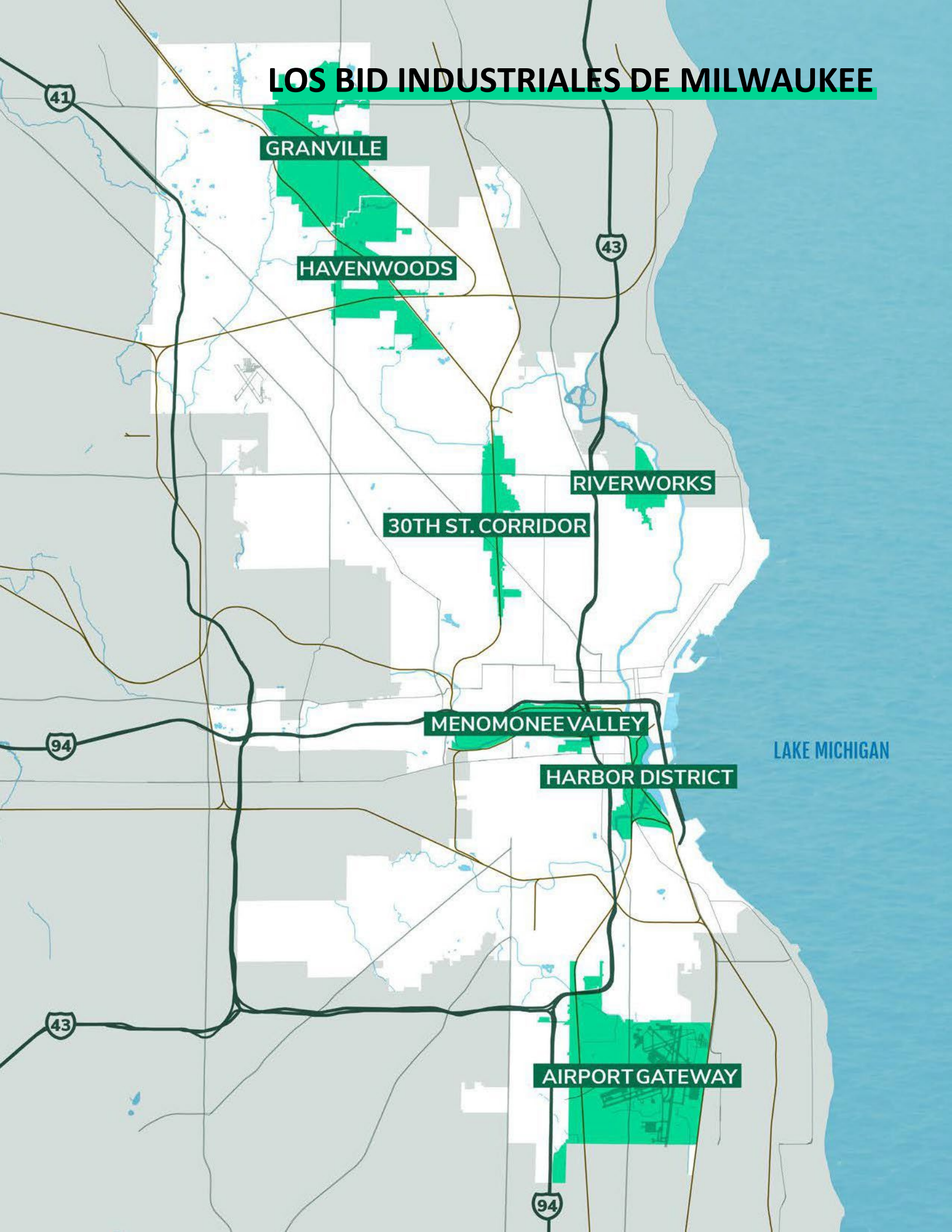
Perfil de la fuerza laboral, demográfica y empleados de Milwaukee

Covid-19 Impactos e implicaciones a corto y largo plazo

Preservación industrial y estrategias de atracción

Documentación de divulgación pública

LOS BID INDUSTRIALES DE MILWAUKEE



GRANVILLE

HAVENWOODS

RIVERWORKS

30TH ST. CORRIDOR

MENOMONEE VALLEY

HARBOR DISTRICT

AIRPORT GATEWAY

LAKE MICHIGAN

INTRODUCCIÓN

El *Análisis* de Terrenos Industriales de Milwaukee está diseñado para construir una comprensión compartida del sector industrial actual de Milwaukee y proporcionar una hoja de ruta para la toma de decisiones futuras. Un propósito clave de este proyecto es crear una herramienta para que la ciudad de Milwaukee la utilice en la toma de decisiones futuras con respecto al uso de la tierra. Los resultados de este análisis influirán en las decisiones sobre el uso de la tierra y la zonificación en los años venideros. Este trabajo, que se lleva a cabo en el transcurso de un año, responde a preguntas críticas relacionadas con la competitividad de Milwaukee para apoyar y atraer negocios industriales y empleos:

Este trabajo, que se lleva a cabo en el transcurso de un año, responde a preguntas críticas relacionadas con la competitividad de Milwaukee para apoyar y atraer negocios industriales y empleos:

- > **¿Tiene la ciudad de Milwaukee suficientes terrenos industriales zonificados para satisfacer la demanda futura?**
- > **¿Hay ajustes estratégicos que la ciudad de Milwaukee debería considerar en su código de zonificación y estrategias de desarrollo económico para satisfacer las futuras necesidades de espacio de los fabricantes?**
- > **¿En qué circunstancias sería apropiada una conversión para usos no industriales en ciertos sitios?**

Al ayudar a la Ciudad a comprender mejor las tendencias generales que afectan el mercado y los efectos que varias estrategias de uso de la tierra pueden tener en temas clave como la creación de empleos, el crecimiento económico, los gravámenes de impuestos a la propiedad y más, la Ciudad y sus socios estarán mejor posicionados para trazar un curso estratégico hacia adelante.

Este plan es una enmienda al Plan de Políticas de la Ciudad, que, junto con los 14 Planes de Área, conforman el Plan Integral de la Ciudad. Como parte del plan integral, es adoptado por el Consejo Común, y sus recomendaciones deben ser consideradas al tomar decisiones sobre el uso de la tierra y la zonificación. El estado de Wisconsin tiene una Ley de Planificación Integral (Wis. Stats 66.1001) que requiere que todos los municipios completen planes integrales para guiar su desarrollo futuro. Tanto el Estado como la Ciudad han adoptado marcos para desarrollar planes integrales de una manera que incorpore una participación pública significativa a lo largo del proceso. El *Análisis* de Terrenos Industriales se desarrolló de manera que cumpliera con estos requisitos.

Además de ser parte del Plan Integral de la Ciudad, el *Análisis* de Terrenos Industriales contiene estrategias para lograr las metas establecidas en Prosperidad Creciente, el plan de desarrollo económico de la Ciudad. Prosperidad Creciente se llevó a cabo en estrecha coordinación con Milwaukee 7, la entidad de desarrollo económico regional, para coordinar esfuerzos en la región sureste de Wisconsin. Prosperidad Creciente reconoce la importancia de la manufactura en la región y la Ciudad y enumeró varias recomendaciones, incluyendo el mantenimiento de un inventario de 100 acres de terrenos industriales urbanizables y la reevaluación del código de zonificación para alinearlos con la fabricación moderna.

LA INDUSTRIA EN LA ACTUALIDAD

Milwaukee - El taller mecánico del mundo

El acceso principal al lago estableció la ciudad, pero la historia industrial de Milwaukee impulsó su crecimiento. Desde bastidores de automóviles hasta máquinas de vapor y maquinaria agrícola, se establecieron fábricas industriales en toda la ciudad aprovechando la tierra y el ferrocarril disponible. Negocios como Miller Brewing y A.O. Smith (ubicados en lo que ahora es el corredor de la calle 30) empleaban a miles de personas y representaban el ingenio y la habilidad de la diversa fuerza laboral de la ciudad.

Este legado industrial sigue siendo fundamental para la economía de Milwaukee en la actualidad. La actividad industrial representa 45,000 empleos en la ciudad y más de \$3.6 mil millones en salarios. Uno de cada cinco puestos de trabajo en la ciudad se encuentra en la propiedad industrial, lo que representa solo el 3% del valor de la tierra de la ciudad, pero el 18% de los salarios del sector privado. De manera crítica, los empleos del sector industrial pagan un 15% más que los salarios promedio en todos los empleos, incluyendo casi 4 veces más que los trabajos en la industria hotelera y 2.5 veces más que los trabajos minoristas.

Los empleos industriales están disminuyendo, pero Milwaukee sigue siendo un centro industrial fuerte en comparación con otras ciudades. En la última década, la manufactura, un tipo de uso industrial, ha estado en declive en casi todas las ciudades del Medio Oeste. Los gráficos de líneas a continuación y a la derecha ilustran la disminución de los empleos manufactureros desde 2004 hasta 2018 en Milwaukee, Chicago, Indianápolis, Madison, Grand Rapids y Cleveland.

Milwaukee, sin embargo, ha mostrado signos de fortaleza. Los datos de Milwaukee muestran el segundo mejor desempeño de esta cohorte desde 2004.

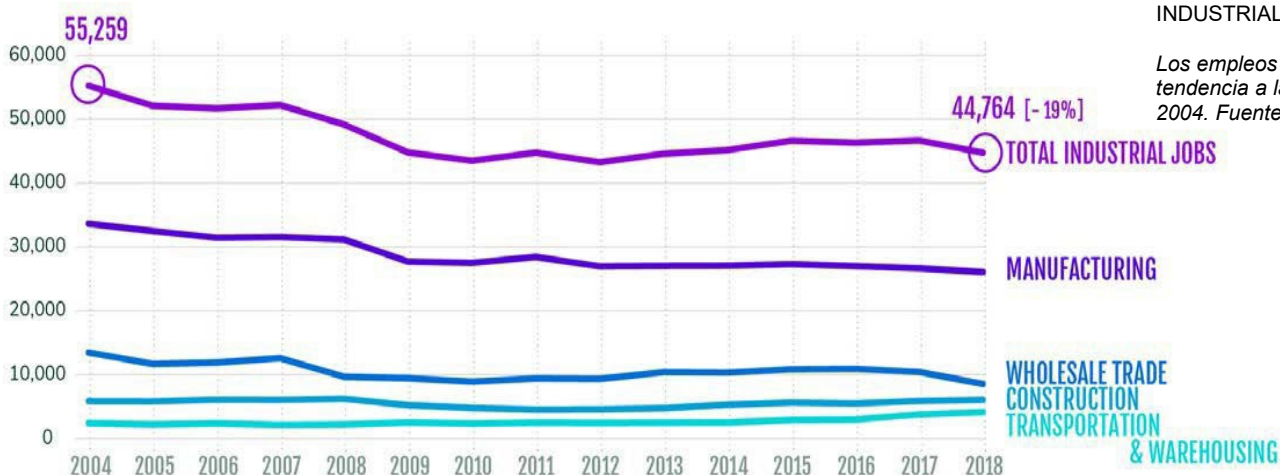
Los siete BIDs industriales de Milwaukee contienen la mayor parte de los empleos manufactureros de la ciudad. En total, hay alrededor de 2,160 negocios dentro de los BID Industriales de la Ciudad. **Los Distritos de Mejoramiento de Negocios Industriales (BID, por sus siglas en inglés) de Milwaukee son centros de empleo críticos para la Ciudad.**

Aunque el número de empresas que dependen del espacio de tipo industrial ha disminuido desde 2004, algunos sectores han crecido o se han mantenido desde 2004 y son una parte fundamental de la base de fabricación de Milwaukee. La fabricación de bebidas, los servicios de alimentos especializados y algunos negocios relacionados con el transporte muestran un crecimiento en este período. Estos sectores industriales también se alinean con los 7 grupos industriales de Milwaukee identificados como con potencial de crecimiento en Milwaukee.¹

Aproximadamente uno de cada cinco empleos en Milwaukee reside en los terrenos industriales de la ciudad, y uno de cada diez empleos en Milwaukee es un trabajo relacionado con la fabricación. Lo que es más, el empleo promedio del "sector industrial" paga \$64,580 cada año, un 15% más que el salario promedio del sector privado en Milwaukee. Alrededor de estos BIDs se encuentran comunidades históricas y diversas.

Alrededor de estos BIDs se encuentran comunidades históricas y diversas. Milwaukee

** Definido como fabricación, almacén / transporte, construcción, comercio mayorista, servicios públicos*



CAMBIO EN LOS EMPLEOS DE MANUFACTURA DESDE 2004

En la última década, la manufactura ha estado en declive en casi todas las ciudades del Medio Oeste.

Los datos de Milwaukee muestran el segundo mejor desempeño de esta cohorte desde 2004.

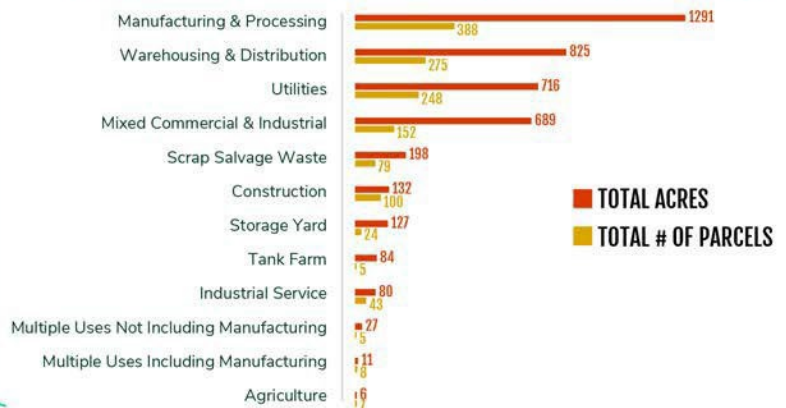
Fuente: Serie En el Mapa Fuente: Serie En El Mapa



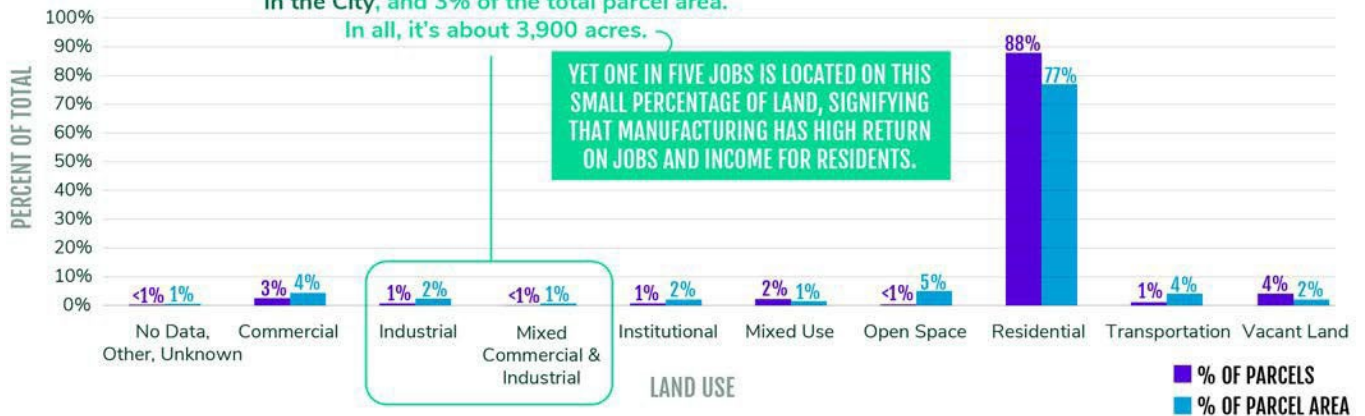
MÉTRICAS DE SUELO INDUSTRIAL EN TODA LA CIUDAD

Superficie comparativa de tipos de uso industrial en toda la ciudad, dentro y fuera de los BID industriales de Milwaukee. Fuente: Análisis de Interface Studio del archivo Master Property Parcel, consultado en diciembre de 2020, y observaciones de campo.

Of that industrial land, manufacturing & processing accounts for the majority of both parcels and acreage



Industrial land makes up just 1% of the parcels in the City, and 3% of the total parcel area. In all, it's about 3,900 acres.

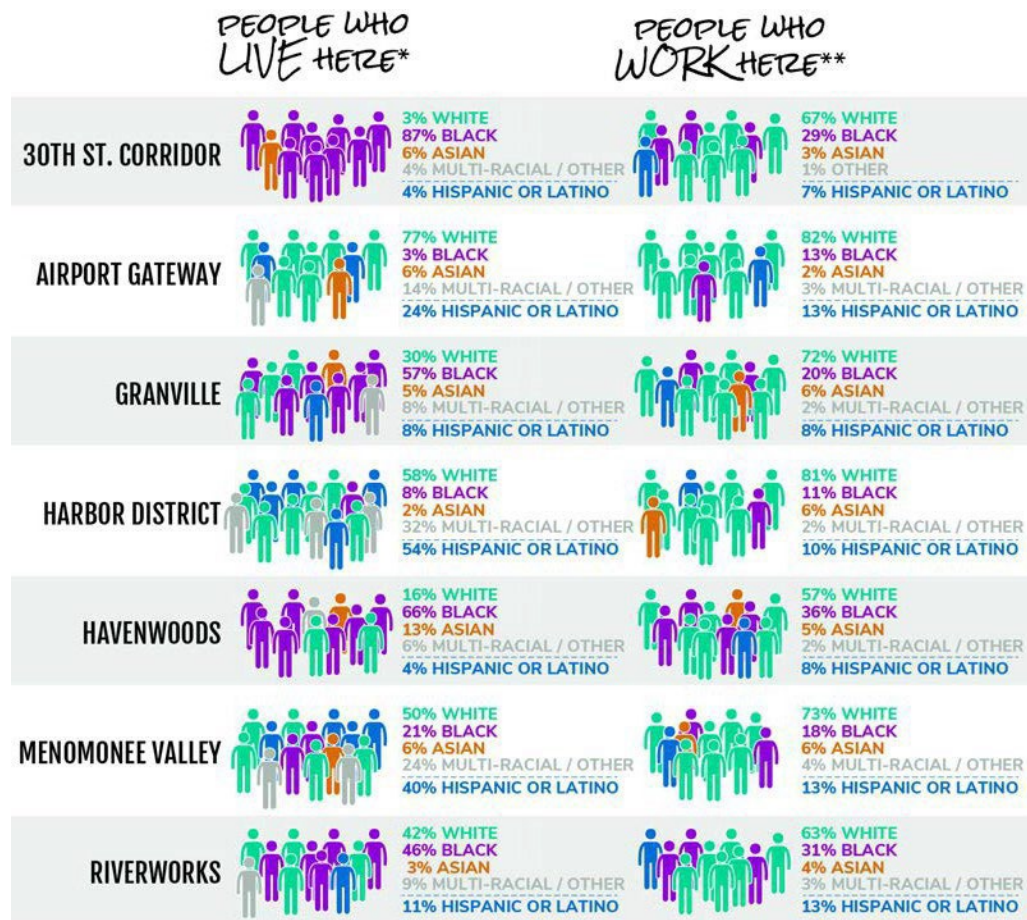


YET ONE IN FIVE JOBS IS LOCATED ON THIS SMALL PERCENTAGE OF LAND, SIGNIFYING THAT MANUFACTURING HAS HIGH RETURN ON JOBS AND INCOME FOR RESIDENTS.

LAS FUERZAS LABORALES DE ALGUNAS BIDs REFLEJAN LA COMPOSICIÓN RACIAL DE LA COMUNIDAD QUE LAS RODEA, MIENTRAS QUE OTRAS SE VEN DRÁSTICAMENTE DIFERENTES.

Milwaukee es casi un 40% negra y un 20% hispana o latina, pero según el Observatorio de la Ciudad, es la quinta ciudad más segregada racialmente del país. Uno de cada cuatro residentes de la ciudad vive en la pobreza, pero la pobreza de los negros es la más alta del país, con un 33%^{2 3}. Por estas razones, los esfuerzos intencionales para apoyar a las empresas nuevas y existentes propiedad de minorías y mejorar el acceso a las oportunidades de empleo industrial para las personas de color son esenciales para ayudar a abordar la desigualdad racial dentro de Milwaukee.

Los puestos de trabajo industriales están evolucionando y son necesarias una serie de otras políticas y acciones. El resto de este documento describe las acciones principales que la Ciudad, los directores del BID y sus colaboradores pueden tomar para alinear mejor el uso y la administración de los terrenos industriales con los valores locales en torno a la creación de empleos, la riqueza y la equidad racial.



COMPARACIÓN DE LA POBLACIÓN RESIDENTE CON LA DE LOS EMPLEADOS POBLACIÓN EN CADA UNA DE LAS LICITACIONES INDUSTRIALES

* Población dentro de 1/2 milla del BID

** Población Activa en el BID

Fuente: ESRI, aplicación OnTheMap y estadísticas de empleo origen-destino de LEHD, solo empleos primarios, 2018. Nota: El origen hispano o latino es una clasificación del Censo de los Estados Unidos que se refiere a una persona de origen cubano, mexicano, puertorriqueño, sudamericano o centroamericano, u otra cultura u origen español, independientemente de su raza.

IMPACTOS DE LA PANDEMIA DE COVID-19

El inicio de la pandemia de COVID-19 a escala mundial ha cambiado fundamentalmente la forma en que opera la fabricación a nivel internacional y nacional, con un enfoque en la diversificación y reducción del riesgo en las cadenas de suministro, apuntalando la producción de bienes lo más cerca posible de los EE. UU. y los cambios en la logística que esto implicaría. Un aumento de la capacidad de fabricación dentro de Estados Unidos, en lugar de depender de los mercados internacionales para abastecerse de componentes clave y bienes esenciales como los equipos de protección personal, exigirá un espacio y una logística más flexibles.

mayor transparencia en el seguimiento y la distribución, mayor fiabilidad en la automatización y el comercio electrónico, y una mano de obra preparada para satisfacer las demandas actuales de la industria.

Para Milwaukee, responder a los cambios en la industria de manera más amplia significará:



- TENER UBICACIONES FLEXIBLES Y LISTAS PARA USAR PARA UNA AMPLIA GAMA DE OPERACIONES INDUSTRIALES.
- UNA FUERZA DE TRABAJO QUE PUEDE TOMAR LAS RIENDAS EN UN ENTORNO CADA VEZ MÁS DIGITAL AMBIENTE DE TRABAJO, Y
- CONTABILIZAR LA LOGÍSTICA EN LOS COSTOS FINALES DE PRODUCCIÓN Y ENTREGA DE MERCANCÍAS EN LA CIUDAD

RAZA Y ETNICIDAD

Número de personas que se identifican con varias categorías en Milwaukee

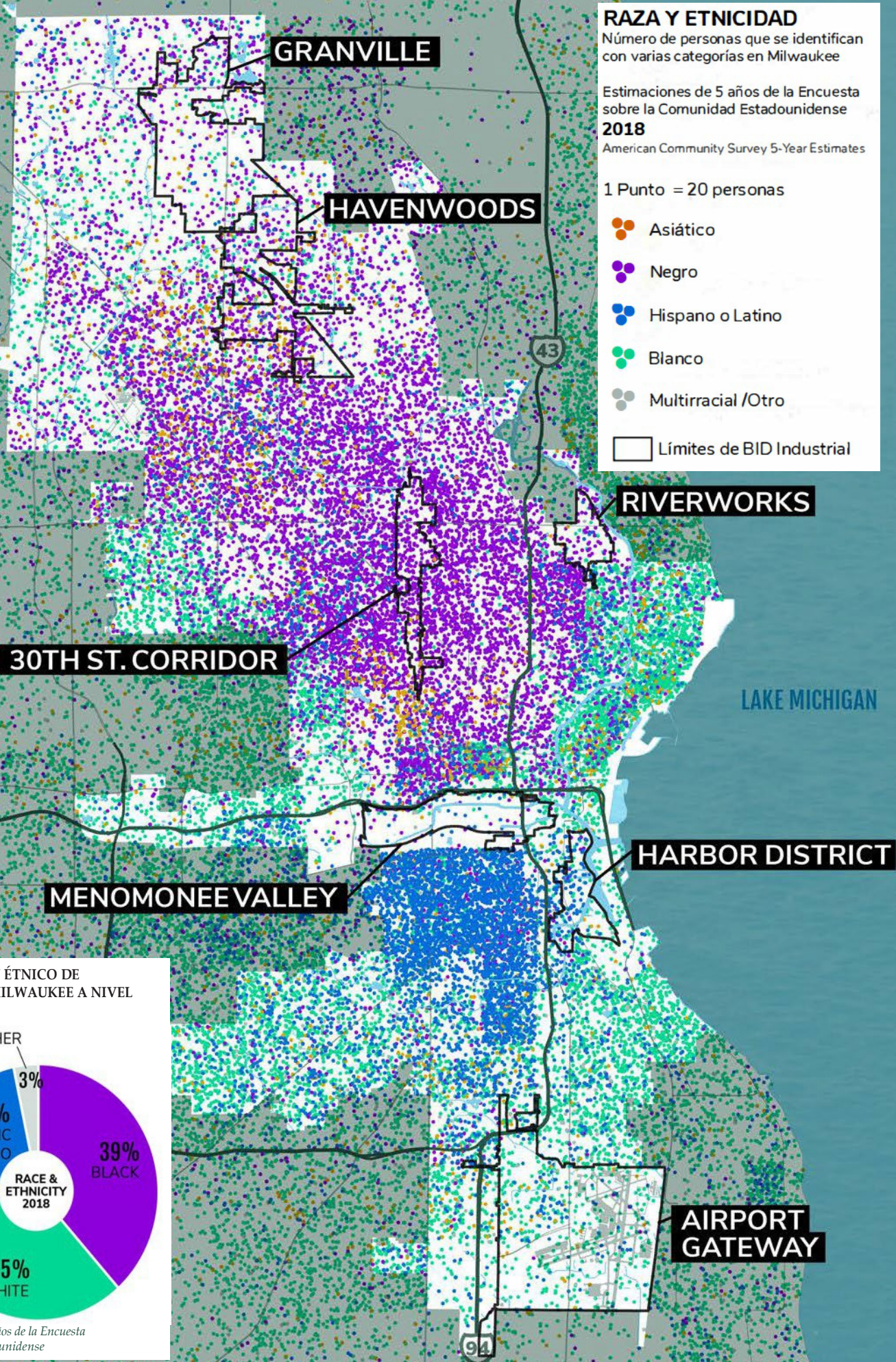
Estimaciones de 5 años de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2018

American Community Survey 5-Year Estimates

1 Punto = 20 personas

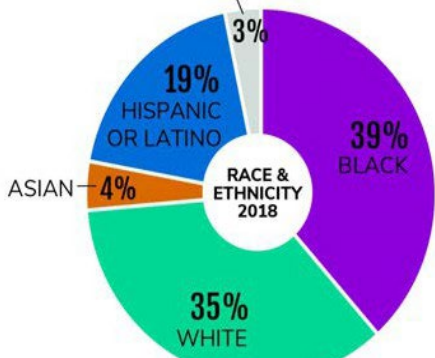
- Asiático
- Negro
- Hispano o Latino
- Blanco
- Multirracial /Otro

Límites de BID Industrial



DESGLOSE RACIAL Y ÉTNICO DE LA POBLACIÓN DE MILWAUKEE A NIVEL CIUDADANO

MULTI-RACIAL /OTHER



Fuente: Estimaciones de 5 años de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense

RESUMEN DEL COMPROMISO

Ahora es un momento más importante que nunca para que las ciudades y las comunidades imaginen un futuro juntos. Durante este difícil momento de distanciamiento social, el equipo del proyecto llevó a cabo un proceso de divulgación pública virtual para incorporar de manera segura la voz y la visión de los residentes y las partes interesadas en el proceso de planificación.

El proyecto se inició con una serie de 14 entrevistas con partes interesadas, que incluyeron a cada uno de los directores del BID industrial de Milwaukee, representantes de Milwaukee 7 (M7), el Puerto de Milwaukee y la Autoridad de Reurbanización de la Ciudad de Milwaukee (RACM).

Además, una serie de entrevistas con desarrolladores privados con experiencia relevante en desarrollo industrial en Milwaukee y sus alrededores también proporcionó información valiosa. Se llevaron a cabo una serie de grupos focales con pequeños grupos de partes interesadas que compartieron

una perspectiva o experiencia sectorial similar. Estos grupos incluían:

El 11 de marzo de 2021, el equipo del proyecto organizó un evento público virtual y una sesión de preguntas y respuestas. Este punto de contacto público brindó la oportunidad de compartir los datos que reflejan la salud de la comunidad empresarial industrial y el mercado inmobiliario de Milwaukee. Reconociendo que el tema de esta reunión probablemente atraería el interés de personas con una amplia experiencia en el área de desarrollo de tierras y negocios industriales, una parte significativa de esta reunión se reservó para una sesión pública de preguntas y respuestas con el equipo del proyecto y representantes de la Ciudad.

A principios de 2021, se puso en marcha un sitio web del proyecto, MKEIndustrial.com, que serviría

de plataforma para compartir información durante el proyecto de análisis de suelo industrial.

Los usuarios podrían encontrar diapositivas de presentaciones públicas, ver un video promocional sobre el valor de los terrenos industriales de Milwaukee, y acceder a una serie de actividades de participación pública. Cada una de las actividades de opinión pública hizo una serie de preguntas que proporcionaron información sobre los desafíos, las oportunidades y la percepción general de los terrenos industriales y su valor en la ciudad de Milwaukee. La participación de más de 50 personas que completaron significativamente una o más de las actividades ha dado como resultado las ideas de la página siguiente.

Grupos focales :

1. **Fabricantes y Cerveceros de Milwaukee**
2. **Organizaciones, Conectores o Facilitadores de la Comunidad de Fabricantes de Milwaukee**
3. **Propietarios de Negocios del Distrito de Diseño de St. Paul Avenue del Valle**
4. **Propietarios de Negocios Industriales BIPOC* y Partes Interesadas Industriales**
(2 sesiones separadas)

**Negros, indígenas y personas de color*

FIRST, PARTICIPATE IN THE ONLINE ACTIVITIES



Activity 1



Activity 2



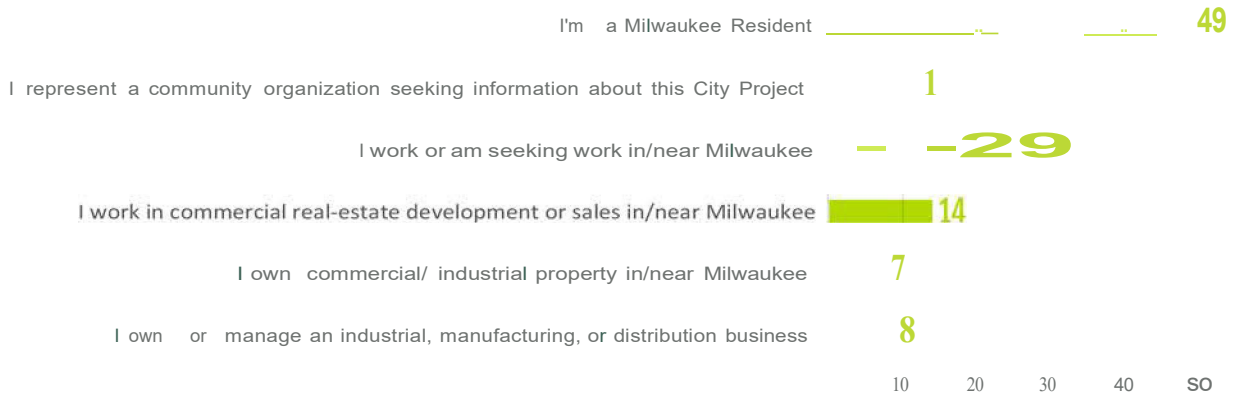
Activity 3

THEN, JOIN US FOR A PUBLIC MEETING!

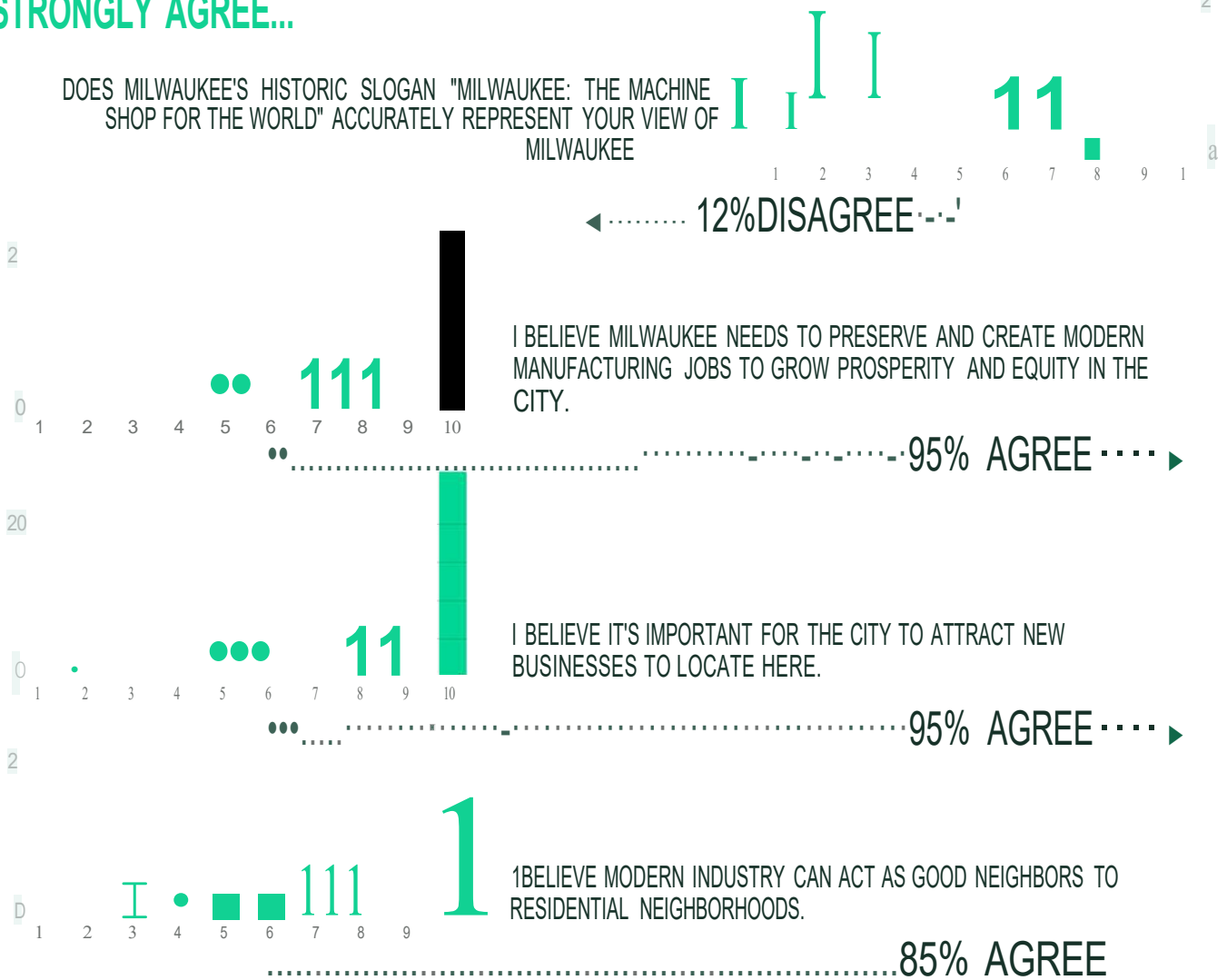
Click the buttons below to register. A recording of these meetings will be posted on this website for those who cannot attend. Please stay tuned, and **sign up** for plan updates to stay involved!



WHAT'S YOUR INTEREST IN MILWAUKEE'S INDUSTRIAL LAND ANALYSIS?



ON A SCALE OF 1 TO 10, 1 BEING STRONGLY DISAGREE, 10 BEING STRONGLY AGREE...



CUANDO ESCUCHE EL TÉRMINO "DESARROLLO EQUITATIVO" PARA USTED Y PARA LA CIUDAD DE MILWAUKEE,

DEBEMOS CAMBIAR (estado actual)	PARA TENER MÁS (resultados futuros)	(quién)
Debemos cambiar la falsa idea de que los habitantes de Milwaukee que viven en vecindarios marginados, que han sido ignorados y subdesarrollados durante generaciones, quieren vivir en un espacio tan degradante. No debería ser necesario salir del propio vecindario para encontrar paz, belleza y seguridad.	El acceso equitativo a las oportunidades debe ser real para todos los habitantes de Milwaukee, independientemente de su raza o situación económica. Equitativo significa la misma calidad de productos/servicios/desarrollo para todos los habitantes de Milwaukee.	Todos los ciudadanos de Milwaukee
DEBEMOS CAMBIAR	CON EL FIN DE TENER MÁS (RESULTADOS FUTUROS)dollars	PARA(quién)a sustainable, adequately staffed and funded
Debemos cambiar la falsa idea de que los habitantes de Milwaukee que viven en vecindarios marginados que han sido ignorados y subdesarrollados	La igualdad de acceso a las oportunidades tiene que ser	Todos los ciudadanos de Milwaukee racialmakeup
Bajos salarios y contaminación en zonas de bajos ingresos development	Personas que salen de la pobreza, personas más sanas y	Todos y por
Aumentar la propiedad bipoc de negocios y propiedades	Desarrollo equitativo	Una ciudad con la composición
Segregación de la ciudad y desarrollo de competencias	Oportunidad de mantener a la familia talents	Todos los residentes,
Igualdad de acceso y consideración cuando se trata de desarrolladores de color that embody racism/white supremacy, also leadership at many levels in this city	Negocios y desarrollo más viables government	Dueños de negocios de color
Reputación como una ciudad "atrasada" / no progresista	Personas/empresas dispuestas a invertir negocios, dinero, tiempo y talentos	Generaciones venideras.
Sistemas, prácticas y políticas sin control	Lugares de trabajo equitativos,	Toda la comunidad de Milwaukee
Respeto y compasión: está bien ser diferente. ¡Solo tenemos que abrazar y apoyar a todos! to education especially in job areas with skill/qualification gaps	¡Saca adelante a nuestra ciudad con armonía y orgullo!	¡Todos!

Comentarios Públicos

Finalmente, se recibieron comentarios públicos de una variedad de partes interesadas a lo largo del proceso. A continuación, se incluye una muestra de esos comentarios.

"Me encantaría ver más desarrollo de áreas de uso mixto donde las industrias que tienen tanto un componente minorista como industrial puedan prosperar y encontrar acceso a clientes cercanos."

- Participante en línea

"Me encantaría ver más desarrollo de áreas de uso mixto donde las industrias que tienen tanto un componente minorista como industrial puedan prosperar y encontrar acceso a clientes cercanos."

- Participante en línea

"Otra barrera es la falta de nuevos productos y/o terrenos asequibles. Los usuarios de hoy en día demandan mayores alturas libres, más carga, menos oficinas y proximidad a la autopista. La economía no funciona para los usuarios cuando pueden ubicarse cerca y aún tener acceso cercano al metro."

- Participante en línea

"Poseo y opero una pequeña empresa de manufactura. Actualmente alquilo mi espacio en un gran edificio industrial antiguo. Me gustaría poder construir un espacio para mi empresa, pero quedarme en el centro de Milwaukee. Sin embargo, comparando los costos con los terrenos industriales suburbanos, es difícil justificar quedarse en la ciudad si decido hacer esta inversión."this investment."

- Participante en línea

"Desde la perspectiva de un desarrollador: El desarrollo se ha vuelto cada vez más difícil a lo largo de los años. Dado que MKE es el corazón de nuestro estado, debemos asegurarnos de que MKE tenga sitios listos para la construcción."

- Participante en línea

"Parecen haber pocas oportunidades para profesionales de nivel medio. Muchas ofertas de trabajo son para puestos de nivel inicial o ejecutivo/director. Quería regresar a Milwaukee para estar más cerca de la familia, pero terminé aceptando una reducción salarial porque había pocas oportunidades en mi campo."field."

- Participante en línea

A final public presentation was scheduled for July 15, 2021 (virtually) to share the results of the Milwaukee *Industrial Land Analysis*. Recordings of these public meetings are available on the project website: [MKEIndustrial.com](https://www.mkeindustrial.com).

RECOMMENDATIONS CITYWIDE

OBJETIVOS

Los siguientes objetivos fueron identificados a través del análisis de terrenos industriales y del mercado, la participación de las partes interesadas y en estrecha colaboración con los líderes del proyecto en la Ciudad de Milwaukee y los Distritos de Mejoramiento de Negocios Industriales de la Ciudad (BIDs). Cada uno de estos cinco (5) objetivos generales representa el resultado deseado que la Ciudad de Milwaukee y sus socios se comprometen a lograr mediante la implementación de las diez (10) estrategias que los siguen, sin ningún orden o jerarquía en particular. Bajo cada estrategia se encuentran acciones que describen pasos más específicos que se pueden tomar para lograr cada estrategia.

1

Aumentar la resiliencia de la economía industrial de Milwaukee.

Asegurar que los terrenos y distritos industriales estén en la mejor posición posible para aumentar la demanda industrial, cultivar conglomerados industriales y captar una mayor parte de la demanda regional de usos industriales en Milwaukee. La capacidad organizativa de la Ciudad de Milwaukee para comercializar espacios disponibles, facilitar y apoyar el desarrollo de estas propiedades, satisfacer las necesidades únicas de las empresas industriales y atraer efectivamente a empresas que se alineen con los conglomerados industriales de Milwaukee es tan importante como la disposición de la Ciudad para proteger los terrenos industriales.

2

Mejorar la utilización de terrenos industriales existentes para nuevos empleos y actividad económica.

La presencia de terrenos y edificios vacíos no es suficiente para impulsar la innovación local. La ubicación, escala y condición de las propiedades disponibles hacen que algunas áreas sean más valiosas o viables que otras. Incluso las propiedades en las mejores ubicaciones no brindarán un beneficio si los desarrolladores interesados y los propietarios de negocios enfrentan demasiadas barreras para mejorar esas propiedades. Es importante crear una línea de visión clara para la reutilización de propiedades industriales existentes.

3

Alinear actividades para promover y expandir empleos industriales para satisfacer las necesidades de los residentes y propietarios de negocios BIPOC.

Milwaukee alberga organizaciones sin fines de lucro como Start Up Milwaukee, Cámaras de Comercio culturales e instituciones locales como el Milwaukee Area Technical College (MATC), que trabajan para mejorar el acceso a la educación y los recursos para quienes trabajan en ingeniería, tecnología, y en la creación y apoyo de negocios en el área de Milwaukee. La comunidad empresarial a menudo no refleja la composición racial de la ciudad en su conjunto. La acción intencional y la organización comunitaria pueden ayudar a crear oportunidades reales para emprendedores y talentos minoritarios.

4

Capitalizar la historia manufacturera de Milwaukee para crear la próxima generación de fabricantes y emprendedores.

A principios de 1900, Milwaukee ganó una reputación como el "Taller Mecánico del Mundo". La historia de innovación de la ciudad se remonta a la Guerra Civil. Las empresas especializadas en ingeniería crecieron de pequeños negocios a gigantes industriales en Milwaukee, impulsadas por la demanda nacional de maquinaria más avanzada, motores y producción por parte de las industrias automotriz, de transporte y agrícola. Hoy en día, las innovaciones en manufactura industrial en robótica, materiales e inteligencia artificial están colisionando con un resurgimiento del valor de los "artesanos" y artesanos. La Ciudad y sus socios necesitan fomentar la próxima generación de fabricantes creativos.

5

Mejorar las conexiones físicas y sociales entre los BID industriales y las comunidades circundantes.

Los BID industriales de Milwaukee están distribuidos por toda la ciudad. Desde Granville hasta el Airport Gateway, cada BID ofrece un contexto y beneficios únicos para los negocios, pero todos los BID comparten proximidad con una o más de las vibrantes áreas residenciales de Milwaukee. Muchos de estos vecindarios crecieron alrededor de una fábrica ancla, permitiendo a los residentes caminar al trabajo. Aunque el alcance de empleo de los vecindarios industriales se ha expandido dramáticamente en el último siglo, la importancia de estas áreas como motores económicos para Milwaukee se mantiene. La importancia de ser "buenos vecinos" para las áreas residenciales que rodean los BID está creciendo a medida que aumenta la densidad residencial en algunas de las áreas centrales de Milwaukee, y los consumidores demandan transparencia y responsabilidad de las empresas a las que patrocinan. Las mejoras dentro de estos BID también pueden ayudar a abordar preocupaciones compartidas sobre el cambio climático al fomentar la eficiencia energética, incentivar la energía solar, aumentar la biodiversidad e integrar nueva infraestructura verde.

ESTRATEGIAS

El propósito de esta sección es proporcionar estrategias efectivas para proteger propiedades industriales críticas de la reurbanización para usos no industriales, apoyar el crecimiento del sector industrial y los centros de empleo, y atraer y retener el desarrollo industrial en la Ciudad de Milwaukee.

- 1 ALINEAR LA ZONIFICACIÓN PARA PROTEGER Y AMPLIAR LOS USOS INDUSTRIALES CUANDO CORRESPONDA.
- 2 AMPLIAR LAS ACTIVIDADES DE ENSAMBLAJE DE TIERRAS, LIMPIEZA Y PREPARACIÓN DEL SITIO PARA USOS INDUSTRIALES.
- 3 ACELERAR LA REHABILITACIÓN DE ESPACIOS INDUSTRIALES ANTIGUOS PARA NUEVOS NEGOCIOS.
- 4 CREAR UNA ENTIDAD QUE PUEDA SER MÁS PROACTIVA EN EL DESARROLLO DE ESPACIOS INDUSTRIALES PEQUEÑOS Y MEDIANOS.
- 5 IDENTIFIQUE DÓNDE ENCAJAN EL "ALMACENAMIENTO Y LA DISTRIBUCIÓN" CONTEMPORANEOS EN LA PLANIFICACIÓN FUTURA.
- 6 TRANSICIÓN DEL USO INDUSTRIAL CUANDO PROCEDA.
- 7 INVERTIR EN MEJORAS CLAVE DEL ÁMBITO PÚBLICO EN LAS LICITACIONES INDUSTRIALES.
- 8 DEFIENDE LOS TRABAJOS INDUSTRIALES.
- 9 CONECTE A LAS EMPRESAS CON LAS EMPRESAS Y A LAS EMPRESAS CON LOS VECINOS.
- 10 SEGUIR MEJORANDO EL ACCESO A LAS OPORTUNIDADES DE EMPLEO INDUSTRIAL.

ALIGN ZONING TO PROTECT AND EXPAND INDUSTRIAL USES WHERE APPROPRIATE

POR QUÉ ESTO IMPORTA:

En Milwaukee, hay una diferencia entre la cantidad de terrenos zonificados para uso industrial y la cantidad de terrenos que realmente se utilizan para usos industriales o mixtos industriales. Según los mejores datos disponibles, el 31% de los terrenos en la ciudad que están zonificados para usos industriales se están utilizando realmente para usos industriales o mixtos industriales. De las 4,200 acres de terrenos que se utilizan para propósitos industriales, solo el 31% de esas 4,200 acres se destinan a la fabricación y procesamiento. Otros terrenos descritos como “Industriales” están ocupados por una variedad de usos que incluyen almacenamiento, distribución, construcción, patios de almacenamiento, servicios públicos y autoalmacenamiento.

La fabricación y el procesamiento representan solo el 2.5% del área total de la ciudad. Dentro de cada uno de los BID Industriales, la composición de las empresas que conforman los propietarios de terrenos “Industriales” varía ampliamente.

En Milwaukee, el valor de las propiedades industriales a menudo se define por el potencial de las empresas de tipo industrial para ofrecer oportunidades de empleo a los residentes. De esta manera, la Ciudad ya reconoce que un valor crítico de los BID Industriales es como “Centros de Empleo”.

La presión para convertir terrenos industriales a otros usos está presente en cada BID Industrial. Como se detalla en el capítulo de Perfiles de BID de este documento, cada uno de los BID experimenta presión de reurbanización por un tipo diferente de uso de suelo, como vivienda, comercio minorista, entretenimiento, por ejemplo. En algunos casos, esta conversión es deseable. En estas áreas, una política de zonificación permisiva ayuda a facilitar el desarrollo que se alinea con el nuevo paradigma. La realidad es que la superficie de la propiedad industrial en la ciudad está disminuyendo debido a esta presión. La conversión de usos no industriales a usos industriales es mucho menos común.

La zonificación industrial de Milwaukee es relativamente permisiva, ya que permite la experimentación de uso mixto en áreas que están en transición hacia usos comerciales o donde es contextualmente apropiado. Hoy en día, la zonificación industrial de Milwaukee clasifica cómo diferentes áreas de la ciudad deben ser protegidas para la actividad industrial o mezclarse con otros usos. Esto incluye “Industrial – Pesado”, una categoría de zonificación que permite usos industriales de mayor intensidad con grandes necesidades de almacenamiento al aire libre o áreas con acceso específico al puerto o al ferrocarril, y “Industrial-Comercial”,

que permite una mezcla de usos industriales y de oficinas comerciales con el comercio minorista como uso accesorio. “Industrial-Mixto” permite una gama aún más amplia de actividades, incluyendo residenciales. La política de zonificación permisiva presenta beneficios y desventajas.

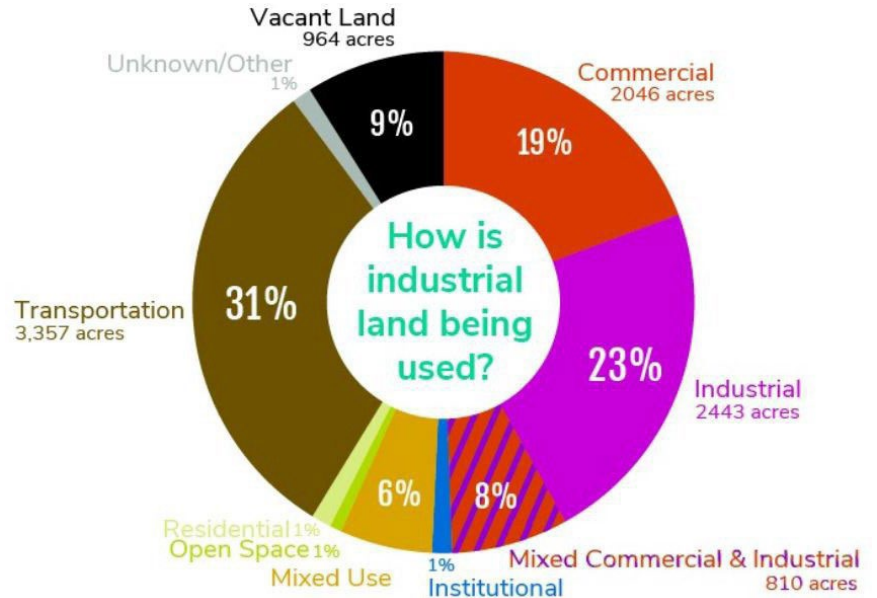
En algunos casos, la zonificación permisiva permite nuevas actividades en espacios que pueden ya no ser adecuados para la actividad industrial tradicional. Sin embargo, los usos comerciales y ciertamente residenciales pueden desplazar la actividad industrial, ya que estos sectores pagan más en alquiler que las empresas industriales. La Ciudad de Milwaukee necesita considerar cuidadosamente los peligros ambientales, ya sean de actividades industriales pasadas o actuales, al evaluar propuestas para usos residenciales en áreas tradicionalmente industriales, particularmente en áreas industriales antiguas donde hay una historia de contaminación ambiental.

Con una comunidad activa de creadores en Milwaukee y una demanda latente de espacios tipo estudio, la zonificación necesita permitir que esta actividad tenga lugar en toda la ciudad, pero también proteger ubicaciones donde se lleva a cabo la manufactura para garantizar que estas empresas no sean desplazadas.

- › Redefinir todos los BID Industriales actuales como “Centros de Empleo”.
 - › Al considerar los BID Industriales como centros de empleo, se puede justificar la transición de algunas áreas a usos comerciales de alto empleo.

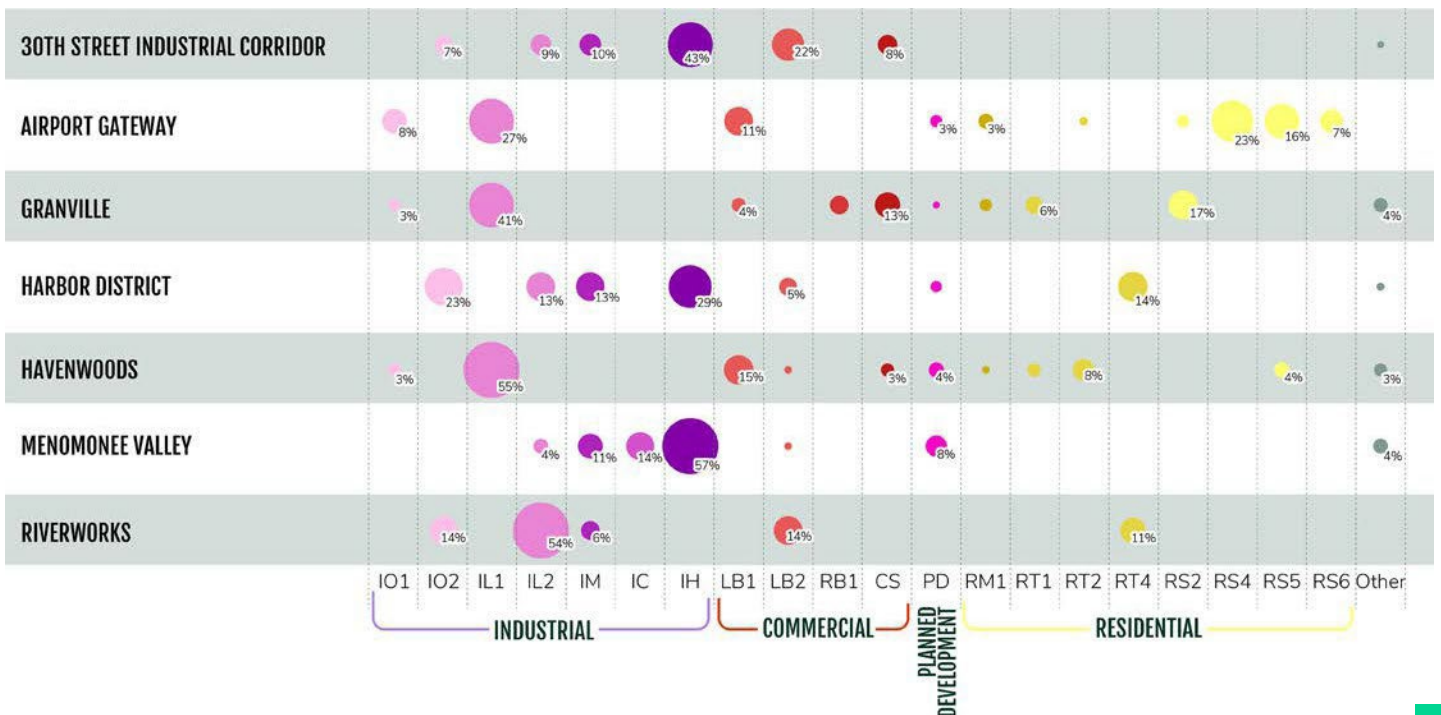
USO DE TERRENOS INDUSTRIALES A NIVEL CIUDADANO

Fuente: Interface Studio analysis of the Master Property Parcel file, accessed December, 2020, and field observations.



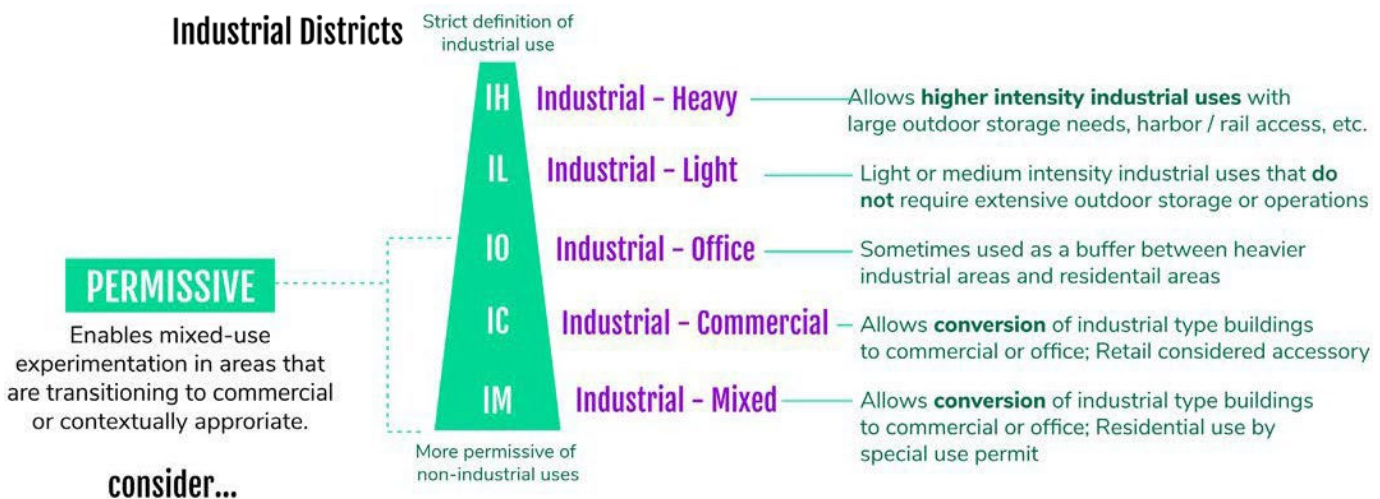
PORCENTAJE DE PARCELAS POR TIPO DE ZONIFICACIÓN EN CADA BID

Fuente: Interface Studio analysis of the Master Property Parcel file, accessed December, 2020, and field observations.



ACCIONES:

- Este cambio de énfasis de "industrial" a "empleo" también ayuda a respaldar una transición desde usos industriales de bajo empleo, como los patios de salvamento y chatarra, ubicados en subáreas centrales con mayor potencial de empleo dentro de cada distrito.
- > Una zonificación más protectora también puede usarse para proteger propiedades con características que no pueden replicarse frente a la presión de conversión. Se puede asumir que no se construirán nuevos ferrocarriles o vías fluviales importantes en la Ciudad de Milwaukee en el futuro previsible. Estos activos físicos son un recurso crítico para algunas empresas industriales. Las propiedades que ofrecen acceso único a los ferrocarriles, vías fluviales o puertos y un contexto adecuado para la carga, descarga y almacenamiento necesarios para aprovechar estas conexiones de transporte son un recurso que debe ser protegido.
 - > Esto podría tomar la forma de un nuevo distrito de zonificación o una superposición de zonificación que aseguraría que todos o una parte de los edificios dentro de un distrito se conserven para la manufactura. Se debería considerar una zonificación o superposición artesanal "MaKE" para áreas dentro de los BID Industriales u otras áreas apropiadas para identificar áreas donde la experimentación de uso mixto debe ir acompañada de un compromiso explícito con el espacio de producción. Trabajando con los directores de BID, identificar áreas de oportunidad donde la zonificación podría ser aún más restrictiva para proteger a los fabricantes existentes. Colaborar en la definición de la intención y las reglas del Distrito MaKE.
- > **Proteger terrenos con acceso único a infraestructuras de transporte crítico (ferrocarril, autopista y vía fluvial) para uso industrial ("Santuarios Industriales").**
- > **Crear una Zona MaKE para proteger específicamente el espacio para las empresas manufactureras.**
- > **Permitir la fabricación dentro de zonas comerciales específicas.**



PROTECTIVE "MaKE" Artisanal Zoning or Overlay

Mixed-use experimentation needs to be coupled with an **explicit commitment to production space.**



La calle Fratney de Riverworks es un excelente ejemplo de cómo la proximidad de las empresas "creadoras" puede ser beneficiosa para la salud colectiva de la comunidad empresarial. Sin embargo, el terreno en esta área está zonificado como Oficina Industrial, una zonificación categoría que también permite usos de oficina y comerciales por derecho. La definición de un distrito "MaKE" dentro de Riverworks protegería las áreas de la competencia de las empresas o el desarrollo que son característicamente inconsistentes con la comunidad de fabricantes existente en el área.

LA ESTRATEGIA DE ZONIFICACIÓN ACTUAL DE MILWAUKEE

Ilustración de las categorías actuales de zonificación de terrenos industriales de Milwaukee organizadas por permisividad

USO DE TERRENOS INDUSTRIALES

Parcelas con uso de terrenos industriales

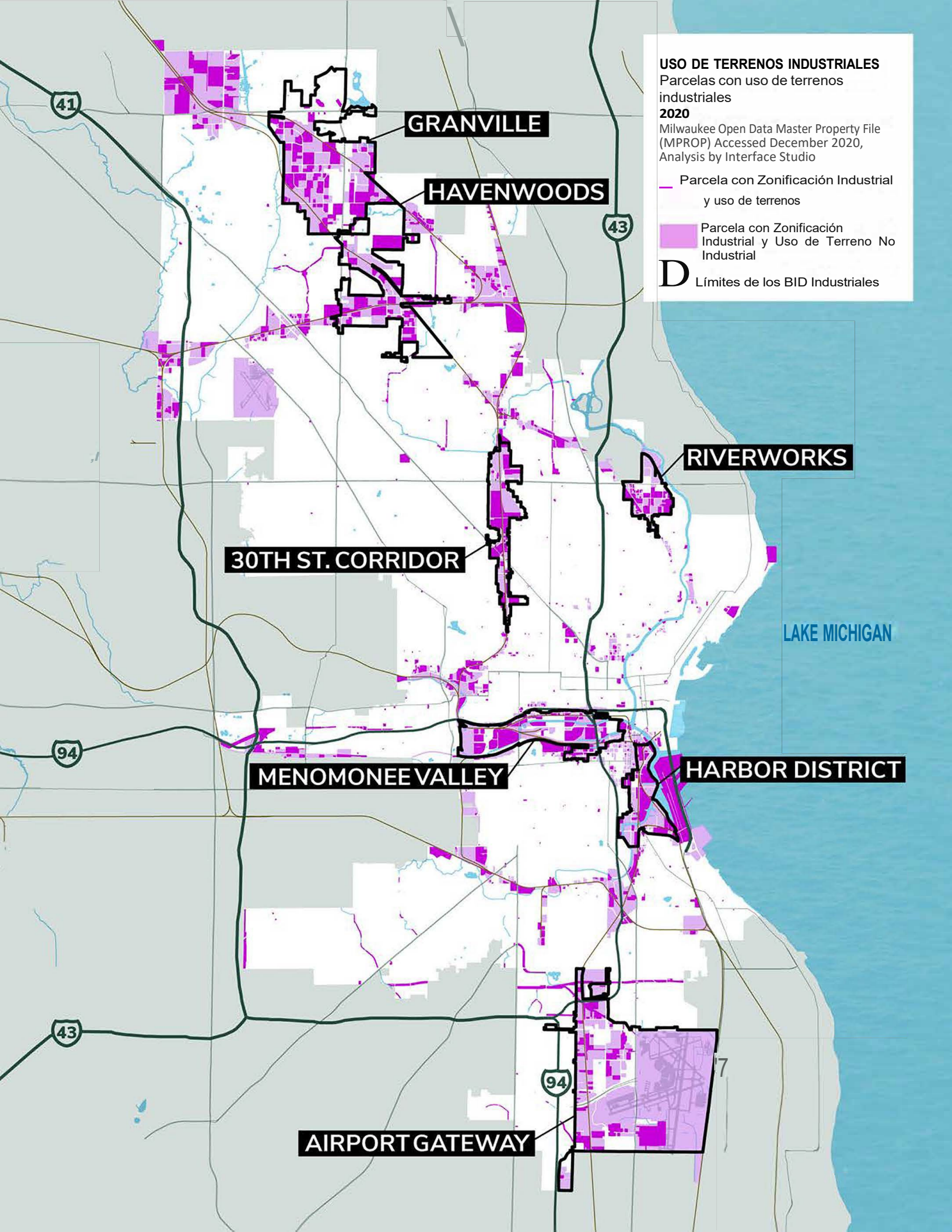
2020

Milwaukee Open Data Master Property File (MPROP) Accessed December 2020, Analysis by Interface Studio

Parcela con Zonificación Industrial y uso de terrenos

Parcela con Zonificación Industrial y Uso de Terreno No Industrial

D Límites de los BID Industriales



ACCIONES:

- La clasificación de zonificación de Milwaukee permite fabricación ligera limitada, procesamiento de alimentos, microcervecerías o talleres de contratistas si dichos usos ocupan menos de 3,600 pies cuadrados de área bruta en una propiedad comercial zonificada como LB2, LB3, RB1, RB2 y CS.4. Para poner esto en perspectiva, ese es un área ligeramente más grande que una cancha de tenis estándar. Esto es un espacio relativamente pequeño, particularmente en el contexto de un desarrollo de uso mixto grande. Considere el taller de un pequeño fabricante de muebles artesanales. Si las instalaciones adecuadas están en su lugar para gestionar la calidad del aire y los peligros de seguridad, este tipo de uso de fabricación con una fachada comercial sería una adición emocionante a muchos distritos comerciales en Milwaukee. Sin embargo, dicho propietario de negocio probablemente necesitaría más de 3,600 pies cuadrados para acomodar tanto un taller como un espacio de almacenamiento para proyectos completados.

Expandir la asignación máxima de pies cuadrados para usos de manufactura dentro de zonas comerciales y comercialice activamente los espacios disponibles para posibles negocios industriales.

> Ampliar las métricas en la evaluación

- El trabajo sobre terrenos industriales realizado en 2004 incluyó un marco de evaluación de zonificación para determinar si una propuesta de desarrollo específica para uso industrial o un cambio de uso debería ser aprobada. El marco está diseñado para hacer muchas preguntas, pero se basa en gran medida en la métrica de densidad de empleos. La densidad de empleos es importante, pero también varía ampliamente de un tipo de negocio a otro. Algunas empresas de distribución y almacenamiento tienen densidades de empleo muy bajas, pero un centro de cumplimiento tiene una densidad de empleos muy alta. Lo mismo ocurre dentro de la manufactura. Dependiendo de lo que se esté fabricando, las densidades de empleo varían. Otros factores deben considerarse en el contexto de la revisión de la zonificación, incluyendo:

 - > **Calidad del empleo** (¿los trabajos pagan bien?)
 - > **Accesibilidad** (¿Pueden los residentes de bajos ingresos acceder a las oportunidades de trabajo?)
 - > **Valor de la inversión** (¿La inversión proporciona puestos de trabajo e impuestos para apoyar otras actividades?)
 - > **Impacto en la comunidad** (¿hay impactos negativos en los hogares o negocios cercanos?)

Como parte de este proceso, se diseñó una herramienta actualizada para ayudar a integrar estas métricas adicionales en la revisión.

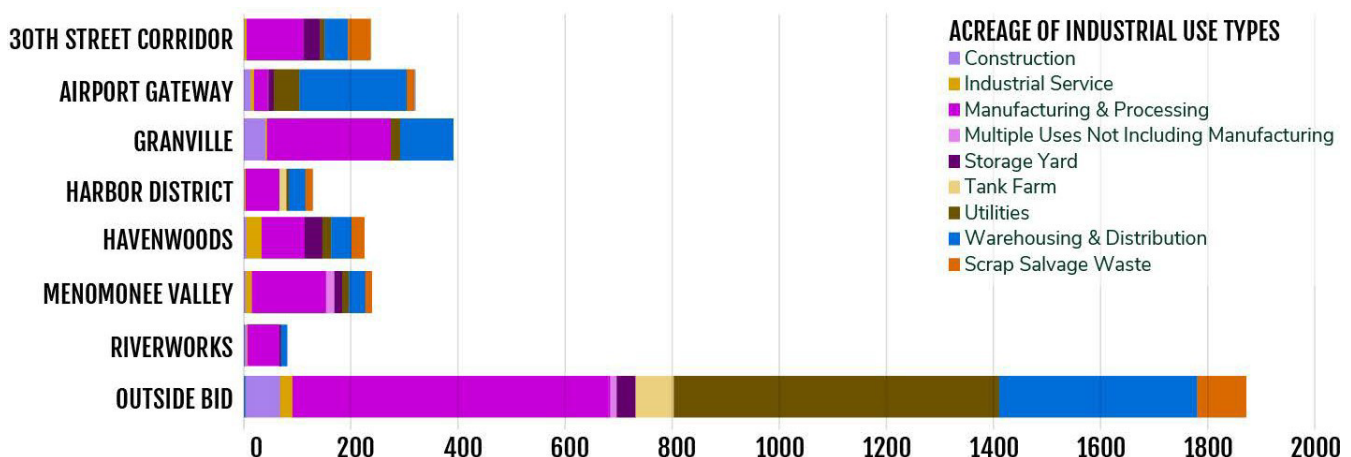
La Ciudad ha sido proactiva en el ensamblaje y preparación de terrenos para la industria industrial.

> Introducir nuevos controles sobre la auto-almacenamiento en toda la ciudad.

- La Ciudad de Milwaukee debería considerar restringir aún más los usos de almacenamiento dentro de los distritos industriales. Esto podría incluir la conversión de usos, incluyendo el almacenamiento interior y el autoalmacenamiento, a ser un Uso Especial en distritos industriales donde actualmente están permitidos dentro de los distritos Industrial-Oficina, Industrial-Ligero e Industrial-Pesado. El número de instalaciones de autoalmacenamiento ha aumentado en todo el país debido a la alta demanda y su rentabilidad. Sin embargo, pueden ser perjudiciales para las áreas industriales porque reducen la cantidad de terrenos disponibles para usos de manufactura que crean empleos, lo que potencialmente va en detrimento de los objetivos de empleo y otros objetivos de los distritos industriales. Los usos de almacenamiento también son problemáticos en áreas comerciales porque estos usos pueden consumir grandes cantidades de terreno, pero no complementan la actividad comercial en los corredores orientados a los peatones. Al evaluar propuestas para usos de almacenamiento, las propuestas de nueva construcción para autoalmacenamiento generalmente deberían ser desalentadas. Sin embargo, hay ciertas circunstancias en las que el autoalmacenamiento puede ser aceptable:

- Si el primer piso se activa con otro uso, como oficina o comercio minorista
- Si el uso de almacenamiento se propone para un edificio o sitio existente que no es adecuado para la fabricación moderna (o usos de oficinas/residenciales en un distrito donde esos usos están permitidos)
- Si el uso de self storage preservará el edificio, particularmente un edificio históricamente significativo, para otro uso potencial en el futuro

SUPERFICIE DE TIPOS DE USO INDUSTRIAL
Superficie comparativa de los tipos de uso industrial dentro y fuera de los BID industriales de Milwaukee.
Fuente: Análisis de Interface Studio del archivo Master Property Parcel, consultado en diciembre de 2020, y observaciones de campo.



Zonificación de Manufactura Artesanal

Nashville, TN

Nashville proporciona un ejemplo de cómo la zonificación local puede evolucionar para crear más espacios para negocios industriales de pequeña escala o "makers". La zonificación artesanal es un enfoque al uso y desarrollo de la tierra que proporciona espacio para fabricantes a pequeña escala que producen poca o ninguna vibración, ruido, humo u otras molestias, lo que significa que pueden encajar en una amplia variedad de contextos.

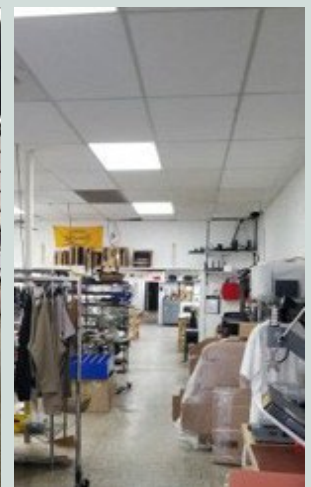
En Nashville, la Comisión de Artes de Metro Nashville (Metro Arts) impulsó la creación y adopción de una Enmienda de Zonificación para la Manufactura Artesanal en agosto de 2015. Representaron a artistas que expresaron desafíos relacionados con:

- *Encontrar espacios de trabajo y de vida adecuados y asequibles en el núcleo urbano susceptibles de luz fabricación*
- *restricciones con la zonificación en términos de dónde se permitía la fabricación a pequeña escala del tipo "fabricante", incluso en áreas de uso mixto, comerciales e industriales, y*
- *limitaciones de las políticas existentes para permitir que algunos comercios minoristas se ubiquen junto con el espacio de producción, esencial para su modelo de negocio.*

Nashville reconoció que los artesanos, artesanos y makers apoyan su economía y su marca como un centro para individuos creativos. Además, se dieron cuenta de que hay terrenos industriales infrautilizados en el condado que podrían crear oportunidades para que artesanos, artesanos y makers vivan, trabajen y creen. La adición de la zonificación "Manufacturing, Artisan" se define como, "el uso compartido o individual de herramientas manuales, herramientas mecánicas y herramientas electrónicas para la fabricación de productos terminados o piezas, incluyendo diseño, procesamiento, fabricación, ensamblaje, tratamiento y empaque de productos; así como el almacenamiento, ventas y distribución incidental de dichos productos," en el código de zonificación de Nashville.

La Enmienda de Zonificación para la Manufactura Artesanal en Nashville creó categorías más claras para los usos relacionados con las artes y la cultura y eliminó algunas barreras y requisitos de permisos especiales para los negocios artesanales y microempresas. La enmienda adoptada incluyó:

- La creación de nuevas definiciones de uso para la Manufactura Artesanal y la permisibilidad de este uso con condiciones en la mayoría de las áreas de uso mixto, comerciales y zonas industriales del condado de Nashville Davidson;
- Define y permite los usos de "Teatro", "Sala de Ensayo", "Centro Cultural" y "Diversión Comercial (solo en interiores)" con condiciones y limitaciones de tamaño como una excepción especial;
- Nuevas concesiones de estacionamiento para usos artísticos dentro de la Manufactura Artesanal;
- Nuevas concesiones para viviendas multifamiliares de trabajo/vivienda dentro de la Manufactura Artesanal como usos accesorios condicionales;
- Condiciones y limitaciones en el almacenamiento al aire libre; y
- Condiciones y limitaciones en los muelles de carga y materiales peligrosos utilizados en parcelas adyacentes a áreas



TIENDA MINORISTA CON ESPACIO DE PRODUCCIÓN TRASERO - OHIO

Las imágenes muestran un espacio de producción con una fachada minorista orientada al consumidor en Ohio. El ejemplo ilustra cómo el uso de espacios vacantes puede ser activado por usos industriales o de "makers" en edificios que característicamente encajan en el corredor comercial/minorista.

2

EXPANDIR LA AGRUPACIÓN DE TERRENOS, LIMPIEZA Y ACTIVIDADES DE PREPARACIÓN DEL SITIO PARA USOS INDUSTRIALES

POR QUÉ ESTO IMPORTA:

desarrollo. Las actividades pueden describirse como un banco de tierras industriales informal que busca repositionar propiedades industriales antiguas para nuevos desarrollos. Sin embargo, hay un límite a lo que se puede lograr con los recursos disponibles actualmente. Las propiedades industriales requieren más tiempo y dinero debido a una combinación de factores, incluyendo la escala, la infraestructura antigua y los problemas comunes de contaminación ambiental de usos anteriores en un sitio.

Se necesitan más capacidad y recursos para ayudar a la Ciudad a mantener la actividad industrial y expandir las empresas manufactureras.

La agrupación de terrenos es una función críticamente importante en la que la Ciudad puede desempeñar un papel activo. Actualmente, solo hay 12 parcelas de terreno vacante de más de 20 acres en toda la ciudad, 4 de las cuales están en un BID Industrial y zonificadas para la industria. Al asumir el desafío de agrupar propiedades más pequeñas que son menos viables para el desarrollo industrial, Milwaukee puede expandir las oportunidades de sitios de tamaño mediano para futuros desarrollos.

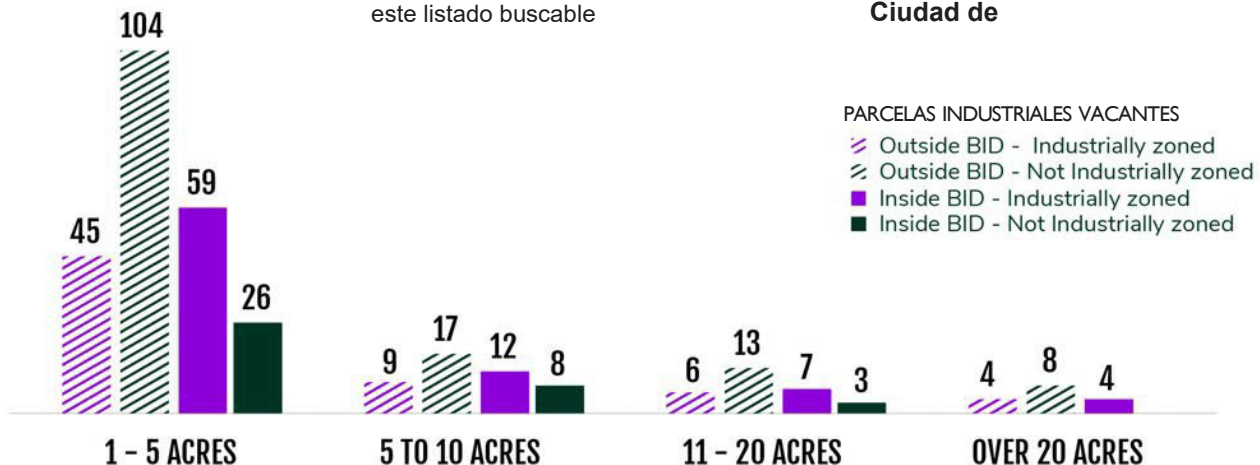
Actualmente, M7 mantiene la lista pública más actualizada de sitios industriales de propiedad pública y privada en toda la ciudad. Incluso en este listado buscable

base de datos accesible a través del sitio web de M7, las propiedades disponibles públicamente de la Ciudad de Milwaukee deberían ser las más fáciles de identificar para comprender las condiciones actuales y el potencial.

Las entrevistas con partes interesadas locales en el desarrollo confirmaron que, incluso en estas bases de datos buscables, las propiedades de la Ciudad no se destacan, la información a menudo está desactualizada y, a menudo, falta un seguimiento oportuno a las consultas sobre estas propiedades.

Las propiedades de propiedad pública deberían ser un recurso buscado, ya sea por la transparencia de las condiciones del sitio, la limpieza avanzada y la preparación del sitio que eliminen esos problemas de la ecuación para los desarrolladores, y el acceso a incentivos monetarios o programas únicos disponibles solo en la venta o desarrollo de propiedades públicas. Con un gran porcentaje de propiedades industriales en la Ciudad que son pequeñas, de forma irregular, contaminadas, desconectadas o alguna combinación de estos factores y más, es crucial que la Ciudad desempeñe un papel activo en la adquisición, limpieza y puesta en el mercado de estas

- › **Desarrollar, mantener y publicar una lista completa de sitios disponibles dentro de la Ciudad de**



PARCELAS INDUSTRIALES VACANTES POR TAMAÑO

Fuente: Análisis de Interface Studio del archivo Master Property Parcel, consultado en diciembre de 2020, y

ACCIONES:

Milwaukee.⁶

- › **Asegurar que haya 20 acres de terreno neto nuevo y fácilmente desarrollable por año disponibles para satisfacer la demanda de las empresas manufactureras que buscan nuevas construcciones.**

- › La Ciudad ya ha demostrado la capacidad y disposición para abordar este desafío a través del trabajo en el sitio de Komatsu en el BID del Distrito del Puerto, Century City y el nuevo desarrollo en el Valle de Menomonee. Este trabajo debe continuar para apoyar tanto a grandes como a pequeños fabricantes en Milwaukee.

- › **Completar una caracterización ambiental y geotécnica de los sitios de propiedad pública para reducir la incertidumbre.⁷**

- › Como se menciona en el Plan de Prosperidad Creciente de la Ciudad, es importante tener información clara sobre la escala y el tipo de contaminación en los sitios industriales de propiedad de la Ciudad para mejorar la transparencia y reducir la incertidumbre de los posibles desarrolladores.

- › **Crear un Fondo de Ensamblaje de Tierras para adquirir, reunir y preparar tierras para el**



TERRENOS BALDÍOS Y EDIFICIOS EN LA LICITACIÓN DEL CORREDOR

- › Para elevar la importancia de la agrupación de terrenos para el futuro de las empresas industriales y los empleos, se debe crear un fondo dedicado para ayudar a aumentar las actividades de agrupación. Este fondo proporcionaría una inversión inicial y flexibilidad a lo largo de los ciclos de presupuesto fiscal para abordar la contaminación del sitio, problemas geotécnicos, necesidades de infraestructura y actividades de agrupación, incluyendo posibles ejecuciones hipotecarias y remediación ambiental en sitios industriales abandonados con impuestos atrasados. Los costos de mantenimiento de las propiedades no vendidas inmediatamente para el desarrollo son actualmente asumidos por la Ciudad, pero también podrían convertirse en una actividad central para un banco de tierras industrial/comercial. Los bancos de tierras están diseñados para adquirir y mantener terrenos para su reutilización futura y ayudar a proteger los bienes inmuebles de los especuladores, lo que puede dificultar la adquisición y reutilización de propiedades vacías. La mayoría de los bancos de tierras se centran en propiedades residenciales, similar a cómo la Ciudad actualmente gestiona y dispone de lotes residenciales vacíos. Cleveland es una de las pocas ciudades con un banco de tierras dedicado a propiedades industriales y comerciales: el Banco de Tierras Industrial/Comercial de Cleveland (ICLB).

- › **Mejorar el sistema interno**



EDIFICIO VACANTE EN LICITACIÓN DE

Procesos y gestión de datos.

- › Este estudio incluyó una gran cantidad de trabajo para revisar y actualizar los datos de uso de la tierra existentes de acuerdo con las categorías definidas aquí para la actividad industrial. La información sobre vacantes también se actualizó en función de los datos disponibles y la aportación de los directores de BID. Se necesita un proceso replicable para actualizar los datos de uso de la tierra y ubicación de negocios de manera regular, preferiblemente anual. Esto incluye la colaboración con los BID para crear y mantener una base de datos completa y compartida de propietarios de propiedades y directorios de negocios que incluya los siete (7) BID Industriales, y la comunicación con los BID cuando las propiedades de la ciudad cambien de propiedad. Internamente en la Ciudad, una mejor comunicación entre el personal que apoya el desarrollo comercial, el desarrollo industrial y la concesión de permisos también ayudará a apoyar el desarrollo industrial.

Olderindustrialbuildingspresentunique

3

ACELERAR LA REHABILITACIÓN DE ESPACIOS INDUSTRIALES ANTIGUOS PARA NUEVOS NEGOCIOS

POR QUÉ ESTO IMPORTA:

Los desafíos para la reurbanización a menudo son más complicados y costosos que las propiedades comerciales debido a su escala, ubicación y limitaciones estructurales para soportar ciertos nuevos usos. El setenta y siete por ciento (77%) de los edificios industriales en Milwaukee se desarrollaron antes de 1980. Muchas industrias han evolucionado drásticamente en los 40 años desde la construcción de estos edificios. Sin mejoras importantes, el stock de edificios tiene una utilidad limitada para la mayoría de las industrias manufactureras y son funcionalmente obsoletos para la manufactura avanzada. La reurbanización para llevar estos edificios industriales antiguos a los estándares actuales presenta desafíos y costos adicionales para el mercado privado. El costo de renovar edificios antiguos es una gran barrera para las empresas jóvenes, pequeñas o familiares.

terrenos industriales. Muchas parcelas son más pequeñas, con acceso limitado a la red de autopistas interestatales locales u otros sistemas de transporte, lo que las hace menos deseables para los sectores industriales que han experimentado el mayor crecimiento en los últimos años, como transporte, almacenamiento y distribución.⁹

El mundo se está moviendo hacia modelos de negocio y desarrollo no tradicionales que combinan y mezclan usos. La Ciudad debe asegurarse de que su apoyo a los propietarios de negocios y desarrolladores que buscan adquirir y desarrollar terrenos industriales s'ea tan sólido como el apoyo brindado para el desarrollo comercial

Crear un Fondo de Inversión MaKE basado en el exitoso programa White Box y Retail de la Ciudad.

Desarrollo Industrial Yard 5

Readville, MA – cerca de Boston

Lo mismo es cierto para algunas de

La reciente presión para la reurbanización de áreas anteriormente industriales ha dejado a Boston y la región con una oferta muy limitada de terrenos zonificados para usos industriales. Para satisfacer la alta demanda de espacios de trabajo industrial, particularmente de pequeñas y medianas empresas y startups que impulsan la economía de innovación de Boston, los desarrolladores enfrentan el desafío de abordar sitios complicados y pensar creativamente sobre la reutilización adaptativa. Readville Yard 5 es un ejemplo de un desarrollo único y moderno que apoya a los 'makers' industriales en Readville, Boston. First Highland Management and Development Corporation, una empresa privada, lideró el desarrollo de 375,000 pies cuadrados de espacio diseñado específicamente para usos industriales ligeros y de manufactura a pequeña escala, con espacio para hasta 51 empresas y un edificio de oficinas administrativas. A pesar de la geometría desafiante del sitio de 21 acres, un antiguo patio ferroviario abandonado propiedad de MTBS, el proyecto es altamente eficiente y está diseñado para ser subdividido en módulos arrendables flexibles que van desde 4,000 hasta 7,000 pies cuadrados. Yard 5 ofrece oportunidades flexibles para oficinas, espacios flexibles, laboratorios, I+D y almacenamiento en el sitio, mientras acomoda la circulación de camiones y muelles de carga. Un Desarrollo Orientado al Tránsito (TOD), Yard 5 también se conecta directamente con la estación de tren de cercanías Readville, a través de dos nuevos senderos para caminar y andar en bicicleta construidos como parte del proyecto.

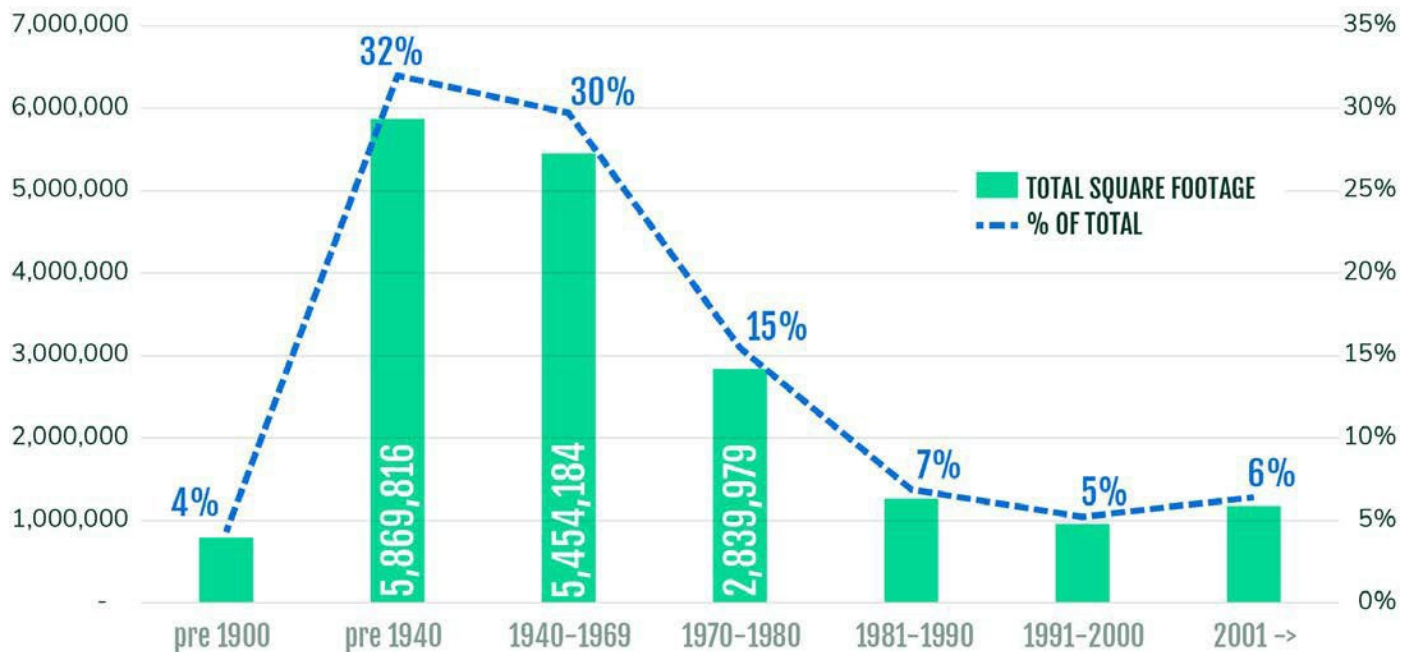


Fuente: Rendering created by Utile Architects



Fuente: Rendering created by Utile Architects

EL 77% DE LAS NAVES INDUSTRIALES DE LA CIUDAD SE CONSTRUYERON ANTES DE 1980



ENVEJECIMIENTO DEL STOCK DE EDIFICIOS EN MILWAUKEE

El gráfico anterior muestra el año de construcción registrado para propiedades industriales en toda la ciudad. Debido a las especificaciones de construcción comunes de la época, los edificios construidos antes de 1980 a menudo son funcionalmente obsoletos para la manufactura avanzada. La antigüedad y el estado de estos edificios los hacen desafiantes o costosos de reurbanizar y, sin mejoras importantes, el stock de edificios tiene una utilidad limitada para la mayoría de las industrias manufactureras. Fuente: Archivo Maestro de Propiedades de Datos Abiertos de Milwaukee (MPROP), accedido en diciembre de 2020, análisis realizado por Ninigret Partners.

ACCIONES:

Señalización y fachadas.

- En algunos casos, se necesita trabajo adicional para apoyar a las pequeñas empresas más allá de un programa básico de caja blanca. La señalización y las mejoras específicas de la fachada pueden ser barreras para las pequeñas empresas. Considere un programa para subsidiar servicios arquitectónicos a costo reducido para mejoras de fachadas y señalización. Este programa apoyaría a las pequeñas empresas al reducir el costo del diseño y la instalación, además de resaltar y apoyar el talento local de diseño de Milwaukee. También considere un tamaño de subvención variable basado en el tamaño del edificio. Por ejemplo, un edificio más grande sería elegible para más apoyo financiero que una estructura similar pero más pequeña.

Programas de Fondos de Inversión para espacios industriales.

- Tener como objetivo 500,000 pies cuadrados de inventario en cualquier momento para nuevas y crecientes empresas en las industrias de manufactura/maker/creativas. Este fondo ayudaría a proporcionar financiamiento para llevar los espacios al mercado y reducir los costos iniciales para las pequeñas empresas.
- Ofrecer asistencia para la modernización, incluidos fondos de contrapartida para

Proporcionar asistencia adicional para el desarrollo de las empresas que buscan espacios industriales más antiguos.

- Muchas nuevas y pequeñas empresas no están seguras de dónde comenzar cuando buscan espacio, particularmente si su modelo de negocio incluye una mezcla de actividades como catering y venta minorista. Las preguntas sobre zonificación, permisos, costos de mejora, términos de arrendamiento y los incentivos de la ciudad potencialmente disponibles pueden ser difíciles de navegar. Desarrollar un punto de entrada centralizado para preguntas sobre espacios industriales antiguos y orientación dedicada del personal para las empresas.

4

IDENTIFICAR O CREAR UNA ENTIDAD QUE PUEDA SER MÁS PROACTIVA EN EL DESARROLLO DE ESPACIOS INDUSTRIALES PEQUEÑOS Y MEDIANOS

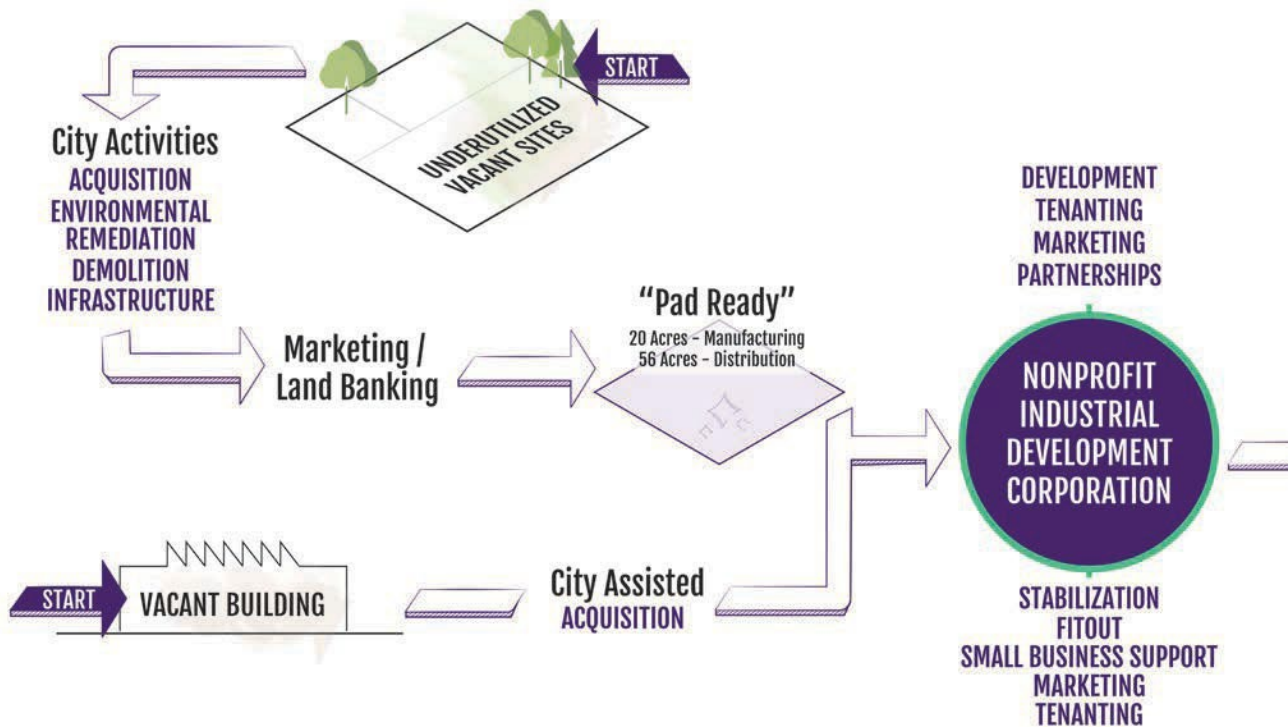
POR QUÉ ESTO ES IMPORTANTE:

En Milwaukee, hay una demanda de edificios de 30,000-40,000 pies cuadrados pero disponibilidad limitada. La reurbanización de propiedades industriales antiguas, particularmente propiedades pequeñas y medianas, recibe menos atención del sector privado. Esto a menudo deja a las pequeñas empresas industriales con espacios listos para mudarse más limitados, opciones en ubicaciones menos ideales, o propiedades industriales pequeñas o medianas más abundantes que necesitan una inversión y reparación significativas para funcionar. La creación de una organización industrial sin ánimo de lucro

La creación de una corporación de desarrollo industrial sin fines de lucro proporciona una solución a esta

desatención del sector privado. Esta entidad sin fines de lucro trabajaría para ensamblar, preparar y construir espacios industriales pequeños o medianos para satisfacer la demanda que el mercado de desarrollo privado no puede desarrollar eficientemente, llenando esta brecha crítica en el mercado inmobiliario industrial. Esta entidad trabajaría estrechamente con la Ciudad en torno a la agrupación de terrenos y la remediación ambiental, pero también debería estar estructurada para coordinar el marketing de propiedades, la tenencia y la gestión hasta que un propietario privado viable esté dispuesto a comprar la propiedad.

EL PAPEL DE UNA CORPORACIÓN DE DESARROLLO INDUSTRIAL SIN FINES DE LUCRO EN EL DESARROLLO INDUSTRIAL



Greenpoint Manufacturing and Design Center

New York, New York

El Greenpoint Manufacturing and Design Center (GMDC) es un ejemplo bien conocido de un desarrollador industrial sin fines de lucro. Desde que GMDC se incorporó formalmente en 1992, ha rehabilitado ocho edificios de manufactura en la ciudad de Nueva York para su ocupación por pequeñas empresas manufactureras, artesanos y artistas. Los proyectos de GMDC ayudan a satisfacer la necesidad de la ciudad de Nueva York de espacios de producción asequibles y flexibles para fabricantes pequeños y medianos mediante la planificación, el desarrollo y la gestión de bienes raíces. GMDC se enfoca específicamente en crear este tipo de espacios en vecindarios urbanos.

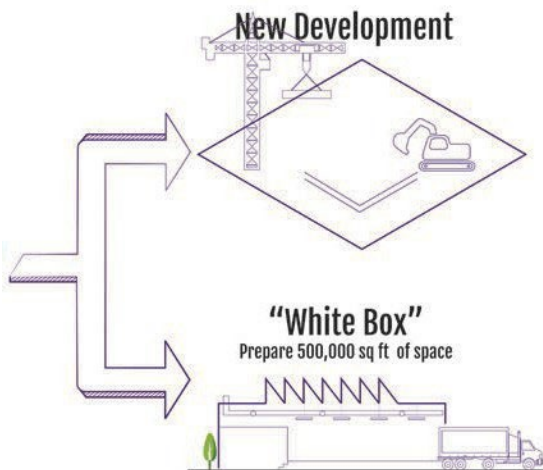
El papel del GMDC en el desarrollo de proyectos incluye lo siguiente:

- *Adquisición, rehabilitación y gestión de propiedades industriales descuidadas*
- *Actuar como defensores a través de la colaboración y la creación de coaliciones entre las partes interesadas clave.*
- *Crear políticas de desarrollo industrial e influir en ellas*
- *Construir el campo y promover su modelo mediante la publicación, la presentación en conferencias y la provisión de Asistencia a otras comunidades*

El primer gran proyecto de GMDC involucró la compra y reurbanización de un complejo industrial de 360,000 pies cuadrados ubicado en 1155-1205 Manhattan Avenue en Greenpoint, Brooklyn. En esta empresa, GMDC aprovechó capital público y privado de aproximadamente \$8 millones para convertir con éxito un edificio industrial histórico descuidado en un proyecto multiinquilino que actualmente sirve a más de 70 pequeñas empresas que emplean a casi 400 trabajadores. Un desarrollo más reciente en Ozone Park, NY, incluyó la compra y renovación de tres edificios en una manzana completa de la ciudad, añadiendo 85,000 pies cuadrados de nuevo espacio industrial que alberga a más de 110 empresas y más de 700 empleado

ACCIONES:

- › **Explorar una corporación de desarrollo industrial sin fines de lucro o asociaciones con desarrolladores existentes sin fines de lucro o impulsados por una misión para ensamblar, preparar y construir espacios industriales especulativos para pequeñas empresas.**
 - › Esta actividad necesita establecer el estatus de organización sin fines de lucro como una entidad independiente con un estatuto formal. La organización necesita ser capitalizada con fondos iniciales para comenzar efectivamente el proceso de agrupación, limpieza y desarrollo. Aunque no esté gestionada por la Ciudad, dicha organización podría incluir a importantes partes interesadas de la Ciudad o de los BID en puestos de la Junta para representar los intereses públicos y enfocar las actividades de desarrollo en alineación con los Planes de Área de Milwaukee.
- › **Evaluar una Estrategia de Rehabilitación y Reinversión de Edificios.**
 - › El objetivo es establecer un flujo continuo de espacios industriales actualizados en edificios de aproximadamente 30,000 pies cuadrados o menos. Esta actividad podría convertirse en un componente de una organización sin fines de lucro separada, como se discutió anteriormente, o convertirse en un servicio dedicado proporcionado por la Ciudad para llevar estructuras industriales infrutilizadas y obsoletas de vuelta al mercado.



5 IDENTIFICAR DÓNDE ES CONTEMPORÁNEO ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN ENCAJAN EN LA PLANIFICACIÓN FUTURA

¿POR QUÉ ES IMPORTANTE?

El almacenamiento y la distribución representan un área de crecimiento potencial importante en la escena industrial de Milwaukee. En los últimos años, la tecnología y la innovación en las empresas manufactureras presentan un nuevo paradigma en las industrias con pros y contras que complican el tradicionalmente percibido "mayor valor" de este tipo de negocio. No todo el almacenamiento se crea igual y la distribución no es una palabra sucia. Dentro de esta categoría industrial, existe una gran diversidad de tipos de negocios, todos los cuales se benefician de la proximidad y el acceso a las redes de transporte locales, ya sean interestatales, ferroviarias, portuarias y aeroportuarias. Los diferentes tipos de negocios en esta categoría, como las instalaciones de autoalmacenamiento, deben ser regulados con más matices de los presentes en el Código de Zonificación actual de Milwaukee.

Dependiendo del deseo de apoyar y expandir los negocios de transporte y almacenamiento, el análisis del mercado indica que se necesita una demanda adicional de 56 acres de terreno fácilmente desarrollable por año para satisfacer la demanda de las empresas de almacenamiento y distribución. Los negocios de distribución general típicamente producen un menor número de empleos que los usos manufactureros, pero pueden traer otros beneficios en forma de impuestos, la reutilización de propiedades vacías y oportunidades de empleo o propiedad para los residentes. Esta actividad también puede ser una carga para las viviendas cercanas debido al ruido y la contaminación. Regular esta actividad tanto en términos de ubicación como de diseño del sitio es necesario para maximizar los beneficios.

ACCIONES:

› Modernizar el código para regular claramente el "Almacenamiento y Distribución".

- › Hoy en día, los usos de almacenamiento y distribución pueden llevarse a cabo en algunas zonas industriales diferentes, sin embargo, no está completamente claro dónde encajan las instalaciones más grandes de un centro de distribución en el código actual. Actualizar el lenguaje del código para articular claramente dónde se permite la distribución y

› Permitir y regular los usos de distribución y almacenamiento a lo largo de corredores comerciales seleccionados para reemplazar los sitios vacíos de grandes cajas.

- › Las dificultades del comercio minorista eran prominentes antes de la pandemia. La cuarentena y la mayor dependencia de las compras en línea solo exacerbaron los problemas subyacentes en este país. En algunos casos, esto ha resultado en el cierre de tiendas.

cerrando y dejando "cáscaras" comerciales vacías a lo largo de corredores prominentes y visibles. Dadas las dificultades subyacentes para reocupar estos sitios con nuevos usos comerciales, estos pueden ser oportunidades para la reutilización para distribución y almacenamiento. Sin embargo, la transición de comercial a industrial necesita ser adecuadamente regulada. Desarrollar expectativas claras de diseño para negocios de Distribución y Almacenamiento a lo largo de áreas comerciales para asegurar que la reutilización no perjudique el entorno comercial o la estética del vecindario. Estas expectativas de diseño deben considerar:

- › Mejoras de señalización y fachada
- › Paisajismo y barreras
- › Potencial para desarrollo de espacios exteriores
- › Estacionamiento y circulación en el sitio
- › Oportunidades para retirar pavimento u otras necesidades de infraestructura de aguas pluviales
- › Iluminación

- › Considere la posibilidad de crear una nueva categoría de zonificación comercial/industrial para abordar específicamente los desafíos de mezclar estos usos.

› Establecer un objetivo claro para el número de acres de tierra fácilmente urbanizable que se pondrán a disposición para satisfacer la demanda de almacenamiento y distribución en los lugares deseados con acceso al transporte, tales como: Proximidad al puerto y al aeropuerto, al ferrocarril y al acceso por carretera.

- › Esto es en parte una discusión política, pero también se relaciona con los recursos disponibles. Crear más de 56 acres de terreno desarrollable para distribución y almacenamiento, además de los 20 acres para manufactura, requiere una inversión adicional en la agrupación de terrenos y la limpieza ambiental.^{nº} Como se identificó en planes anteriores, continuar apoyando la reurbanización del antiguo Northridge Mall para una mezcla de usos de manufactura y distribución. Usar este sitio clave para medir los costos y beneficios de la distribución para la ciudad

TRANSICIÓN DE USO INDUSTRIAL DONDE SEA APROPIADO

POR QUÉ ESTO IMPORTA

Los distritos industriales a menudo enfrentan presión de otros usos. Ya sea por viviendas a precio de mercado en el Distrito del Puerto, usos de entretenimiento en el Valle o viviendas asequibles a lo largo del Corredor de la Calle 30, a menudo se deben tomar decisiones sobre si permitir un cambio de uso. En algunos casos, es crítico mantener la línea y conservar las propiedades industriales para su uso industrial. Sin embargo, hay instancias en las que las propiedades son malos candidatos para el uso industrial continuo debido a una variedad de características o un cambio de uso que sirve mejor al contexto. Estas instancias son oportunidades para reutilizar terrenos o edificios que a menudo están vacíos para nuevos usos que sirvan a la comunidad.

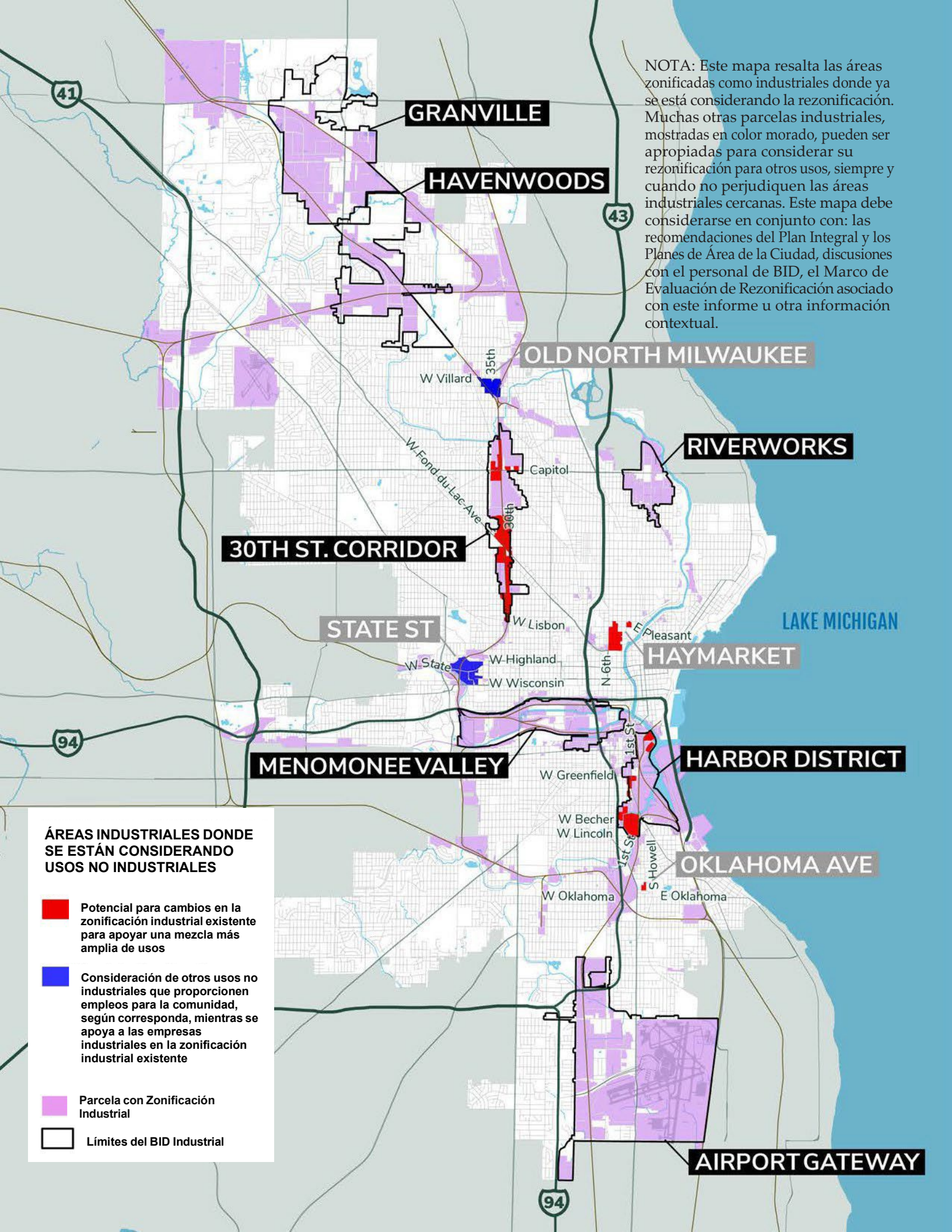
Como parte de este Análisis de Terrenos Industriales, se desarrolló un marco de toma de decisiones...

se desarrolló un marco de trabajo para ayudar al Departamento de Desarrollo Urbano de la Ciudad a revisar solicitudes de cambios de zonificación, aprobaciones de la Junta de Apelaciones de Zonificación u otras revisiones discrecionales de la Ciudad. Este marco se desarrolló para garantizar que esta evaluación sea justa y consistente, al tiempo que responda a la singularidad de cada propuesta de desarrollo y a la adecuación del contexto para el desarrollo propuesto. Este marco toma en cuenta las demandas físicas y los impactos de un nuevo uso propuesto para un sitio, y va más allá al evaluar la capacidad de los usos futuros para proporcionar empleo significativo accesible a la fuerza laboral local y si el negocio es propiedad de o sirve de manera única para beneficiar a las comunidades BIPOC de Milwaukee.

ACCIONES:

- › **Utilizar el Marco de Evaluación de Rezonificación revisado junto con las recomendaciones contenidas en los Planes de Área de la Ciudad para evaluar el cambio de zonificación de manufactura o la modificación de la zonificación de terrenos industriales.**
 - › El Marco de Evaluación, como se describe en la Estrategia 1, ayudará a determinar si un uso industrial que necesita una variación debe ser apoyado, pero también proporciona orientación sobre la transición a una gama más amplia de usos. Las recomendaciones específicas de uso de suelo para el sitio y el área dentro del Plan Integral siguen siendo críticas para evaluar estas solicitudes, y esta herramienta puede usarse para complementar ese análisis.
- › **Rezonificar proactivamente terrenos no aptos para el desarrollo industrial.**
 - › La cartografía y el análisis completados para este estudio identificaron una serie de ubicaciones en la Ciudad para una posible rezonificación, principalmente a zonificación Industrial-Mixta. Muchas de estas ubicaciones ya fueron identificadas en planes de área y BID anteriores. Estas áreas incluyen partes del Distrito del Puerto, el Corredor de la Calle 30 y varias ubicaciones fuera de los principales BID Industriales, incluyendo Haymarket. Las preocupaciones de justicia ambiental deben impulsar acciones adicionales en torno a la rezonificación para proteger mejor las viviendas existentes de actividades dañinas.

NOTA: Este mapa resalta las áreas zonificadas como industriales donde ya se está considerando la rezonificación. Muchas otras parcelas industriales, mostradas en color morado, pueden ser apropiadas para considerar su rezonificación para otros usos, siempre y cuando no perjudiquen las áreas industriales cercanas. Este mapa debe considerarse en conjunto con: las recomendaciones del Plan Integral y los Planes de Área de la Ciudad, discusiones con el personal de BID, el Marco de Evaluación de Rezonificación asociado con este informe u otra información contextual.



ÁREAS INDUSTRIALES DONDE SE ESTÁN CONSIDERANDO USOS NO INDUSTRIALES

- Potencial para cambios en la zonificación industrial existente para apoyar una mezcla más amplia de usos
- Consideración de otros usos no industriales que proporcionen empleos para la comunidad, según corresponda, mientras se apoya a las empresas industriales en la zonificación industrial existente
- Parcela con Zonificación Industrial
- Límites del BID Industrial

7

INVERTIR EN MEJORAS CLAVE DEL ÁMBITO PÚBLICO EN LOS BID_s INDUSTRIALES

POR QUÉ ESTO IMPORTA

A menudo es en los bordes de las propiedades, en las calles y en los espacios entre parcelas industriales donde el público en general interactúa con las áreas industriales de la ciudad. Las mejoras en el ámbito público son esenciales para asegurar que las áreas residenciales y comerciales dentro de los BID Industriales de la ciudad, adyacentes a negocios industriales o a lo largo de corredores industriales, estén adecuadamente protegidas de la actividad industrial en el sitio. El público cuenta con un conjunto de socios poderosos disponibles para ayudar a coordinar mejoras y comunicación con estas áreas circundantes, los BID Industriales.

Los BID Industriales tienen el poder de coordinarse entre múltiples propietarios de propiedades de tal manera que se haga posible realizar proyectos a una escala mayor y más impactante. Cada uno de los BID Industriales de Milwaukee enfrenta desafíos únicos, particularmente con problemas de seguridad pública, diseño de calles e intersecciones o demanda de

recursos de seguridad en el área dentro de parques empresariales locales, por ejemplo, que requieren la coordinación de planificación, financiamiento y recursos municipales. Los desafíos ambientales rara vez se contienen dentro de los límites de una sola parcela ni se resuelven dentro de ellos. Las inversiones dentro de los BID pueden ayudar a abordar el cambio climático y el efecto isla de calor fomentando la eficiencia energética y la energía solar, así como a través de nuevos paisajes e infraestructura verde. Este tipo de mejoras en el ámbito público requieren el liderazgo y la coordinación de los BID para resolverse.

También existen mejoras en el ámbito público a menor escala que pueden mejorar significativamente la calidad de una calle o vecindario. Mejorar la visibilidad alrededor del estacionamiento y la circulación en el sitio, y mejorar la calidad estética de las fachadas de los negocios, la señalización o las barreras paisajísticas también puede tener un gran impacto.



El Beerline Trail

El Beerline Trail se encuentra en el corazón del BID de Riverworks, colindando con propiedades industriales y conectando Riverworks con la red de senderos regional más grande. Se están explorando mejoras en el parque lineal, conexiones con edificios o negocios, paisajismo mejorado, iluminación y programación a lo largo de los segmentos existentes del sendero. También se están considerando futuras conexiones y extensiones para expandir esta amenidad única.

ACCIONES

› **Asegurar que la zonificación regule adecuadamente la escala y calidad de las barreras industriales y el paisajismo en propiedades industriales.**

- › Revisar el lenguaje del Código de Zonificación de la Ciudad para paisajismo y barreras en propiedades industriales. Aumentar los requisitos de barreras y pantallas donde el desarrollo industrial limita con usos residenciales o comerciales. Se debe dar una consideración especial a los requisitos para propiedades industriales ubicadas adyacentes a o en el contexto de un distrito comercial. El carácter de estos desarrollos debe cumplir con las expectativas para parcelas comerciales dentro de la misma área.

La Ciudad tiene un poder limitado para abordar el paisajismo y las barreras de propiedades donde un negocio o un propietario de larga data tiene un uso existente no conforme. La Ciudad debe proporcionar a estos propietarios información sobre incentivos y subvenciones disponibles para mejoras. Las propiedades industriales no conformes que limitan con parcelas residenciales deben ser identificadas en cada Distrito como una prioridad para las mejoras lideradas por la Ciudad o el BID en cuanto a barreras y pantallas siempre que sea posible.

› **Cree espacios abiertos mejorados dentro de los BIDs industriales.**

- › Continuar los esfuerzos para realizar el Beerline Trail, el KK River Trail, la revitalización de Holmes Creek, la Ruta del Tejón en el Corredor de la Calle 30, las extensiones del Milwaukee Riverwalk en el Distrito del Puerto y los BID del Valle de Menomonee, y otras iniciativas de ecologización, mejora de senderos y esfuerzos de restauración de hábitats en los BID Industriales.

› **Aumentar la inversión en arte público y creación de espacios para identificar y celebrar los BIDs industriales.**

- › Identificar e instalar señalización de entrada en puntos de acceso altamente visibles a cada uno de los BID Industriales o subdistritos manufactureros identificados en este plan.¹¹ Explorar el uso de señalización artística o señalización de orientación creada en colaboración con negocios de makers cuando sea posible.

› **Concéntrese en las mejoras de la "calidad de vida empresarial" en todos los BID industriales de Milwaukee.**

- › Las preocupaciones de seguridad pública fueron identificadas por propietarios de negocios, desarrolladores y partes interesadas de BID en todos los BID Industriales de Milwaukee. Los temas recurrentes fueron el deseo de patrullas de seguridad en estacionamientos o por la noche, vertederos ilegales o propiedades molestas, la necesidad de cámaras de seguridad adicionales y mejor iluminación, preocupaciones sobre el mantenimiento de las carreteras o problemas de diseño de intersecciones relacionados con los movimientos de giro de vehículos más grandes o la falta de infraestructura de seguridad peatonal. Este tipo de preocupaciones reales y percibidas de seguridad deben abordarse para mejorar significativamente la "calidad de vida empresarial" en y alrededor de las áreas industriales. No hay una solución única para estos tipos de problemas. Requerirán programas e iniciativas específicos de BID, y soluciones de diseño e ingeniería específicas del sitio.

Las preocupaciones de alta prioridad se mencionan en las recomendaciones para cada uno de los BID Industriales.

- › Continuar enfocándose en la mejora de la seguridad dentro de cada uno de los BID industriales y alrededor de las propiedades industriales en toda la ciudad.

› **Mejorar la transitabilidad dentro y conexiones a BIDs Industriales.**

- › En Milwaukee hay áreas industriales y negocios industriales en estrecha proximidad o adyacentes a áreas donde las personas viven, trabajan o visitan regularmente. Aunque la gran mayoría de los empleados acceden a sus trabajos en automóvil, todos son peatones en algún momento del día. Asegurar la condición de las aceras, intersecciones y espacios públicos disponibles para las personas que caminan hacia y a través de estas áreas es una parte esencial de ser "buenos vecinos" y de conectar a sus empleados con las comodidades cercanas.

› **Capturar y/o limpiar la primera media pulgada de aguas pluviales en el sitio para reducir el impacto en las vías fluviales y reducir la presión sobre el Área de Alcantarillado Combinado (CSA) y priorizar el uso de infraestructura verde.¹²**

- › Una recomendación delineada en el Plan de Uso del Agua y la Tierra del Distrito del Puerto, hay ríos, arroyos y humedales en muchos de los BID de Milwaukee. Los objetivos de gestión de aguas pluviales ayudan a definir soluciones a nivel de sitio o multi-sitio sin ser prescriptivos, ya que el contexto varía considerablemente.

› **Continuar y ampliar los programas actuales de la Oficina de Colaboración Ambiental Incentivar las alteraciones de las propiedades industriales que ayuden a abordar el cambio climático, como los incentivos a la energía solar, el aumento del paisajismo y las mejoras de eficiencia energética.**

8 MaKe EL CASO DE LOS TRABAJOS INDUSTRIALES

POR QUÉ ES IMPORTANTE

Contrariamente a nuestra imagen de enormes almacenes llenos de trabajadores en líneas de fábrica, muchas empresas industriales brindan excelentes beneficios y oportunidades de crecimiento para los trabajadores. Las pequeñas empresas proporcionan beneficios económicos, de empleo y comunitarios. Muchas empresas manufactureras hacen crecer la economía de la Ciudad no solo a través de los empleos directos de manufactura, sino también impulsando empleos adicionales en la cadena de suministro (incluyendo marketing, banca, contabilidad, etc.). Además, la fuerza laboral de la manufactura proporciona la base para hacer crecer los empleos en la economía local en vivienda, comercio minorista, alimentos y otras industrias. Sin los empleos de manufactura, existen menos empleos en la cadena de suministro y en la economía local.

Milwaukee ha perdido ahora su reputación como "el taller mecánico del mundo" y no se está celebrando el valioso papel que desempeñan los terrenos industriales y las empresas en la economía local. El ochenta y siete por ciento (87%) de los participantes en una encuesta en línea creada para el proyecto de Análisis de Terrenos Industriales de Milwaukee indicaron que

este lema no representa con precisión su visión de Milwaukee hoy en día. Aunque la atracción de negocios industriales es crucial para recuperar esta reputación, la Ciudad y sus socios deben aumentar la intensidad del marketing y la comunicación sobre la comunidad empresarial industrial. En la misma serie de preguntas de la encuesta, una gran mayoría de los encuestados estuvo de acuerdo en que preservar terrenos para usos industriales es importante para el futuro de Milwaukee y que valoran los productos que se fabrican localmente.

Todos los BID Industriales de Milwaukee identifican las actividades de marketing como centrales para el éxito de sus Distritos, pero existen oportunidades para coordinar iniciativas para que sean más eficientes y complementarias.

Al observar dónde vive la mayoría de los trabajadores en cada distrito, algunos distritos emplean a residentes cercanos, mientras que otros no. Hay una desconexión entre quién está trabajando en cada uno de los BID y la principal industria de empleo en las áreas circundantes a los BID. Por ejemplo, las poblaciones de empleados en las áreas alrededor de Granville y Havenwoods tienden a provenir de las comunidades circundantes, mientras que los trabajadores en el Corredor de la Calle 30 y el Distrito del Puerto provienen de toda la ciudad, sin estar altamente concentrados en ninguna área particular.



ACCIONES

› **Desarrollar una Estrategia de Manufactura para la Ciudad de Milwaukee que incluya una estrategia integrada de fuerza laboral.**

M7 ha identificado la manufactura avanzada como una oportunidad crítica que tiene implicaciones para el talento local y la fuerza laboral. La manufactura tradicional también está cambiando a través de una mayor automatización y, en parte debido a la pandemia, hay oportunidades potenciales para la relocalización de la manufactura. Estos factores apuntan a la necesidad de una Estrategia de Manufactura específica que reúna los datos de este estudio de terrenos industriales junto con: iniciativas laborales existentes relacionadas con la manufactura; accesibilidad al transporte; información sobre la capacidad de innovación local para apoyar la manufactura avanzada y las nuevas empresas de manufactura; y evaluar las oportunidades de manufactura creadas por la infraestructura logística existente de Milwaukee: El Puerto de Milwaukee y el Aeropuerto Internacional Milwaukee Mitchell.

- › La Estrategia de Crecimiento de Manufactura de Filadelfia es un buen ejemplo de este trabajo para establecer una agenda clara para apoyar a las empresas y empleos manufactureros.

Continuar explorando la creación de una iniciativa de marca local, similar a SF Made de San Francisco. Considerar una asociación o colaboración con Local First Milwaukee.

› **Establecer una "caja de herramientas" de comunicación pública para ayudar a la Ciudad, los BID y los propietarios de negocios a comunicar el valor de la industria en Milwaukee.**

- › Usar los datos de este estudio, incluyendo la infografía sobre la actividad industrial y los empleos en la página 31, para difundir información sobre la economía industrial. Asegurarse de compartir esta información con líderes políticos y filantrópicos locales.

› **Coordinar iniciativas de marketing entre los BID Industriales de Milwaukee.**

- › Muchos BID están enfocados en promocionar las oportunidades específicas en sus distritos para atraer más negocios o encontrar nuevos usos para propiedades infrautilizadas. Esta actividad importante puede aprovecharse con un marketing coordinado que cuente una historia convincente sobre el uso industrial en Milwaukee y las personalidades únicas de los diferentes BID industriales.

La ciudad de TheMaker

Knoxville, Tennessee, Estados Unidos

TheMaker City es la comunidad del área metropolitana de Knoxville de makers, artistas, creativos y fabricantes a pequeña escala y entidades de apoyo. La organización se enfoca en promover bienes y servicios locales, conectar a los makers con oportunidades y aumentar la conciencia sobre el movimiento maker local y sus microeconomías asociadas.

Reconociendo que los emprendedores creativos tienen un impacto significativo en nuestra economía con su manufactura a pequeña escala, Knoxville impulsó el movimiento maker en 2016 con el liderazgo del Consejo de Makers del Alcalde y el Centro de Emprendedores de Knoxville, así como el apoyo de la Fundación Kauffman, la organización sin fines de lucro líder en el mundo dedicada al estudio y avance del emprendimiento.

Hoy en día, más de 900 makers pertenecen a The Maker City. La organización proporciona una gama de programas y servicios de desarrollo empresarial y marketing en apoyo de la economía maker de Knoxville, incluyendo:

- *creación de un directorio de empresas de búsqueda de fabricantes,*
- *creación de un mercado en línea centralizado para fabricantes, productos, y servicios,*
- *Ser una fuente centralizada de noticias relacionadas con la comunidad maker a nivel local y nacional, y*
- *ofrecer conexiones con recursos de apoyo nacionales, como el curso en línea Etsy Entrepreneurship, para ayudar a las empresas emergentes a crear un Negocios en línea.*

Además de realizar encuentros continuos de makers y la cumbre anual, The Maker City organiza una serie informal de almuerzos y aprendizajes llamada Make. Learn. Grow. Makers locales y expertos se reúnen para compartir sus conocimientos y herramientas para hacer crecer sus negocios. Con el crecimiento de su presencia nacional y comunidad de makers, The Maker City también puede organizar eventos anuales más grandes (con atención nacional) como la Etsy Maker City Summit, que dio inicio a la Semana Innov865, una serie de eventos de una semana que se ha convertido en el evento insignia de Knoxville para emprendedores, creativos e inversionistas, al que asistieron casi 400 personas en 2016.

CONECTAR EMPRESAS CON EMPRESAS Y DE NEGOCIOS A VECINOS

POR QUÉ ES IMPORTANTE

Los negocios se benefician de estar conectados con la comunidad empresarial en general por muchas razones. Las redes industriales más fuertes tienden a comunicarse y compartir información de manera más efectiva. La participación de las partes interesadas indica que la producción local de bienes es limitada. Sin aumentar la capacidad de producción y las habilidades localmente, muchas empresas buscan externalizar a medida que crecen. Las conexiones entre empresas podrían significar mayores retornos para Milwaukee en su conjunto al crear vínculos más fuertes en la cadena de suministro, redes compartidas de distribución y almacenamiento, o consolidando la demanda entre múltiples negocios para atraer y expandir la capacidad de producción local.

Actualmente, existe una desconexión entre quién está trabajando en cada uno de los BID y quién vive cerca. Por ejemplo, los trabajadores en el Corredor de la Calle 30 y el Distrito del Puerto provienen de toda la ciudad sin una concentración real en las comunidades cercanas. Los BID están trabajando activamente para crear conexiones más fuertes con las comunidades cercanas. Estos esfuerzos deben continuar y expandirse donde sea posible para conectar a los residentes cercanos con los empleos disponibles en los BID. Las empresas industriales están evolucionando. Ya no son las "sucias" empresas del pasado; muchas empresas industriales en Milwaukee están estableciendo un nuevo estándar para el desarrollo sostenible y retribuyendo a su comunidad. El empleo en estas industrias son oportunidades que deberían ayudar a mejorar las comunidades circundantes.

ACCIONES

- Organice eventos de networking de empresa a empresa de forma virtual y presencial.**

 - › Importante para las empresas dentro de cada BID, además de un evento anual o semestral entre los BID. Como parte de este trabajo, sea intencional al crear oportunidades para establecer redes entre las partes interesadas en negocios industriales BIPOC en colaboración con las Cámaras de Comercio multiculturales de Milwaukee y otras entidades de apoyo empresarial enfocadas en BIPOC.
 - Mantener una página web centralizada y de cara al público con información sobre las iniciativas de la Ciudad.**

 - › Estas están integradas en diferentes ubicaciones del sitio web existente de la Ciudad. Considere utilizar el sitio web MKEIndustrial.com como el hogar de la información sobre todas las iniciativas industriales, incluidas las dirigidas por los BID locales.
 - Explore asociaciones con otros distritos y organizaciones para crear mapas y guías móviles o impresos.¹³**
 - Organice recorridos por áreas industriales o instalaciones y anime a las empresas a participar en eventos centrados en la comunidad.**

 - › Cada BID comprende una rica variedad de negocios únicos, incluyendo mayoristas, fabricantes, minoristas, oficinas profesionales y creativas, y más. Los negocios locales que han ayudado a dar forma a la identidad de cada BID deben ser celebrados para promocionarlos como buenos lugares para hacer negocios y para aumentar la visibilidad y el conocimiento de los negocios locales entre los residentes locales. Cuento las historias sobre lo que estos negocios producen a través del arte, recorridos y programas diseñados para alentar a las personas e instituciones a comprar y adquirir productos localmente.
 - Fomentar la contratación local mediante la vinculación de los programas de fuerza laboral y las organizaciones comunitarias cercanas.**

 - › Trabajar hacia la creación de una lista centralizada de empleos disponibles para cada BID y colaborar con organizaciones locales de fuerza laboral para publicar información sobre programas para capacitar a los residentes para los empleos disponibles localmente. Si es posible, se podría considerar un "centro integral de empleo" para reunir información sobre servicios de la Ciudad, actividades de los BID, programas de capacitación laboral, oportunidades de empleo disponibles y otras comodidades comunitarias como guarderías y espacios para reuniones..
- El censo de EE. UU. de 2010 mostró que Wisconsin tenía el porcentaje más alto de trabajadores en empleos de manufactura en la nación.



THE 30TH STREET CORRIDOR BID - PROPIEDADES INDUSTRIALES COMPARTIENDO FACHADA EN CALLE RESIDENCIAL



HAVENWOODS BID - EL PARQUE EMPRESARIAL INDUSTRIAL LIMITA CON UN BARRIO RESIDENCIAL EN LA PARTE POSTERIOR

CONTINUAR MEJORANDO EL ACCESO A LAS OPORTUNIDADES DE EMPLEO INDUSTRIAL

POR QUÉ ES IMPORTANTE

La tasa de encarcelamiento en EE. UU. para hombres negros en prisiones estatales y cárceles locales es el doble del promedio nacional. Según un estudio de 2013, Wisconsin había encarcelado a más de la mitad de los jóvenes hombres negros del condado de Milwaukee en instalaciones correccionales estatales y miles de hombres de los vecindarios del centro de Milwaukee tenían antecedentes penales estatales.¹⁴ Los negocios industriales representan algunas de las pocas oportunidades que proporcionan empleo a individuos que regresan a la fuerza laboral después de su encarcelamiento.

La participación de las partes interesadas indica que Milwaukee cuenta con una creciente reserva de talento en tecnología; se está volviendo más fácil para las empresas tecnológicas reubicarse aquí y aumentar su personal rápidamente. Con áreas de crecimiento industrial como la tecnología de la salud, el valor de esta reserva de talento sofisticado está aumentando. Sin embargo, para aquellos sin un título universitario, los trabajos industriales siguen siendo una excelente oportunidad para ganar salarios muy por encima de lo que se puede esperar de la economía de servicios. Solo una cuarta parte de los residentes de Milwaukee ha obtenido un título universitario.

La necesidad de empleos que no requieran un título universitario, así como oportunidades para capacitación, mejora de habilidades y oportunidades de ascenso en la carrera hacia empleos que sostengan a la familia, es crucial para apoyar las necesidades de los residentes y las empresas.

Ya hay muchas organizaciones trabajando para construir una fuerza laboral más fuerte en Milwaukee. Aunque el enfoque de este proyecto está en el terreno industrial, es importante seguir conectando con estas importantes iniciativas de fuerza laboral. Se justifica una coordinación continua entre los esfuerzos para reurbanizar terrenos y apoyar los distritos comerciales con los esfuerzos para capacitar y colocar a los residentes en empleos. A continuación se enumeran algunas de las acciones clave de la fuerza laboral señaladas por los principales planes de desarrollo económico, incluyendo el Plan de Crecimiento de Prosperidad de la Ciudad y el Plan Marco de Crecimiento Económico de M7.

ACCIONES

› Conectar con las iniciativas de fuerza laboral existentes.

- › Ampliar las pasantías, oportunidades de observación laboral, trabajos de verano a tiempo parcial y academias de carreras de escuelas secundarias locales para estudiantes de secundaria y universitarios.¹⁵
- › Desarrollar un sitio web de oportunidades para que los empleadores se involucren en actividades de preparación laboral dirigidas a la juventud local.¹⁶
- › Ayudar a las empresas a participar con *Employ Milwaukee* y otros esfuerzos de socios de desarrollo de la fuerza laboral para proporcionar servicios de empleo de reinserción para individuos que han estado previamente encarcelados.¹⁷
- › Fortalecer el ciclo de retroalimentación entre empleadores y proveedores de desarrollo de la fuerza laboral para permitir una mejor alineación de los programas de capacitación con las necesidades del lugar de trabajo.

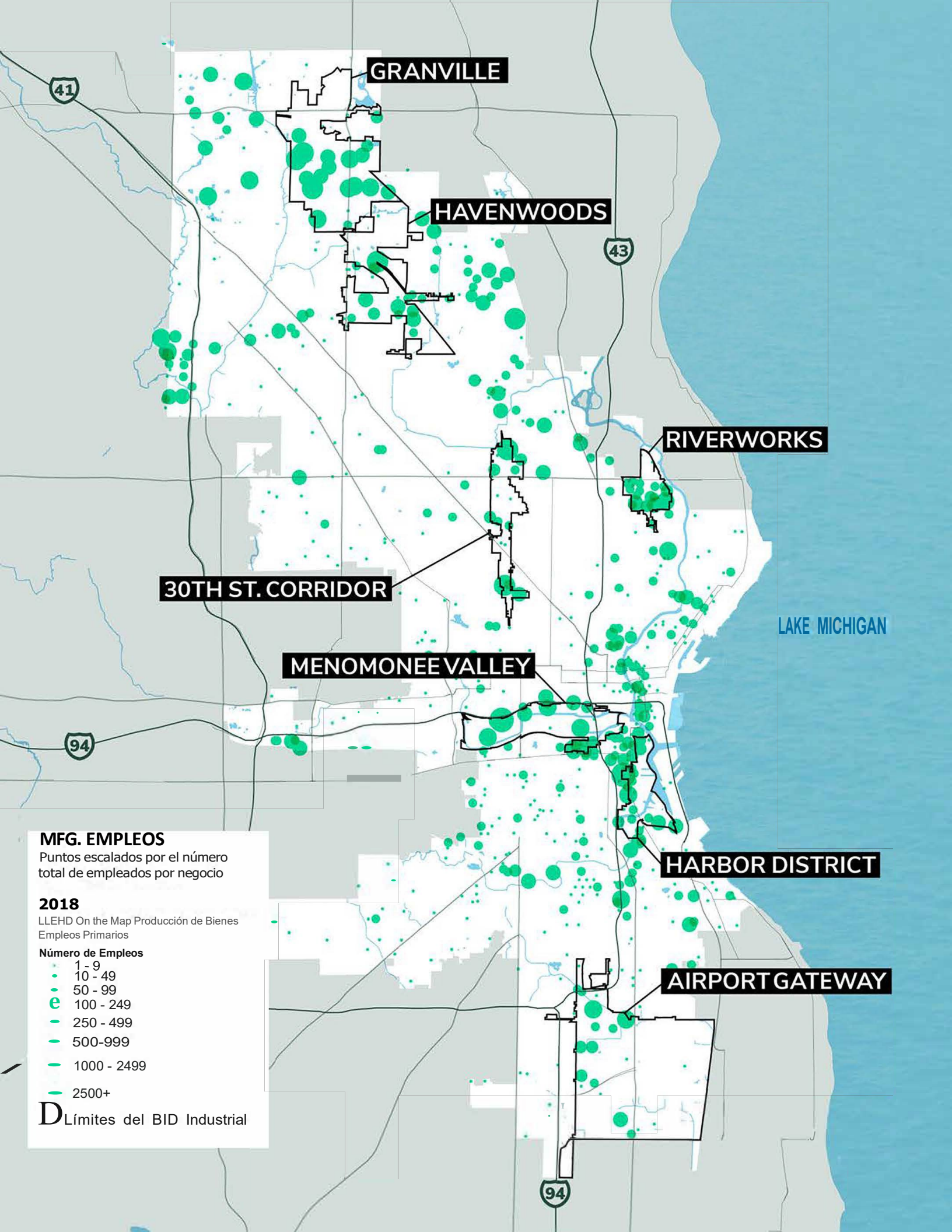
- › Por ejemplo, a partir de esfuerzos como el compromiso de empleadores y el desarrollo de currículo de *FaB*.¹⁸
- › Articular trayectorias profesionales específicas de clústeres y crear programas de certificación y credenciales para permitir una mejor coincidencia entre empresas y trabajadores, y la movilidad profesional ascendente para trabajadores de habilidades bajas y medias.¹⁹
- › Identificar la necesidad y desarrollar programas de mejora rápida de habilidades para ayudar a los trabajadores a actualizar y reutilizar sus habilidades en oportunidades ocupacionales emergentes. Por ejemplo, construir sobre los programas de "boot camp" específicos de sectores de los colegios técnicos o los esfuerzos de *WRTP/Big Step*.²⁰

Mejorar el acceso de las bicicletas a los BIDs industriales.

- › Los BID Industriales destacan en sus documentos de planificación recientes la importancia de la infraestructura para bicicletas para aquellos que no tienen coche. Fomentar que los empleadores proporcionen estacionamiento para bicicletas y comodidades para los empleados. Asegurar que las calles de acceso principales que conectan el BID con los vecindarios cercanos incluyan rutas seguras para bicicletas.
- › Ampliar las estaciones de *Bublr Bikeshare* en los BID Industriales para proporcionar opciones de transporte adicionales a la fuerza laboral local y ayudar a cerrar las brechas del último tramo desde el tránsito hasta los empleadores locales.

Mejorar la accesibilidad del transporte público a todos los BIDs industriales.

- › Identificar y mejorar las paradas de autobús y los caminos hacia las estaciones en cada BID Industrial.
- › Abogar por cambios en las políticas que promuevan la inversión en opciones de transporte público.
- › Promocionar programas de transporte impulsados por los empleadores, como el programa de *carpooling* y el programa *MCTS Commuter Value Plus*.²¹
- › Explorar y establecer programas de uso compartido de vehículos para los turnos nocturnos.²²



GRANVILLE

HAVENWOODS

RIVERWORKS

30TH ST. CORRIDOR

MENOMONEE VALLEY

HARBOR DISTRICT

AIRPORT GATEWAY

LAKE MICHIGAN

MFG. EMPLEOS

Puntos escalados por el número total de empleados por negocio

2018

LLEHD On the Map Producción de Bienes Empleos Primarios

Número de Empleos

- 1 - 9
- 10 - 49
- e 50 - 99
- 100 - 249
- 250 - 499
- 500-999
- 1000 - 2499
- 2500+

D Límites del BID Industrial

REFERENCIAS

- 1 <https://www.mke7.com/index.php?submenu=clusterIndustries&src=gendocs&ref=ClusterIndustries&category=Milwaukee7>
- 2 https://cityobservatory.org/most_segregated/
- 3 <https://www.wuwm.com/race-ethnicity/2020-08-17/black-milwaukeeans-are-generally-worse-off-today-than-50-years-ago-wuwm-study-finds>
- 4 City of Milwaukee Zoning Ordinance Volume 2, Chapter 295- subsection 6
- 5 Referencia faltante
- 6 Growing Prosperity: An Action Agenda for Economic Development in the City of Milwaukee Plan, September 2014.
- 7 Harbor District Water and Land Use Plan (WaLUP)- Milwaukee Department of City Development, adopted November 2017; updated December 2019.
- 8 Milwaukee Open Data Master Property File (MPROP) Accessed December 2020, Analysis by Interface Studio.
- 9 Referencia faltante
- 10 Consulte el Análisis de Terrenos Industriales de Milwaukee - Apéndices para el análisis completo del mercado.
- 11 Harbor District Water and Land Use Plan (WaLUP)- Milwaukee Department of City Development, adopted November 2017; updated December 2019.
- 12 Harbor District Water and Land Use Plan (WaLUP)- Milwaukee Department of City Development, adopted November 2017; updated December 2019.
- 13 Referencia al Plan de Uso del Suelo del HD
- 14 Wisconsin's Mass Incarceration of African American Males. John Pawasarat and Lois M. Quinn, University of Wisconsin-Milwaukee Employment and Training Institute, 2014.
- 15 Growing Prosperity: An Action Agenda for Economic Development in the City of Milwaukee Plan, September 2014.
- 16 Growing Prosperity: An Action Agenda for Economic Development in the City of Milwaukee Plan, September 2014.
- 17 Growing Prosperity: An Action Agenda for Economic Development in the City of Milwaukee Plan, September 2014.
- 18 Framework for Economic Growth, Milwaukee 7 (M7), updated 2018
- 19 Framework for Economic Growth, Milwaukee 7 (M7), updated 2018
- 20 Framework for Economic Growth, Milwaukee 7 (M7), updated 2018
- 21 Menomonee Valley Jobs Access Report
- 22 Menomonee Valley Jobs Access Report

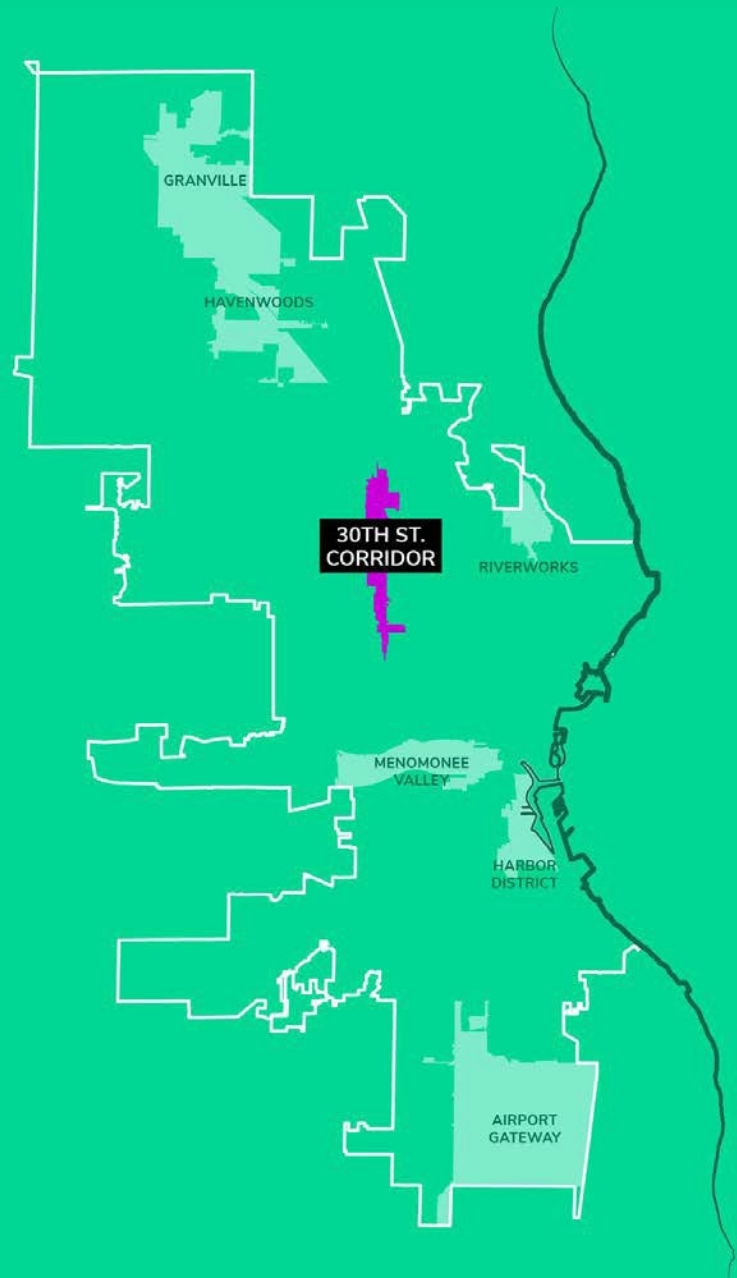


CIUDAD DE MILWAUKEE
PERFILES DE BID
INDUSTRIALES
Y RECOMENDACIONES

ANÁLISIS DE TERRENOS INDUSTRIALES DE MILWAUKEE

PERFILES DE DISTRITOS

30TH STREET CORRIDOR



PERFILES DE DISTRITOS INDUSTRIALES
AGOSTO 2021

DISTRITO EN CIFRAS

CORREDOR INDUSTRIAL DE LA CALLE 30 - BID#37

CONOCIDO COMO:
EL CORREDOR DE LA CALLE 30 ES UNA
DE LAS ÁREAS DE MILWAUKEE CON LA
PRODUCCIÓN MANUFACTURERA Y LA
HISTORIA MÁS PRODIGIOSAS

ÁREA DE LA PARCELA

512

Fuente: Datos de uso de la tierra de la ciudad

DE NEGOCIOS

154

Fuente: Infogroup, 2020

TOTAL # DE EMPLEADOS

3.19

Fuente: Oficina del Censo de EE. UU.,

DENSIDAD DE EMPLEO

6

 EMPLEADOS
POR ACRE

% DE TERRENO ZONIFICADO INDUSTRIAL

88%

Visión general

El BID Industrial del Corredor de la Calle 30 ("El Corredor") se extiende a lo largo de la Línea Ferroviaria de la Calle 30, una vía férrea de 6.2 millas que corre de norte a sur en la ciudad central de Milwaukee. El BID Industrial es parte del Área de Desarrollo Económico del Corredor de la Calle 30, que se extiende más allá del área de servicio del BID hacia el norte y el sur. El BID incluye más de 150 negocios y más de 600 acres de propiedades industriales. El Parque Empresarial Century City se encuentra en El Corredor, junto con un total de más de 197 acres de terrenos y edificios vacíos. Hoy en día, el Corredor Industrial de la Calle 30 tiene la tasa de vacancia más alta de los siete BID industriales. Del total de 512 acres dentro del BID, el veintidós por ciento (22%) son terrenos vacíos. Está ubicado principalmente dentro de las áreas de planificación de Near North y Fond du Lac y North de la Ciudad.

La ambición del Corredor es ser uno de los principales centros de manufactura en los EE. UU. y el mundo con un énfasis en

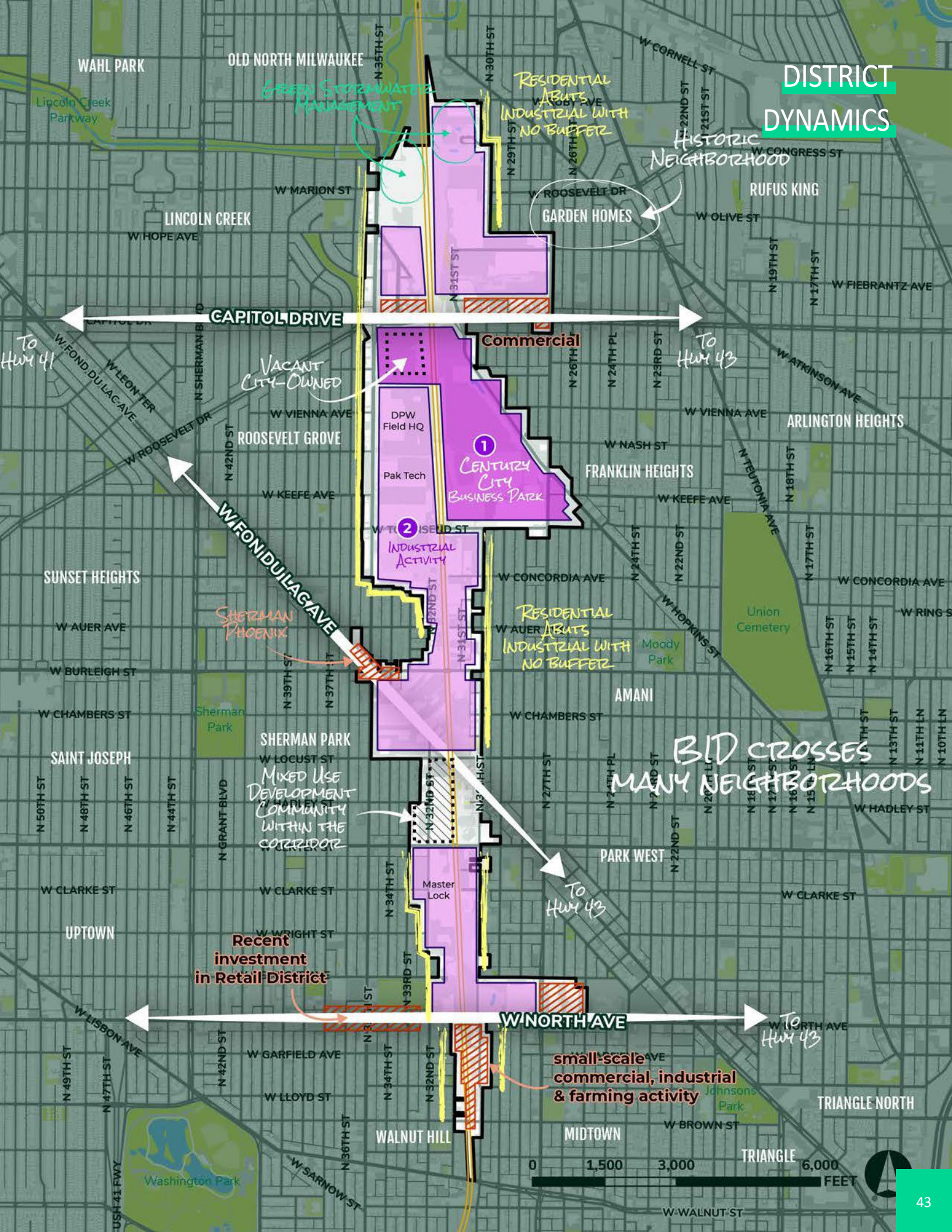
Activos y oportunidades

- › **Algunos empleadores importantes están ubicados en El Corredor**, contribuyendo a los más de 3,000 empleados en el BID. El Corredor está rodeado de densos vecindarios residenciales con una fuerza laboral disponible y está bien servido por el transporte público.
- › **Hay una cantidad sustancial de espacio desarrollable.** Alrededor de 90 acres contiguos en El Corredor necesitan reurbanización.
- › El Corredor Industrial de la Calle 30 está ubicado **dentro de una Zona de Oportunidad.**
- › **La porción sur del Corredor proporciona un acceso más cercano a la I-94.**
- › **El impulso está creciendo detrás de la revitalización** del vecindario de Garden Homes.
- › La Asociación de Vecinos de Century City Tri-Angle se formalizó durante la reurbanización y creación del Parque Empresarial Century City. El propósito del grupo es **augmentar la capacidad de participación de los residentes en el vecindario inmediatamente al este de Century City** y desempeñar un papel clave en dar forma al futuro del desarrollo en los terrenos de Century City.
- › El Corredor está trabajando con una variedad de socios para desarrollar un sendero recreativo rail-with-trail a lo largo del corredor ferroviario de la Calle 30 para proporcionar una nueva amenidad para el vecindario y conectar el distrito a la red de senderos regional.
- › El Condado de Milwaukee también está explorando mejoras en el servicio de tránsito en el área, incluyendo la instalación de Bus Rapid Transit a lo largo de la Calle 27 para servir al Corredor, con el potencial a largo plazo de un tren de cercanías para conectar el Corredor con el centro de Milwaukee y la región más amplia.
- › Hay numerosos proyectos de mejoras públicas planificados en el área del Corredor, organizados recientemente en el "Plan de Acción Estratégica Conectando el Corredor."
- › **Un proyecto de reurbanización visionario en el sitio de Briggs & Stratton está entrando en la fase de implementación.** La Comunidad Dentro del Corredor es un desarrollo de vivienda asequible de uso mixto propuesto en el sitio de 6.99 acres en la Calle 32 Norte y la Calle Center Oeste.
- › **Las barreras verdes pueden ser deseables para explorar** debido a la adyacencia de propiedades residenciales e industriales/comerciales dentro del Corredor.

conectar a los residentes del área local con oportunidades de empleo dentro del Corredor. Con este fin, la iniciativa Local People/Local Jobs del Corredor es un programa para alentar a las empresas a contratar de la comunidad local.

Hay pocos amortiguadores entre la actividad industrial y las áreas residenciales circundantes. Los vecindarios notables en el contexto local incluyen Sherman Park, Century City Tri-Angle Neighborhood, Franklin Heights, Metcalfe Park, Washington Park, Amani y muchos otros. En particular, el vecindario de Garden Homes, desarrollado en la década de 1920, fue la primera y única cooperativa de vivienda pública patrocinada por el municipio, y un recordatorio de una época en la que los vecindarios se formaban en torno a su acceso a empleos locales. Después de años de desinversión económica, el Corredor está liderando un esfuerzo para revitalizar el Parque Garden Homes y promover mejoras en los vecindarios circundantes.

DISTRICT DYNAMICS



Desafíos

- El Corredor tiene la tasa de vacancia más alta de los BID Industriales de Milwaukee.
- Muchas de las parcelas vacantes en el BID son pequeñas, están limitadas y son difíciles de reutilizar para usos industriales.
- La desinversión ha resultado en disparidades económicas y de salud pública en los vecindarios que rodean El Corredor. La creación de empleos es fundamental para revertir estas tendencias y proporcionar oportunidades para los residentes negros que viven adyacentes a El Corredor.
- Los activos y desafíos varían drásticamente de un extremo a otro. La planificación

para el área debe responder a cada subárea a lo largo de El Corredor.

- El Corredor no es el centro de ningún vecindario o comunidad en particular. Las entidades que trabajan en nombre de las comunidades a lo largo de El Corredor también están descentralizadas.
- Century City no ha alcanzado su pleno potencial como generador de empleos para el área. Sin embargo, la Ciudad mantiene firme su visión de atraer industrias con altos niveles de empleo a Century City.

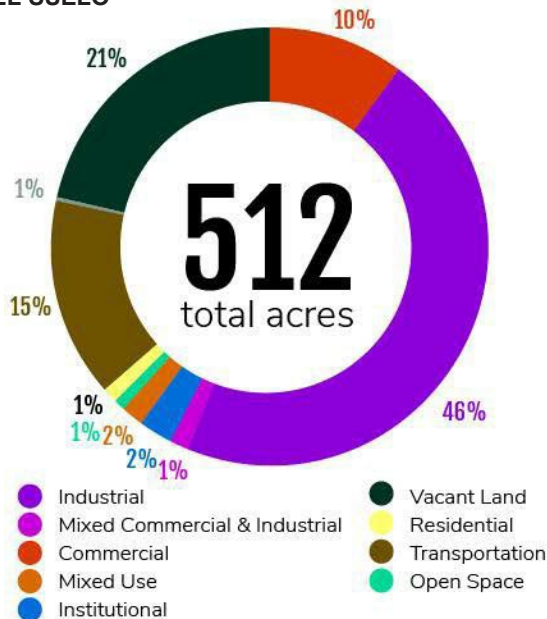
Áreas del Corredor de la Calle 30 a lo largo de N Capitol Drive han experimentado inundaciones durante eventos de tormenta pasados; sin embargo, el BID está trabajando con

MMSD y la Ciudad para reducir las inundaciones de aguas pluviales.

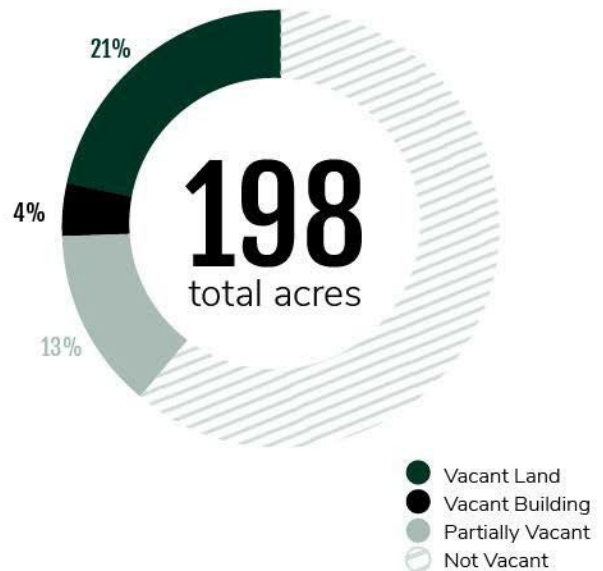
- Algunas secciones del Corredor de la Calle 30, incluyendo el Parque Empresarial Century City, están a 2-3 millas del acceso a la I-43, lo que hace que estas áreas sean menos deseables para la entrega justo a tiempo, la distribución y muchas empresas manufactureras.
- Muchas de las empresas industriales existentes ofrecen pocas oportunidades de empleo y aumentan las preocupaciones sobre la justicia ambiental. Los patios de chatarra, la trituración de concreto, la recuperación de materiales minados, el almacenamiento y otros usos ocupan muchas propiedades en el corazón del Corredor de la Calle 30.

USO DEL SUELO DEL DISTRITO

USO DEL SUELO



VACANTE



Nota: "Edificio Vacante" y "Parcialmente Vacante" representan parcelas que pertenecen a cualquier categoría de uso del suelo y que actualmente tienen estructuras desocupadas.

NÚMERO DE PARCELAS VACANTES MAYORES DE 1 ACRE

16

VACANTE		
Terreno baldío	Número de parcelas	Área
Menos de 1 acre	34	12.9 AC
De 1 a 5 acres	13	29.9 AC
De 5 a 10 acres	1	8.3 AC
De 10 a 20	1	13.7 AC
Más de 20 acres	1	45.2 AC
Total	52	110 ac
Edificios vacíos	19	417,035 sf
Edificios parcialmente vacíos	16	Datos no disponibles
En Venta / En Arrendamiento / Disponible	7	652,921 sf

Análisis de Interface Studio del archivo Master Property Parcel, consultado en diciembre de 2020, y observaciones de campo.