

City of Milwaukee Near South Side Area Plan Plan Summary

The Near South Side Area Plan is a community - led comprehensive plan facilitated by the City of Milwaukee and its community partners. The plan is a guide to future investment, development, and preservation in the area for the benefit of the Near South Side's residents and businesses. A summary of the plan and its recommendations is provided below.

See the entire report on the Web
www.mkedcd.org/planning/plans/NearSouth

Reference copies may be reviewed at the Forest Home Library, (286-3083) 1432 W. Forest Home Ave. and at the Legislative Reference Bureau Library, *City Hall, Room B-11, 200 E. Wells St.*

For more information call 286-5720 or 286-8543.

Planning Process

The Near South Side Area Plan is one of 13 Area Plans that the City of Milwaukee completed for its comprehensive planning series. The Area Plans will be a component of the Citywide Policy Plan. The Near South Side Area Plan, similar to the other area plans, consisted of six project phases: start up, analysis, visioning, synthesis, documentation and adoption phases. Throughout each phase, public involvement activities were conducted and the planning staff worked closely with a Contract Management Team and a Plan Advisory Group.

Ciudad de Milwaukee Plan para el área sur Resumen del plan

El plan para el área sur de Milwaukee es un plan integral orientado a la comunidad realizado por la Ciudad de Milwaukee y sus socios comunitarios. El plan es una guía para inversión futura, desarrollo y preservación del área para beneficio de los residentes y empresarios. Un resumen del plan y sus recomendaciones se incluye aquí.

Mira el reporte completo en la página Web
www.mkedcd.org/planning/plans/NearSouth

Copias de referencia se pueden revisar en la Biblioteca Forest Home, (286-3083) 1432 W. Forest Home Ave y en la biblioteca de Referencia del despacho legislativo *City Hall, B-11, Despacho B-11 200 E. Wells St.*

Para mayor información: llamar al 286-5720 o al 286-8543.

Proceso de Planeación

El plan para el área sur es uno de los 13 planes que la ciudad de Milwaukee finalizó como parte de una serie de planes integrales. El plan denominado Planes de área será un componente del Plan de acción de la ciudad. El plan para el área sur, de manera similar a los otros planes para áreas, conciste en seis fases: Comienzo, análisis, visión, síntesis, documentación y adopción de las fases. A través de cada fase, se realizaron actividades de participación pública y el personal de planeación trabajó muy de cerca con el equipo de administración de contratistas y el grupo consultivo de planeación.

Public Outreach Summary

Many public outreach activities were conducted throughout the planning process to gain valuable insights from residents, businesses, public and elected officials, faith-based community leaders and others. Outreach efforts included electronic communications, a bus tour, stakeholder interviews, focus group meetings, community workshops, Contract Management Team and Plan Advisory Group meetings, and a public information meeting.

Common themes that emerged throughout the process included:

- The area has many assets including numerous dining and entertainment venues, the presence of strong community organizations, a cultural richness and diversity, historic architecture, and reasonably priced housing.
- The area has many challenges including lack of parking, traffic congestion, lack of parks and public spaces, crime concerns, deteriorating public transportation, lack of jobs in close proximity, homes in disrepair, low home ownership rates, relatively low educational levels and the compatibility of new development with the area's existing character.
- Several opportunities were often discussed including improving connections to the Menomonee Valley, enhancing commercial corridors, expanding public transportation options, providing new affordable housing opportunities and promoting new mixed use developments.

Resumen de la divulgación pública

Durante el proceso de planeación se llevaron a cabo varias actividades de divulgación pública para obtener valiosas perspectivas por parte de los residentes, empresarios, dirigentes políticos, líderes religiosos y otros. Los esfuerzos de divulgación incluyen comunicaciones electrónicas, un tour en autobús, entrevistas con partes interesadas, entrevistas grupales de opinión, talleres comunitarios, juntas de los equipos de administración de contratistas y el grupo consultivo de planeación y una junta de información pública.

Temas comunes que salieron a relucir durante el proceso:

- El área tiene muchas ventajas como los son sus numerosos restaurantes, y lugares de entretenimiento, la presencia de importantes organizaciones comunitarias, una gran riqueza cultural y diversidad, así como la arquitectura histórica y la vivienda a un precio razonable.
- El área presenta varios retos como la falta de estacionamientos, la congestión del tráfico, inquietudes por la delincuencia, el deterioro del transporte público, la falta de empleos cercanos, casas en mal estado, tasas bajas de adquisición inmobiliaria, niveles relativos bajos de educación y la posibilidad de que existan nuevos desarrollos acordes con el carácter existente del área.
- En varias oportunidades se discutieron temas como la mejora de la conexión con el Valle Menomonee, la expansión de las opciones de transporte público, la prueba de nuevas oportunidades de vivienda accesible y la promoción de desarrollos mixtos nuevos.

Existing Conditions Overview

An existing conditions analysis was completed to provide a comprehensive look at demographic and land use factors that have and will continue to affect the development of the Near South Side.

The analysis identified the following key demographic trends for the Near South Side:

- Population is increasing
- Population is predominantly Hispanic and diversifying
- Population is relatively young
- Relatively large family sizes
- Relatively low income levels
- Relatively low educational levels
- Higher rate of home ownership on west side

The analysis identified the following key land use trends for the Near South Side:

- Very little vacant land is available
- Limited parks and open space
- Densely populated residential areas
- Commercial dispersed along arterial roads
- Remnants of industrial on periphery

Market Analysis Findings

A market analysis was conducted by the Center for Neighborhood Technology to gain a better understanding of the industrial, retail and housing marketplace. The findings from the report are summarized below.

Vistazo general de las condiciones existentes

Se llevó a cabo un análisis de las condiciones actuales para ofrecer una mirada integral a factores demográficos y de uso de tierra que han afectado y continuarán afectando el desarrollo del área sur.

El análisis identificó las siguientes tendencias demográficas para el área sur:

- La población está en aumento
- La población es predominantemente hispana y se está diversificando
- La población es relativamente joven
- Familias relativamente grandes
- Niveles relativos de ingreso bajo
- Niveles educativos relativamente bajos
- Mayor porcentaje de propietarios de vivienda en el área oeste

El análisis identificó las siguientes tendencias de uso de la tierra en el área sur:

- Hay muy pocos terrenos valdios disponibles
- Hay restricción de parques y espacios abiertos
- Áreas residenciales densamente pobladas
- Dispersión del comercio a lo largo de las vías arterias
- Residuos industriales en la periferia.

Conclusiones del estudio de mercadeo

El *Center for Neighborhood Technology* llevó a cabo un estudio de mercadeo para obtener un mejor entendimiento del mercado industrial, comercial y de vivienda. Las conclusiones se resumen a continuación:

Industrial Marketplace

- Recognize the area's concentrated, quality workforce as an asset.
- Enhance the efforts of community organizations and institutions to train and place workers in well-paid industrial jobs and ensure their transportation to work.
- Encourage a higher education satellite campus where it would be convenient to the largest number of residents who need intensive career training.

Retail Marketplace

- Phase out existing commercial uses along some blocks of arterial streets and focus retail development in increasingly dense district clusters.
- Focus retail development opportunities on groceries, food eaten away from home, and other convenience goods and services.
- Define, promote and market the identities of retail districts and implement improvement plans.
- Explore opportunities to serve unmet market demand for regional shopping in the northeast portion of the planning area.

Housing Marketplace

- Preserve and develop dense market rate and subsidized housing to meet projected population growth.
- Develop new housing adjacent to retail centers to have the greatest benefit on community retail development.
- Protect current residents from rapid property value increases through mechanisms such as community land trusts.

Mercado Industrial

- Reconocer la calidad de la concentración de mano de obra como un activo del área.
- Mejorar los esfuerzos de las organizaciones comunitarias e instituciones para entrenar y ubicar trabajadores en empleos industriales bien pagados y asegurar que se puedan transportar al trabajo.
- Impulsar un campus satélite de educación superior en un lugar conveniente para la mayor cantidad de residentes que necesitan entrenamiento profesional intensivo.

Mercado Comercial

- Reducción progresiva de las zonas comerciales actuales ubicadas en algunas cuadras de las vías arterias y concentrar el desarrollo comercial en distritos cuya densidad poblacional va en aumento.
- Concentrar las oportunidades de desarrollo comercial en abarrotes, establecimientos de comida para comer fuera de casa y otro tipo de productos y servicios.
- Definir, promover y mercadear las identidades de distritos comerciales e implementar planes de mejoramiento.
- Explorar oportunidades para prestar servicios a demandas insatisfechas de mercado por las compras regionales de la zona noreste del área de planeación.

Mercado de Vivienda

- Preservar y desarrollar la tasa densa de mercado y subsidiar vivienda para estar acorde con el crecimiento poblacional.
- Desarrollar nuevas viviendas adyacentes a centros de comercio para obtener los mejores beneficios en el desarrollo comunitario del comercio.
- Proteger a los residentes actuales de los aumentos rápidos del valor de las

propiedades a través de mecanismos como fideicomisos de terrenos comunitarios.

Plan Recommendations

The Near South Side Area Plan generated general recommendations for the entire planning area and more detailed recommendations for districts and corridors. The following is an overview of the key points that laid the foundation for the plan's recommendations.

- To remain competitive, the existing Near South Side commercial corridors must cluster themselves into distinct areas focusing efforts on Silver City, National Avenue/5th Street, Lincoln Avenue, Historic Mitchell Street, and Cesar Chavez Drive.
- Demand for new commercial districts exists along 2nd and 1st streets.
- Residential densities should be increased around the commercial clusters to support businesses and create new housing for a growing population.
- Opportunities to add new subsidized housing units should be identified to maintain the affordability of the area and provide housing that is compatible with the area's income levels.
- Existing single family and duplex residential areas should be preserved and improved through housing rehabilitation programs.
- Opportunities to improve existing green space and to weave new green spaces into the area should be a high priority to add local amenities and improve resident's quality of life.
- Streetscaping the area's main arterials and adding trees and other plantings wherever possible.
- Workers within the Near South Side are an asset to the city and efforts to

Recomendaciones del plan

El Plan para el sur de Milwaukee y sus áreas vecinas generó una serie de recomendaciones para toda la zona e indicaciones más detalladas para los distritos y corredores. A continuación presentamos un resumen de los puntos claves que sentaron el cimiento para las recomendaciones del plan:

- Para que permanezcan competitivos, los corredores comerciales existentes del área sur se deben agrupar en áreas distintivas, concentrando esfuerzos en Silver City, la Avenida National/ La calle 5°, la avenida Lincoln, la calle histórica Mitchell y la calle Cesar Chavez Drive.
- Existe demanda para nuevos distritos comerciales en las calles 2° y 1°.
- Debe aumentar la densidad poblacional alrededor de los conglomerados comerciales para apoyar a los negocios, además de crear nuevas viviendas para una población creciente.
- Se deben identificar oportunidades de crear nuevas unidades de viviendas subsidiadas para mantener los costos bajos del área y ofrecer así vivienda acorde con los niveles de ingreso del área.
- Las áreas residenciales de viviendas unifamiliares y duplex deben ser preservadas y mejoradas a través de programas de rehabilitación de vivienda.
- Las oportunidades de mejorar las áreas verdes del área e incluir nuevas deben ser una prioridad fundamental dentro de la zona para adicionar comodidad a las áreas públicas y mejorar la calidad de vida de los

enhance worker skills and improve transportation options should be a priority.



residentes.

- El denso ambiente del area sur debe suavizarse y embellecerse mejorando la apariencia de las principales arterias, así como plantando árboles y plantas en donde sea posible.
- Los trabajadores del área sur representan un valor para la ciudad por lo tanto los esfuerzos para formar habilidades en los trabajadores y mejorar las opciones de transporte deben ser una prioridad.

Catalytic Project Recommendations

The catalytic project recommendations for the Near South Side are intended to represent visible investment in the planning area and spur additional investment. Some of the projects are currently underway and should continue, other projects should begin immediately and other projects may require a long-term vision. A summary of the plan's catalytic projects is provided below.

#1 - American System-Built Homes

The restoration of the historic American System-Built homes, located along Burnham Street between Layton Boulevard and 28th Street, would provide educational opportunities for area students to learn about architecture, historic restoration, quality affordable housing, Frank Lloyd Wright, energy efficiency, and construction. In addition, the increased tourism could strengthen local commercial districts and the renovated homes would add value to the existing neighborhood and encourage additional home renovations. The project should include interpretive signage at the homes, way finding signage to direct people to the homes, the creation of a local historic tour brochure and quality infill

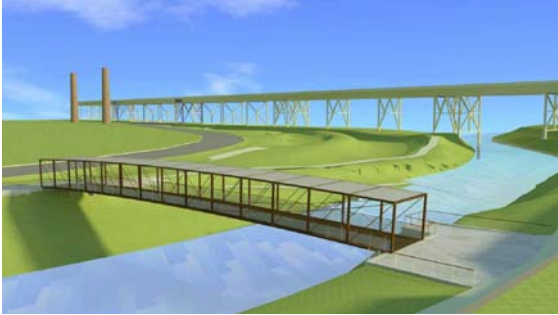
Recomendaciones para el proyecto promotor

Las recomendaciones para el proyecto promotor del área sur van encaminadas a mostrar una inversión visible en el área de planeación y estimular inversiones adicionales. Algunos de los proyectos están en vía de realización y deben continuar, otros deben comenzar en forma inmediata y otros tal vez requieren de una visión a largo plazo. A continuación, se ofrece un resumen de los proyectos promotores.

#1. Modelos de Casas del sistema - American System-Built (de tipo construcción americano)

La restauración de las casas históricas construidas con el llamado *American System-Built*, modelo del arquitecto Frank Lloyd Wright, ubicadas a lo largo de la calle Burnham entre Layton Boulevard y la calle 28, ofrecerá oportunidades educativas para estudiantes de la zona que quieran aprender de arquitectura, restauración histórica, vivienda de alta calidad accesible, de acuerdo al modelo del famoso arquitecto Wright, eficiencia de energía y construcción. Además el incremento del turismo puede fortalecer los distritos comerciales y la renovación de las casas agregará valor al área para que

housing that is modeled after the ideal represented by the American System-Built homes.



#2 - Connecting to the Menomonee Valley

Connecting to the Menomonee Valley is seen as a catalytic project for the Near South Side because the Valley will provide convenient access to jobs and recreational amenities that are limited in the dense residential neighborhoods of the Near South Side. The catalytic project entails a series of four interconnected projects that will physically reconnect the Menomonee Valley to the Near South Side and the surrounding neighborhoods, providing pedestrian access to jobs and recreation. The projects include the Hank Aaron State Trail extension, the Valley Passage tunnel at 37th Street, the Mitchell Park Domes pedestrian bridge, the Hank Aaron State Trail Natural Area and a new Urban Ecology Center branch.

#3 - Cultural, Arts and Entertainment District

The catalytic project is on 5th and 6th Streets and National Avenue between Virginia Street and Washington Street. The vision for the catalytic project is to build upon the existing establishments in the area and create a cultural, arts and entertainment district that would promote Hispanic and other ethnic group businesses and cultural facilities within a concentrated area. The district would

se puedan realizar más restauraciones. El proyecto debe incluir señalización con explicaciones en las casas, formas de realizar el recorrido y la creación de un folleto con un tour histórico, así como materiales de alta calidad dentro de las viviendas que representen el modelo de lo que se denomina *American System-Built* (Sistema de Construcción Americano).

#2 Conexión con el Valle Menomonee

La conexión con el Valle de Menomonee es visto como un proyecto promotor para el área sur de Milwaukee porque el Valle ofrecerá acceso apropiado tanto para trabajos como para zonas recreativas que están limitadas en las zonas residenciales densamente pobladas del área del sur. El proyecto promotor conlleva una serie de cuatro proyectos interconectados que van a unir físicamente el Valle Menomonee al área sur y las zonas circunvecinas, con accesos peatonales a empleos y zonas recreativas. Los proyectos incluyen la extensión del camino Hank Aaron State, el túnel del pasaje en la calle 37, el puente peatonal del parque Mitchell Park Domes, El camino del área natural de Hank Aaron State y una nueva sucursal del Centro urbano ecológico.

#3- Distrito Cultural, artístico y de entretenimiento

El proyecto promotor está ubicado en las calles 5° y 6° y la avenida National entre las calles Virginia y Washington. La idea del proyecto promotor es construir alrededor de los asentamientos ya existentes dentro del área y crear un distrito cultural, artístico y de entretenimiento que promueva los negocios hispanos y de otras étnias, así como las entidades culturales dentro de un área de concentración. El distrito incluirá

include a mixture of uses including arts, entertainment venues, retailers, restaurants, museums, cultural attractions, office space, public squares and residential uses. The creation of a dedicated nonprofit organization or business improvement district would be required to promote the development of the area.

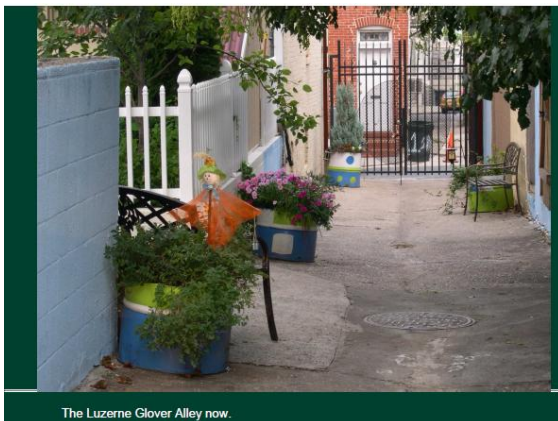
una mezcla de arte, espectáculos y sitios de entretenimiento, tiendas, restaurantes, museos, atracciones culturales, espacios para oficina, plazas públicas y espacios de uso residencial. Se requiere la creación de una organización especializada sin ánimo de lucro o de promover la mejora del distrito empresarial para promover el desarrollo del área.

#4 - Riverfront Node Parks and Riverwalk Extension

This catalytic project is envisioned as a system of fingerlike park space nodes along the area's rivers and canals that are connected by Riverwalk. The nodes would generally be located where existing and future roadways terminate at the rivers and canals and at other designated places along the waterways. The nodes would provide new green space opportunities, maintain view sheds and provide public access to the water. The city's current system for implementing Riverwalk should be continued along all rivers and canals in this area and preserving space for the river node parks should begin immediately to prevent spaces from being developed or roadways from being improved.

#4 Nodo de Parques rivereños y extensión del Paseo rivereño

El proyecto promotor está concebido como un sistema de espacios para parques en forma similar a un dedo, ubicados en las áreas de los ríos y canales, los cuales se conectan por el Paseo rivereño. Los nodos estarán ubicados generalmente donde actualmente o en un futuro terminarán las calles frente a los ríos y canales y en otros lugares designados a lo largo de las vías navegables. Estos nodos ofrecerán espacios nuevos de áreas verdes, así como espacios techados como miradores y establecerán acceso para la gente al agua. El sistema público de la ciudad que trabaja en la mejora del Paseo Rivereño debe continuar en todos los ríos y canales del área y la preservación del espacio para los nodos de parques rivereños debe empezar de inmediato para prevenir que los espacios sean utilizados para otro tipo de desarrollo o que se realicen trabajos de mejoras a las vías.



The Luzerne Glover Alley now.

#5 - Alley Gate Pilot Program

The vision for this catalytic project is to create a pilot program in the Near South Side that allows the gating and greening of

#5 Programa piloto para encerrar los callejones

La visión del proyecto promotor es crear un programa piloto en el área sur de Milwaukee, el cual permita encerrar y

alleys. The primary purpose of this program is to empower residents to reclaim their neighborhood space and achieve the goals they have for safety and beautification, while creating shared social space. The treatment of the alley should reflect its configuration and use, the need for emergency vehicle and sanitation access, and the degree to which residents wish to beautify or green the alley.

#6 - Historic Mitchell Street Gateway Redevelopment

This catalytic project includes a staged master planned redevelopment for the block bounded by 6th, Historic Mitchell, 5th and Maple streets that includes a new block and lot pattern and cohesive development pattern. Over time, the redevelopment would create new commercial opportunities along Historic Mitchell Street that could include a market place. New market rate and subsidized housing opportunities are recommended for the remainder of the block and could include duplexes, town homes or row houses.

#7 - Cesar Chavez Drive Signature Redevelopment

This signature redevelopment located at the southwest corner of Cesar Chavez Drive and Mineral Street would create a powerful indication of revival for the Cesar Chavez corridor. The project would enhance Cesar Chavez Drive with

arborizar los callejones. El objetivo fundamental de este programa es facultar a los residentes a reclamar su espacio y alcanzar los objetivos de seguridad y embellecimiento de los espacios de socialización. El tratamiento que se le da al callejón debe reflejar su configuración y uso, la necesidad de acceso para vehículos de emergencia y sanidad, además del grado en el que los residentes quieren embellecer y arborizar el callejón.

#6. Redesarrollo de la entrada a la calle histórica Mitchell

El proyecto promotor incluye un programa maestro planeado para redesarrollar la manzana que se encuentra entre las calles 6°, la Histórica Mitchell, la 5° y la calle Maple, lo cual incluye un patrón nuevo para el lote, así como un patrón de desarrollo consistente. Con el tiempo, el redesarrollo podrá crear nuevas oportunidades comerciales a lo largo de la histórica calle Mitchell, las cuales incluirán un mercado. Se están recomendando nuevas tasas de mercado y oportunidades de vivienda subsidiada para el resto de la manzana, la cual puede incluir viviendas tipo dúplex, casas adosadas o casas en hilera.



#7. Redesarrollo del diseño exclusivo de la calle Cesar Chavez Drive

El diseño exclusivo de redesarrollo ubicado en la esquina oeste de la calle Cesar Chavez Drive con la calle Mineral creará una indicación poderosa de renacimiento para la calle Cesar Chavez Drive. El objetivo del proyecto es realizar

architecture and uses that relate to the existing corridor and would compliment the new El Rey grocery store. It would also act as a model for other mixed use developments and would provide new affordable housing opportunities and first floor commercial space.

#8 - Reed Street Yards Redevelopment

The project is located on the approximately 18-acre former Reed Street Yards site that is generally bounded by the 6th Street Viaduct, the Menomonee Canal, 3rd Street and the railroad tracks. The site has excellent proximity to downtown Milwaukee and is at the junction of the Historic Walker's Point neighborhood and the emerging Fifth Ward. Redevelopment of the Reed Street Yards should catalyze the entire Reed Street District. The redevelopment of this site should incorporate high quality development potentially focused on research with taller building configurations that are designed to maximize value and open space and create access to the water.

#9 - 13th Street and Lincoln Village Center

This catalytic project proposes the creation of a village center along 13th Street between its intersections with Windlake Avenue and Lincoln Avenue and for one city block in every direction from these intersections. The vision is to create an attractive village center anchored by the rehabilitation of the historic former Johnston Hospital on the north, Harris Bank on the south, and Tres Hermanos on the west. The village center will create a cohesively landscaped setting for businesses that provide the day-to-day needs of residents who live nearby and people who drive and park once.

#10 - Modjeska Theatre District

mejoras en la vía de tipo arquitectónico, las cuales estén relacionadas con el uso que tiene la calzada actual, renovación que va a complementar al nuevo supermercado El Rey. También servirá como modelo para otros desarrollos de tipo mixto y ofrecerá nuevas oportunidades de vivienda accesibles, así como espacios comerciales de un solo piso.

#8. Redesarrollo del lugar denomiando Reed Street Yards

El proyecto está ubicado en un terreno de aproximadamente 18 acres de lo que era antiguamente el lugar llamado Reed Street Yards, el cual está limitado por lo general por el viaducto de la calle 6°, el canal de Menomonee, la calle 3° y la carrilera del tren. El lugar está ubicado muy cerca al centro de Milwaukee y está en el empalme con el área histórica de Walker's Point y la zona emergente del Fifth Ward. El redesarrollo del lugar de Reed Street Yards debe promover todo el distrito de la calle Reed. El redesarrollo de la zona debe incorporar desarrollo de alta calidad potencialmente enfocado en edificios altos diseñados para maximizar su valor y abrir espacios, así como crear accesos al agua.

#9. La calle 13 y el centro Lincoln Village

El proyecto promotor propone la creación de un centro comercial sobre la calle 13 entre las intersacciones de la avenida Windlake y Lincoln que se extienda por una cuadra en cada una de las direcciones de esta intersección. La idea es crear un centro comercial atractivo anclado por la rehabilitación del antiguo hospital Johnson hacia el norte, el banco Harris hacia el sur y Tres Hermanos hacia el Oeste. El centro creará un lugar adecuado para negocios que ofrezcan satisfacer las necesidades diarias de los residentes que vivan cerca y para las personas que vienen en coche puedan tener las tiendas accesibles para no tener que estacionarse sino una sola vez.

#10 Distrito de teatro Modjeska

The Modjeska Theatre is located on the northeast corner of 12th and Mitchell Street. The theatre is a venue that is recognized and valued within the Mitchell Street neighborhood and throughout Milwaukee for its history and architecture. The Modjeska Theatre renovation could benefit the surrounding community through programs such as education, outreach and participatory programs, incubator programs for local artists, live arts and entertainment, and youth and community development programs.

El teatro Modjeska está ubicado en la esquina noreste de las calles 12 y Mitchell. Es un lugar reconocido y valorado tanto por los habitantes de zona, como en todo Milwaukee por su historia y arquitectura. La renovación del teatro Modjeska puede beneficiar a la comunidad de los alrededores a través de programas educativos, de divulgación y participativos, puede ser un lugar de incubación de nuevos artistas locales, ofrecer espectáculos artísticos en vivo, así como programas de desarrollo juveniles y comunitarios.