

plan del barrio KROEGER

	Page
1 Introducción/Introduction.....	1
2 Historia/History.....	2
3 Población/Population.....	2
4 Ambiente/Environment.....	4
5 Alojamiento/Housing.....	6
6 Uso del terreno/Land use.....	7
7 Resumen de objetivos y actividades de las pólizas/ Summary of Policy Objectives and Activities.....	13

1 Introducción/Introduction

El objetivo del planeamiento para el Barrio Kroeger a sido trabajar con residentes del área en preparar un plan que (1) reconozca el carácter unico e histórico del barrio y (2) que provea una guía para el crecimiento futuro que dará protección y mejoramiento al ambiente residencial.

El Barrio Kroeger junto con el Barrio Menlo Park fue designdo un "Model Cities" área en 1968. Estos dos barrios fueron conocidos como "Unit 2" y recibieron fondos para el ascenso del ambiente físico.

El planeamiento más reciente comenzo en el verano de 1975 cuando los residentes triunfalmente se opusieron a una rezonificación comercial y un sitio propuesto para una sub-estación electrica en el barrio. Despues de estos dos problemas, los residentes pensaron que un plan de propuestas para usos de terreno era necesario para controlar otros proyectos indeseables en el área.

El plan oficial del Barrio Kroeger comenzó el verano de 1977. Como enmienda al Plan General de Tucson, el Plan del Barrio Kroeger cumple con las reqilas, Arizona Revised Statutes, Artfículo 6, Sección 9-461.06 y Sección 23 del Codigo Municipal de Tucson.

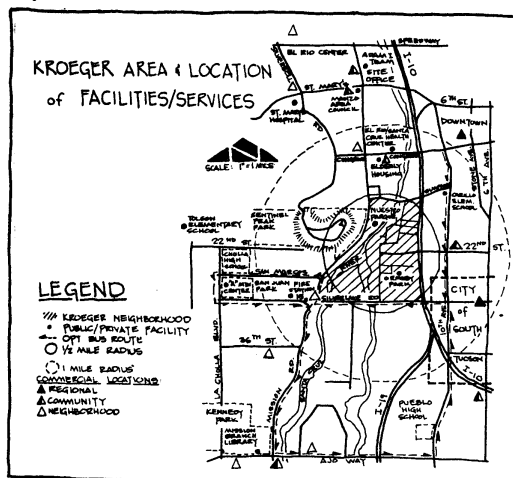
The objective of the Barrio Kroeger neighborhood planning project has been to work with residents of the area to prepare a plan that: (1) recognizes the unique and historic character of the neighborhood and (2) provides written guidelines for future growth to protect and enhance its residential environment.

The Kroeger neighborhood was designated a Model Cities project area in 1968 along with Menlo Park. These combined areas were known as Unit 2 and received funds to upgrade the physical environment.

The more recent planning effort began during the summer of 1975 when residents successfully opposed a commercial rezoning request as well as the proposed location of a Tucson Gas and Electric substation in the neighborhood. Residents felt that after dealing with these two issues, a land use plan was needed in the area to control future development.

Planning staff was officially assigned to this project during the summer of 1977. As an amendment to the City General Plan, the Barrio Kroeger neighborhood plan complies with Arizona Revised Statutes, Article 6, Section 9-461.06 and Section 23 of the Tucson Municipal Code.

SUMARIO DE MEJORAMIENTOS PÚBLICOS PUBLIC IMPROVEMENTS SUMMARY* 1970-1975	
Reparación de casas y eliminación de excusados <i>Home repair and privy removal</i>	\$70,400
Conecciones de drenaje <i>Sewer connections</i>	21,600
Adquisición de parques Verdugo y Ormsby <i>Ormsby & Verdugo Parks acquisition</i>	18,400
Pavimentación y alumbrado de calles <i>Street paving and lighting</i>	146,500
Tubería principal de agua para protección contra incendios <i>Water mains for fire protection</i>	71,000
Canalización del Arroyo Julian <i>Julian Wash channelization</i>	123,000
*Fondos federales/Model Cities & Water & Sewer Facilities Grant	



2 Historia/History

Las orillas del Rio Santa Cruz hospedaron las poblaciones primitivas de Tucson, grupos arcaicos que ocupaban el área hace más de 1,500 años y Americanos nativos como Hohokam Pima, Apache y Papago. Restos de estos agriculturalistas todavía están desparramados y enterrados a lo largo del río.* Historiadores de la Universidad dicen que partes de canales primitivos para irrigación, o acequias, todavía son visibles a lo largo del río.

The Santa Cruz river banks hosted Tucson's earliest populations, archaic groups whose occupation may date back beyond 1,500 BC and more recent native Americans, the Hohokam, Pima, Apache and Papago. Vestiges of these early agricultural settlements dating from 300 AD still remain scattered and buried along the river. Traces of Hohokam irrigation canals are still visible along the river's floodplain.*

Al norte del barrio, a la orilla este del Santa Cruz, permanecen los restos de la Mision Española de San Agustin, conocida como El Convento. Se cree que esta estructura fue construída en los 1790's.

To the north of the neighborhood, on the east bank of the Santa Cruz lie the remains of the Spanish mission of San Augustin, known as the Convento. This structure was thought to have been constructed in the 1790s.

Estudios viejos de propiedad de Tucson incluyendo el Barriod Kroeger, no eran muy exactos y en algunos casos, líneas de propiedad eran sobrepuestas, algunas calles no estaban dedicadas. Los monumentos originales de medidas (cercos, peñas, álamos) que se usaron en el estudio de 1975 llamado "White Lot Survey" ya no existen, dejando unos títulos de propiedad en falta de certeza.

Early property surveys of Tucson dating from 1875, were not very accurate. The White Lot Survey which covers part of the Kroeger neighborhood recorded fences, boulders and cottonwood trees. In the Kroeger area, several property lines overlap and street right-of-way location is uncertain. Some property titles have been clouded for this reason.

La familia Hayhurst compró el area donde está el Barrio Kroeger a Georgio Hughes como en el cambio del siglo. En este tiempo, el terreno era usado para agricultura, era como un pantano, sin un canal definido. La presa Silverlake construída unos años antes para irrigación, se quebró en la inundación de 1901; la fuerza del agua hizo el canal como está hoy. Por el cambio de caracter del río una concentración de sal ocurrió en la tierra según los ingenieros de la Ciudad. Las orillas del Rio Santa Cruz no eran muy convenientes para agriculturas, entonces Hayhurst subdividió parte norte y vendió terreno para sitios de casas.

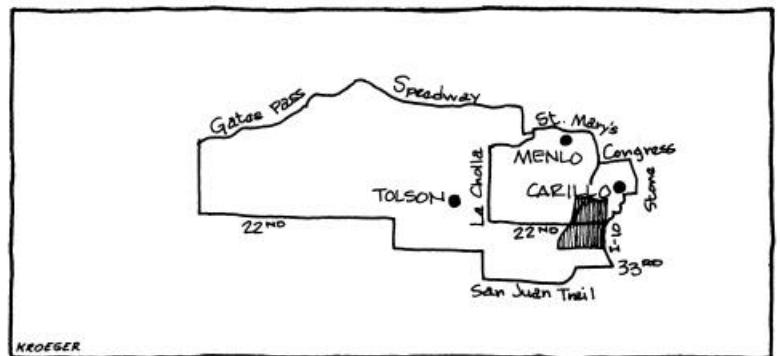
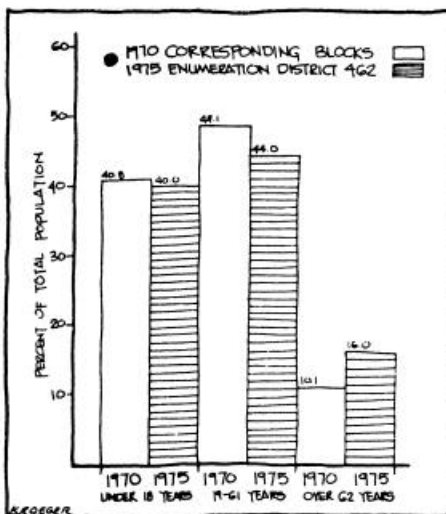
The Hayhurst family purchased the area known as the Kroeger neighborhood around the turn of the century. At that time, the area was used for agriculture being a broad, swamplike plain without a defined river channel. With the destruction of the Silverlake Dam during the 1901 flood, salt build up occurred in the soil according to City Engineering staff. The area's suitability for agriculture was greatly reduced and the northern section was later subdivided for homesites.

**Betancourt. An Archeological Synthesis of the Tucson Basin: Focus on the Santa Cruz and its Riverpark, p17 and 24.*

**Póliza para Protección Histórica:
Reconocer y proteger el carácter histórico del barrio**

**Historic Preservation Policy:
Recognize and preserve the historic character of
the Kroeger neighborhood**

3 Población/Population



La población del área a permanecido algo constante desde 1970 cuando era 656. En 1975, disminuyó seis por ciento, o sea a 614. En 1970, casi mitad (49.1 por ciento) de la población estaba en el grupo de edades de 19-61 años. En 1975 el grupo de 19-61 años disminuyó a 44 por ciento.

Comparando la información de censos de 1970 con 1975 la población del área a envejecido un poco. El grupo de más de 62 años aumento de 10 por ciento a 16.0 por ciento de la población total. El diagrama siguiente ilustra la comparación de los grupos de 1970 y 1975.

Una noticia reciente* afirma que muchos residentes en el barrio tienen sentido de comunidad. Este sentido junto con el actual aislamiento físico (debido al I-10 freeway que separó la unión con el Barrio Histórico al éste) ha sido sostenido a través de los años porque ha ocurrido muy poco desarrollo residencial. Unos residentes expresan aprensión a la posibilidad que el desarrollo tal vez atraería nueva gente al barrio, y cambiaría relaciones sociales.

La población de menos de 18 años ha sido más o menos constante -- como 40 por ciento de la población total. Los niños que viven en el barrio Kroeger están en zonas de asistencia de tres diferentes escuelas elementarias -- Carrillo, Menlo Park, y Tolson. Ninguna de estas escuelas están situadas en el barrio.

Desde el año escolar 1972/73, Carrillo ha sentido una declinación en matrículas. Tolson, una escuela nueva, abrió en 1972 y ha logrado nuevos estudiantes cada año porque la población está creciendo en el lado oeste. Al contrario, Carrillo y Menlo Park, están situados en partes de la ciudad donde hay ahora menos familias con niños que en años pasados.

La necesidad de una nueva escuela nueva fue explorada en el Plan de "A" Mountain. Como hay potencial para alojamiento nuevo en ésta área, un sitio nuevo fue sugerido y una zona de asistencia incluyó una parte del área Kroeger. No habrá un nuevo desarrollo antes de 1980.

La decisión reciente de la corte sobre el Distrito Escolar #1 tal vez cambie las zonas existentes del Barrio Kroeger y los sitios nuevos. No se ha decidido un plan final para desegregación.

The total population of the Kroeger area has remained fairly constant since 1970 when it totaled 656. In 1975, residents numbered 614, a six percent decline. In 1970, nearly half of the population was in the 19 to 61 year age grouping. In 1975, this group decreased to 44 percent of the total population.

In comparing the 1970 to the 1975 census, it appears that the area's population has aged slightly. Those over 62 years represented 10 percent of the area's population in 1970 and accounted for 16 percent in 1975. The bar chart illustrates these age group comparisons.

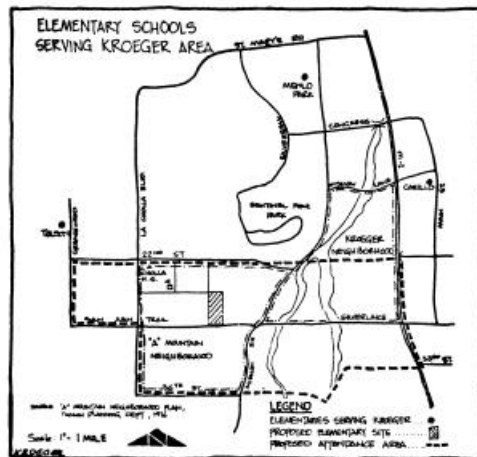
A recent news article affirms that many residents in the Kroeger neighborhood feel a strong sense of community. This sense of community coupled with the actual physical isolation (due in large part to the I-10 freeway which severs ties to the Barrio Histórico and El Membrillo neighborhoods to the east) has been sustained over the years as very little new residential development has occurred. Some residents have expressed apprehension over the possibility that development might attract newcomers into the area, thereby changing existing social patterns.*

The population under 18 years of age has remained fairly constant in the neighborhood, around 40%. Elementary school age children living within the neighborhood are within the attendance zones of three different elementary schools--Carrillo, Menlo Park and Tolson. None of these is located within the neighborhood.

Carrillo has experienced declining enrollment since 1972-73 school year. Tolson, a new facility which opened in 1972, has gained students each year due to new population growth on the west side. In contrast, Carrillo and to a lesser degree Menlo Park are located in well-established sections of town where there are fewer families with young children than in previous years.

The need for a new west side elementary school was explored in the "A" Mountain Neighborhood Plan. Based on the potential for new housing in this area, a new school site was suggested for consideration and the proposed attendance zone included part of the Kroeger area. Major new development is not likely to occur however, before 1980.

The recent court desegregation decision for School District One may change the existing attendance areas for the Kroeger neighborhood and any new schools. However, no final plan has been decided upon.



*Tucson Citizen. 6/16/78

**Póliza de Asistencia Escolar:
 Juntar las zonas de asistencia en el barrio cuando sea posible**

School Attendance Policy: Consolidate attendance zones for children in Kroeger as feasible.

4 Ambiente/Environment

Las facciones del ambiente más sobresaliente del Barrio Kroeger son Sentinel Peak en la orilla occidental y el Rio Santa Cruz. El canal del rio nada más tiene un poco de vegetación y mezquite; su apariencia está destruida con escombros y basura. Aunque está seco la mayor parte del año, el rio lleva agua unos días en el tiempo de lluvia. El arroyo Julian también cruza por el área.

El mayor problema de alcantarillado en el arroyo Julian a sido arreglado por el proyecto de canalización de Model Cities. Otro problema es en la calle 24 donde cruza el arroyo. Tormentas a veces hacen la calle intransitable.

En el área total del barrio, como 40 porciento está propenso a inundación. El presente canal tal vez tiene capacidad de inundación de 100 años. En Octubre de 1977, la inundación en el rio se acercó al nivel de 50 años. La basura en el canal y a lo largo de las orillas estorba a la corriente del agua y generalmente reduce la capacidad del canal para controlar las corrientes de tormentas.

Hay problemas con la tierra en el barrio Kroeger. Un estudio preparado para el área determinó qu la tierra cerca a la superficie lleva sedimento, arena y arcilla. Problemas con estas tierras incluyen: apretamiento, hinchazón y expansión. Métodos para compensar los problemas con la tierra añaden al costo de construcción en este barrio. La Division de Inspección de la Cuidad ha determinado que construir una casa en una área de tierra débil requiere bases como dos veces el volúmen de las requeridas en áreas con tierra buena.

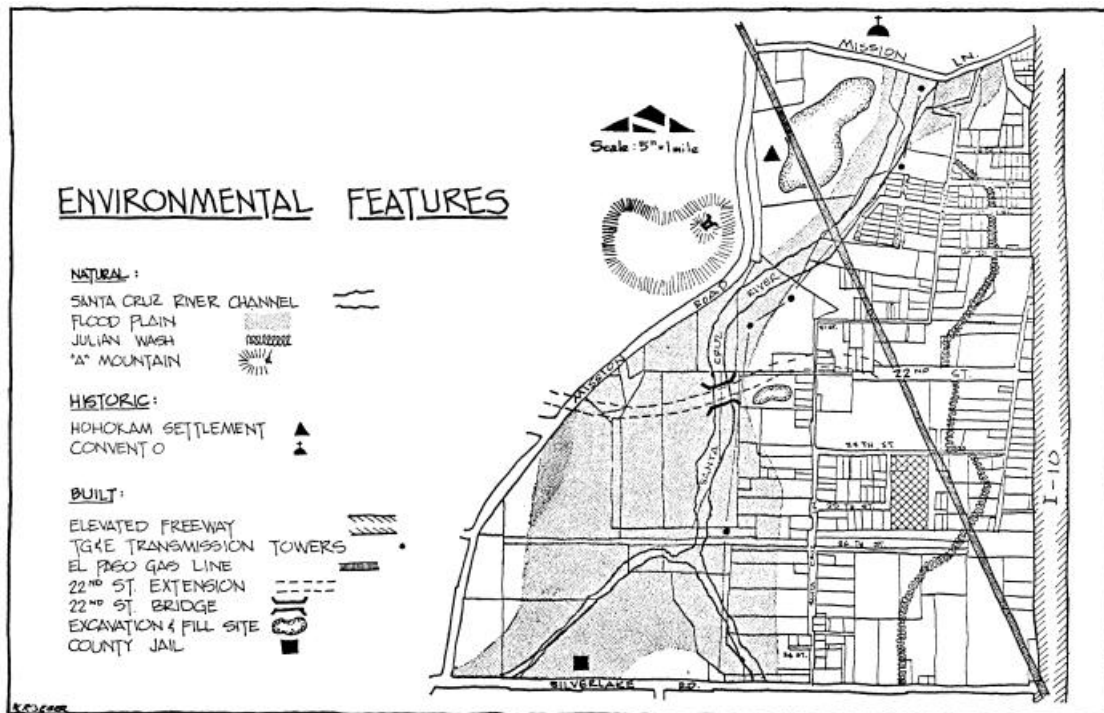
Casi todas las casas en el barrio Kroeger están conectadas al sistema de alcantarillado. Cinco casas no fueron conectadas

The most prominent environmental features of the Kroeger neighborhood are Sentinel Peak on the western edge of the area and the Santa Cruz River channel. The river channel is blighted with heavy debris and trash. Although dry during most of the year, the river channel may run with water for several days during the rainy periods. The Julian Wash also cuts through the area.

Major drainage problems in the Julian Wash were alleviated with the Model Cities projects. One remaining problem with the wash is at the 24th Street crossing when occasional flooding makes this roadway impassible.

Of the total land area in the Kroeger neighborhood, around 40 percent is in the floodplain. Studies are being done to determine whether the present Santa Cruz river channel has the capacity to accommodate a 100-year flood. The October, 1977 flood in the Santa Cruz was thought to have approached a 50-year level. Debris lying in the channel and along the banks hampers the flow of water and reduces the capacity of the channel to handle storm flow.

Because of the alluvial nature of soils in this area, there is some shrinking and swelling which may affect existing structures as well as new buildings. For new construction, additional measures are needed, adding somewhat to construction costs. The City Inspections Division recommends that single family homes in areas with weak soils have footings approximately twice that needed in areas of stable soils.** Gravel, sand and rock extraction was common until fairly recently at several locations along the river. Most of these site were filled in with waste materials. None of the sites are considered very suitable for building.*



porque están situadas bajo nivel de la línea de alcantarillada más cercana a lo largo calle 21. Se podría conectar estas casas a la línea de Verdugo pero debido a la distancia, éste proyecto costaría más de \$10,000. Este proyecto es eligible para fondos federales.

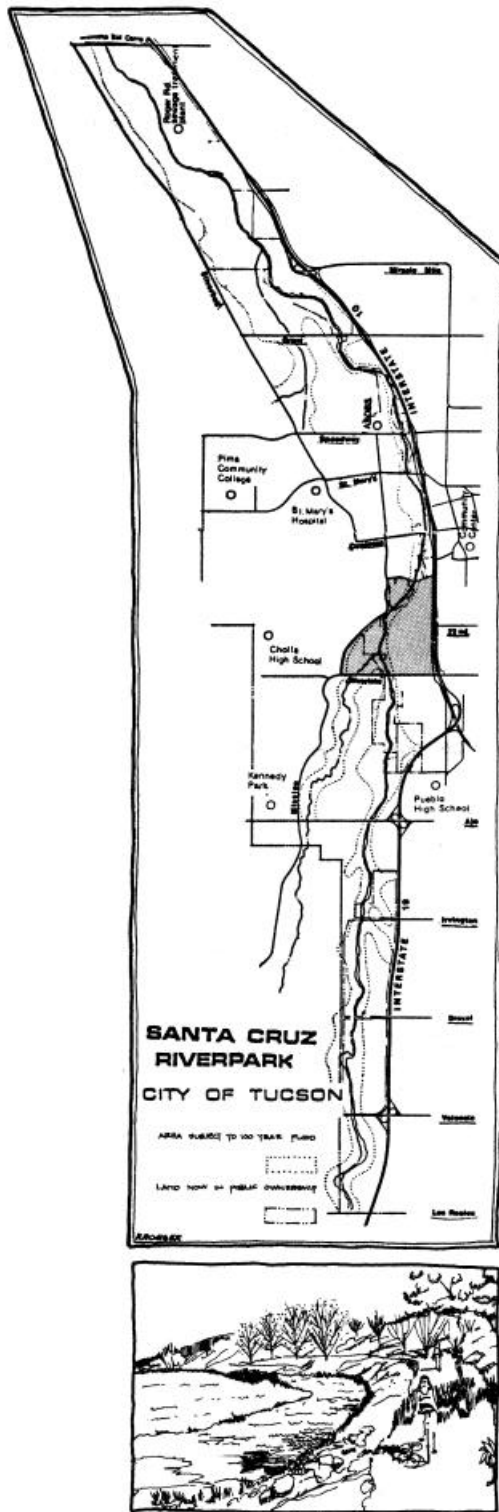
Hay limitaciones de edificación en el área por los problemas de este tipo de tierra. La extracción de grava, arena y piedras han existido hasta recientemente en sitios a lo largo del río. La mayoría de estos sitios de escavación se han llenado con basura limpia y otros materiales. Ninguno de estos sitios están muy apropiados para edificar.

Otros facciones sobresalientes de vecindario incluyen la elevación del freeway y las seis torres de electricidad a lo largo del río. El freeway estorba la circulación del tráfico en el área y produce ruido y polución del aire y es una obstrucción de vista, separando al vecindario del área al éste. La extensión de la calle 22, en construcción va a separar al barrio por la mitad y va a producir bastante tráfico.

En febrero de 1978, el Concilio de la Ciudad adoptó un plan para el rioparque. Este plan incluye recomendaciones para la corriente de agua en el canal, control de inundaciones, reclamación y desarrollo del terreno a lo largo de las orillas del río. Junto con este plan, un fondo federal fue recibido por la ciudad para adquirir terreno al lado del río y limpiar el canal de la basura que se encuentra en él.

Uno de los objetivos del plan del rioparque es reclamar el terreno que está situado en el área de inundación. El estudio del Cuerpo de Ingenieros de gobierno federal recomendará un diseño en 1980 para lograr la estabilización de las orillas y recanalización. El desarrollo privado, cuando esté listo para ocurrir, podrá implementar los diseños del Cuerpo de Ingenieros hacia los planes de desarrollo ya que los fondos federales para implementación son de dudosa posibilidad.

Póliza de Ambiente:
 Proteger los aspectos naturales del barrio y aumentar el aspecto físico.



Nearly all of the homes in the Kroeger area were connected to the City sewer system under Model Cities. Fiver homes were not because they are lower in elevation than the nearest sewer line along 21st Street. These homes could be connected to the Verdugo sewer but due to the distance away, the project would cost more than \$10,000--too costly for an improvement project. This type of project is eligible however, for federal funding, possibly, the Block Grant.

Other dominant features of the neighborhood include the I-10 freeway embankment and the TG&E 138 Kv transmission towers on the east bank of the river. The freeway embankment blocks local traffic, generates noise and air pollution and is a visual obstruction. The extension of 22nd Street will also affect the neighborhood by separating the area into two parts, north and south and bringing in through traffic.

A new project, the Santa Cruz Riverpark, will also bring changes to the neighborhood. Land is being acquired along the banks for park development and open space, especially at those sites where flooding has damaged private property.

The City has contracted with the U.S. Army Corps of Engineers to undertake a study of the Tucson basin with emphasis on Santa Cruz River flood control. One of the objectives of this study is to determine the possibility of reclaiming land from the floodplain. By 1980, the Corps' study will recommend a design to achieve bank stabilization and rechannelization. Because federal funding for implementation of flood measures is uncertain, future private development should incorporate the Corps' recommended design measures.

Another aspect of the Riverpark concept is an archeologic study that was carried out by the University of Arizona State Museum. It had been determined by earlier findings that the Santa Cruz floodplain contains significant un-explored Hohokam and Piman settle-ment sites. The Riverpark development plan calls for historic designation to preserve its native American, Mexican and Spanish heritage.

*Engineers Testing Laboratories. Job No. 892-044 (3/24/78).

**normal footings are 16" x 8" of concrete; for weak soils, 24" x 10" and two 1/2" rebars are recommended. For a housing unit of 1,000 square feet in a weak soil area, total footing cost would be around \$400 for materials.

Environmental Policy:
 Protect the natural features of the neighborhood and upgrade its physical aspect.

5 Alojamiento/Housing

Barrio Kroeger está caracterizado por su densidad baja y su ambiente casi rural. Muchas de las casas parecen necesitar el mantenimiento y reparación, debido al gran número de ingresos bajos y al estado anciano de la población.

La mayor parte de las 170 casas son de antaño (20-40 años), casas despegadas de adobe para familias singulares; hay unos pocos de duplexes y casas móviles. Un estudio desde un automóvil fue hecho por inspectores de la ciudad en Julio, 1978 para notar la condición de las casas del barrio Kroeger. Este estudio consistió de una inspección visual del exterior de las casas. Los resultados fueron los siguientes:

	<u>Numero</u>	<u>Porcentaje</u>
Total de Casas	171	100
Construcción reciente	11	6
Condición media (con necesidad de composturas)	95	55
En mal estado (no se puede reparar)	65	38

Del total de 171 casas en el área, once son de reciente construcción, o sea el 6 por ciento del total. Más que la mitad, 95, necesitan rehabilitación (reconstrucción para que estén de acuerdo con el código de la ciudad) del costo estimado de \$5,000 a \$6,500 por estructura. El resto, más de la tercera parte, están en malas condiciones de acuerdo con los inspectores, sin posibilidad de reparación (por las deficiencias de las paredes o cimientos de la estructura). Estas casas tendrán que ser tumbadas y reemplazadas a un costo de más o menos \$22,000 cada una.

Un proyecto de conservación completo para el barrio incluiría rehabilitación de estructuras habitables. Tal proyecto costaría un mínimo de \$2,500,000, no incluyendo el costo de pavimentación, vegetación o luces. Tal clase de proyecto requiere fondos federales del Community Development Block Grant.

En su consideración del barrio, el departamento de Human & Community Development dio a esta área una prioridad baja. La razón principal fue que el proyecto era de beneficio a muy poca gente.

Para determinar si el área puede atraer inversiones privadas sin asistencia de fondos públicos, se hizo un contacto con varias instituciones financieras. Además de una falta de comprensión de localización del área de inundación, los banqueros revelaron sus sensibilidades hacia las estructuras en mala condición y también hacia la presencia del terreno vacante. Los banqueros sugirieron más apoyo para el área si la ciudad adoptaba un plan del barrio con guías de desarrollo para el futuro. El mantenimiento de las casas que existen será afectado por el tipo de desarrollo que ocurra en el futuro en las parcelas significantes.

Póliza del Alojamiento:
Mantener el área como barrio residencial

Barrio Kroeger is characterized by its low density, almost rural atmosphere. Many of the homes in this neighborhood appear to need maintenance and repair, due in large part to the low income and/or elderly status of the population.

Most of the 170 housing units are older adobe structures, ranging from 20 years to over 40. There are a few duplexes and some mobile homes. The chart below presents information from a "windshield" survey carried out by a City housing inspector in July, 1978.

	<u>Number</u>	<u>Percent</u>
Total housing units	171	100
Recent construction	11	6
Average (need rehabilitation)	95	55
Poor (rehab not feasible)	65	38

Of the total 171 housing units in the area, 11 are of recent construction, or 6 percent of the total. More than one-half of the units, 95, require rehabilitation (work needed to bring them up to City Code standards) ranging from \$5,000 to \$6,500 per structure. The remainder, more than one-third, is in poor condition and according to inspectors, is beyond repair (structural deficiencies in walls or foundations.) These units would have to be demolished and replaced at a cost averaging \$22,000 for each unit.

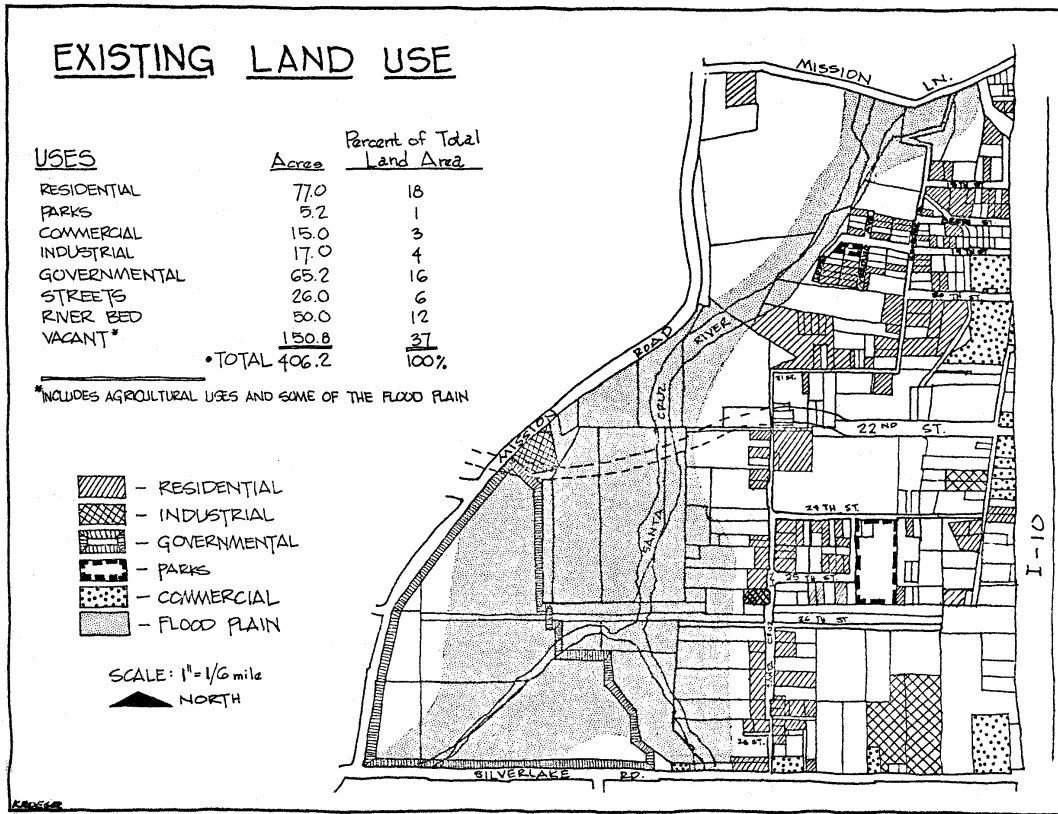
A full housing conservation project in the neighborhood would include rehabilitation of existing sound houses. Such a project would cost a minimum of \$2,500,000; this figure does not include funds for paving, landscaping or street lighting. The main public source of funds for this type of project is from the federal Community Development Block Grant.

In its evaluation of the Kroeger neighborhood, the Department of Human & Community Development gave this area a low priority for funding. The main reason for this rating was that the large amount of money required for the project would benefit a relatively small number of people.

To determine whether the area could attract private investment without the assistance of public funds, several local lending institutions were contacted. In addition to a misunderstanding of the floodplain location, lenders revealed considerable sensitivity to the deteriorating structures in the neighborhood as well as the presence of vacant land. Lenders suggested that their support for the area would be greater if the City adopted a neighborhood plan with development guidelines that would set a firm direction for the area. Maintenance and upgrading of the existing housing stock they felt would be directly affected by what type of future development took place on the key vacant parcels.

Housing Policy: Maintain the area as a residential neighborhood

6 uso del terreno/land use circulacion/curculation



Descripción

La tabla y el mapa de arriba enseñan los usos de terreno en el barrio Kroeger. Las características notables incluyen el área de inundación y desarrollo residencial rural. Cerca de 150 acres están vacantes, incluyendo parcelas en el área de inundación. Hay tres clases de usos principales del terreno en el barrio -- residencial, usos comerciales orientados a la carretera y facilidades gubernamentales del Condado Pima. Hay algunas actividades industriales y comerciales a lo largo de Silverlake Road.

El área residencial está situada en una banda central entre el arroyo Julian y el río Santa Cruz. Ninguna de las casas están situadas en el área de inundación. Las casas están agrupadas a lo largo de calles existentes dejando pedazos chicos y también grandes de terreno vacante.

Se encuentran usos comerciales en el borde este del barrio orientados a la carretera. Estos usos ocupan como 13 acres y incluyen cuatro moteles y dos gasolineras. Con la excepción de la vegetación al lado del arroyo Julian, no hay tapia para separar estas actividades de las casas al oeste.

El Condado Pima aloja algunas de sus actividades en un multiple gubernamental de 65 acres. En este desarrollo se incluye los departamentos de parques, carreteras, y cárcel. La ciudad tiene como 100 acres incluyendo dos parques vecinales y terreno a lo largo del río Santa Cruz.

Description

The table and map above illustrate existing land uses in the Kroeger neighborhood. The outstanding characteristics of the area include the open space of the floodplain and a rural type of residential development. Around 150 acres is vacant, including land in the floodplain. There are three main types of land uses in the neighborhood: residential, freeway-oriented commercial, and the Pima County governmental complex. There are some industrial and small commercial activities fronting on Silverlake.

The residential area is located in a central band between the Julian Wash and the Santa Cruz River. None of the housing units are located within the area designated as floodplain. The housing units cluster along existing roadways leaving small as well as large parcels of land vacant.

Major commercial uses are found on the eastern edge of the neighborhood oriented to the interstate. These uses occupy about 13 acres and include four motels and two service stations. Except for the natural vegetation of the Julian Wash, there is little fencing or landscaping at the rear to screen these activities from houses to the west.

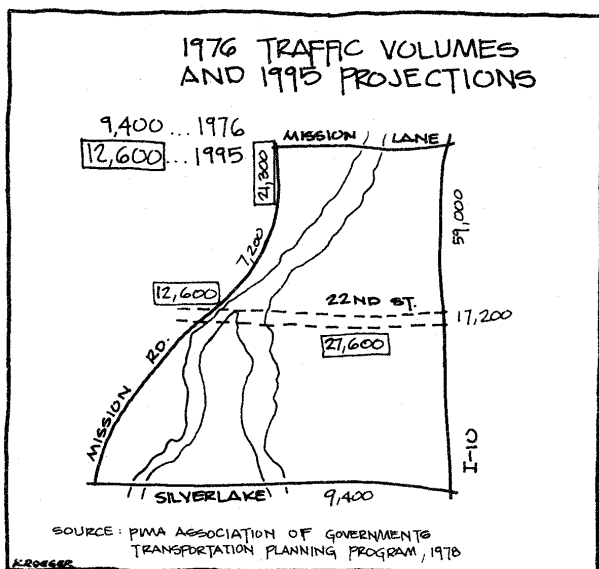
Pima County houses several of its activities on a 65 acre governmental complex in the southwest section of the neighborhood. Included in this development are the County Parks Department, Highway Department, and County Jail. The City owns around 100 acres including two neighborhood parks and land along the Santa Cruz River.

El Condado Pima y la Ciudad poseen casi 45 por ciento del terreno en el barrio. El resto es de posesión privada; un poco más de la mitad del terreno privado, pertenece a gente que vive en la vecindad. Solo 15 acres de terreno poseído por los residentes está vacante. Propietarios que no son residentes del barrio poseen 82 acres de terreno vacante.

El sistema de calles en el barrio es inadecuado. Hay pocas calles y algunas muy angostas. Las rutas principales, Kroeger Lane y Santa Cruz Lane tienen anchura de 16 pies en algunos lugares. Aunque hay acceso a todas las casas, las calles públicas no sirven a todas las parcelas. Muchas parcelas fueron partidas de parcelas más grandes para proveer alojamiento a familiares. Varias calles en la sección norte en donde el derecho de vía público era suficiente, sin embargo, recibieron pavimentación y bordes de calle. Este mejoramiento fue ejecutado con fondos federales por el Economic Development Act; los dueños no tuvieron que pagar por este mejoramiento.

La división de Ingenieros de la ciudad hizo un estudio de la calle Kroeger al norte de la calle 22 para determinar su localización exacta. Este estudio se hizo para el rioparque. Un resultado de este estudio es que la localización del frente de las parcelas privadas a lo largo de Kroeger Lane ha sido determinada. Se puede conseguir más derecho de vía para hacer la calle Kroeger más ancha si los dueños están de acuerdo.

La primera fase de la extensión de la calle 22 consiste en la pavimentación de 24 pies de la calle enfrente del 'freeway' a la calle Santa Cruz Lane en 1978. La siguiente fase en 1979 tomará lugar cuando pongan un puente sobre el río y otro sobre el camino Mission Road. A medida que el volumen de tráfico aumente, la calle 22 será ampliada hasta cinco sendas.



El dibujo ilustra los volúmenes de tráfico en el área y orillas del barrio. Los números en los cuadros son proyecciones del PAGTPP para el año 1995, después de que la calle 22 funcione como calle principal hasta el camino Mission.

The City and County together own nearly 45 percent of the land in the neighborhood. The rest is privately owned; a little more than half of the private land is owned by people living in the neighborhood. Only 15 acres of land owned by residents is vacant. Nonresidential property owners hold 82 acres of vacant land.

The street network in the Kroeger neighborhood is inadequate. There are relatively few roads and some are excessively narrow. The main north-south routes, Kroeger Lane and Santa Cruz Lane, are as narrow in some places as 16 feet. Although there is access to all existing homes, not all parcels are served by public dedicated streets. Many parcels were split off from a larger parcel to provide housing for family members. Several streets in the northern section of the neighborhood where public right-of-way was sufficient, however, recently received new paving and curbs. This work was done with Federal funds provided through the Economic Development Act; property owners did not have to pay for this improvement.

The City Engineering Division recently did a survey of Kroeger Lane north of 22nd Street to determine its actual location. This work was done in conjunction with the Riverpark project. As a result of this study, the location of private property fronting along Kroeger Lane has also been determined and will help clear title records in this area. Additional right-of-way may be secured for Kroeger Lane if owners agree.

The major improvement to the neighborhood's traffic circulation is the extension of 22nd Street. The first phase of the project includes strip paving from the I-10 frontage road to Santa Cruz Lane. The next part of the project should occur next year when the Santa Cruz River is bridged at 22nd and an overpass constructed at Mission Road. As traffic volumes increase along 22nd Street, it will eventually be widened to five lanes or four lanes and a median.

The adjoining sketch shows present traffic volumes calculated for existing streets along the borders of the neighborhood. The boxed numbers reflect projections submitted by PAGTPP for 1995, well after 22nd Street is functioning as a major arterial.

Land Sales and Development Trends

Recent housing and real estate sales in the Kroeger neighborhood indicate that values are relatively low and turnover is infrequent. In the last seven years, there have been 27 residential sales in the neighborhood. Only 17 parcels were involved in these transactions (there are 170 residential parcels in the neighborhood). Sale prices have ranged from \$1,700 to \$22,000. The pie chart shows how the prices are grouped. Fifty-seven percent of all sales fall in the \$10,000 to \$20,000 range. The average sale price for residential property is \$10,974.

The Kroeger neighborhood has experienced relatively little new development or residential infill. This in spite of the vacant land present in the area and the range in zoning which allows for various types of land uses from residential to industrial. The most recent developments which have occurred are the motels along the freeway frontage road. Although much of this area between the frontage road and the Julian Wash is zoned industrial, nearly all the recent development is freeway oriented commercial. There are indications that another motel may be built at 22nd Street and Farmington.

Ventas de Terreno y Señales de Desarrollo

Ventas recientes de casas y terreno en el barrio muestran que el precio es bajo y no hay mucho cambio. En los últimos siete años ha habido 27 ventas residenciales en el barrio. Estas ventas han ocurrido en solamente 17 parcelas (aunque hay 170 parcelas residenciales en el barrio). Precios de ventas varían de \$1,700 hasta \$22,000. El dibujo ilustra como ocurren las ventas. Ventas de \$10,000 hasta \$22,000 representan el 57 por ciento de ventas totales. El promedio de precio de venta para propiedades residenciales es de \$10,974.

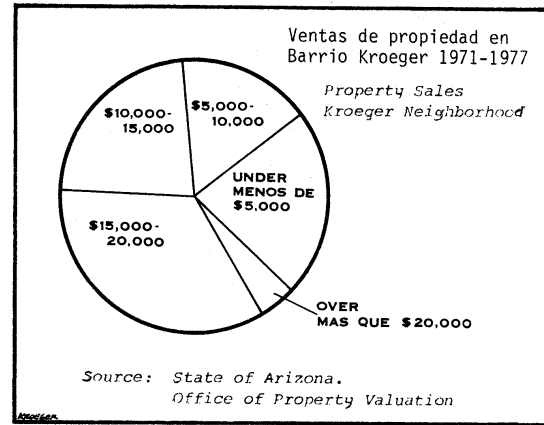
El barrio ha experimentado relativamente poco desarrollo, residencial u otro clase de desarrollo aunque hay terreno vacante y zonificación que permite varias clases de desarrollo. El desarrollo que ha ocurrido recientemente consiste de moteles al lado de la carretera y calle Farmington. Aunque mucho del terreno a lo largo de la calle Farmington y éste del Arroyo Julian tiene zonificación industrial, casi todo el desarrollo reciente es comercial orientado a la carretera. Hay indicaciones que otro motel sea construido cerca de la calle 22 y Farmington.

Como fue indicado antes, varios cambios han sido propuestos para el barrio los cuales habrían hecho daño al carácter residencial. Residentes han mantenido su oposición fuerte a tales cambios y continúan apoyando desarrollo residencial de baja densidad para el área entre el arroyo y el río.

Sitios Para Desarrollo Potencial

Como se ve en mapa de usos de terreno, hay bastante terreno vacante en el barrio. Hay casi 100 acres de terreno vacante; solamente una pequeña cantidad está en el área de inundación. Varias razones fueron identificadas para esta falta de desarrollo -- el sistema de calles, el área de inundación y presencia de estructuras en malas condiciones que desalientan la inversión de fondos privados. Se puede remover estos impedimentos en parte con un plan fijo para circulación y uso del terreno que establezca una guía para el desarrollo futuro.

Fue preparado una lista de sitios vacantes para identificar las áreas donde hay posibilidad de desarrollo. Hay cinco sitios de terreno vacante de tres hasta 28 acres. En total, estos sitios suman 50 acres. Como se puede observar en el mapa, la zonificación en estos sitios incluye residencial para casas de una familia (R-1), residencial para dos o hasta cuatro familias juntas (R-2) e industrial (I-1).



As was noted earlier in this study, various changes have been proposed over the past several years for this neighborhood which would have eroded its residential character. Residents have maintained their strong opposition to such changes and continue to support low density residential development for the area between the Julian Wash and the Santa Cruz River.

Potential Development Sites

As can be seen from the land use map, there is considerable vacant land in the Kroeger neighborhood. Nearly 100 acres of privately owned land is vacant; only a small amount is affected by the floodplain. A number of apparent constraints to development have been identified--lack of roads, the floodplain, and the presence of some deteriorating residential structures which discourages private investment. Removing these constraints can be accomplished in part through a land use and circulation plan which sets up clear guidelines for future development.

An inventory of vacant sites was prepared to identify the areas where change might be expected to occur. There are five clusters of vacant land which range from 3 acres to 28 acres. Together these sites total 50 acres. As can be seen from the map, the zoning on these sites ranges from single family (R-1) to medium density (R-2) and industrial (I-1).

Site 1, from its uneven terrain, appears to be partially fill land. It is vegetated and may be subject to drainage problems from the Julian Wash. There are two single-family homes on this site. If this site were developed under its present medium density zoning, up to 18 housing units could be built on the 1.5 acres not in the floodplain.

Site 2 borders Riverpark property and offers excellent views. The main visual drawback to the site is the presence of the TG&E 138 KV transmission towers. Access is from Kroeger Lane which is narrow at this point. Existing zoning on this site would accommodate up to 12 housing units, six single family and the remainder could be developed as medium density units such as duplexes or townhouses. If all of the parcels in Site 2 were zoned for medium density, up to 24 residential units could be built.

Sites 1 and 2 flank the major entrance to the neighborhood. Residential development of Site 2 is in keeping with the adopted policies of the Santa Cruz Riverpark. The development potential of Site 1 seems limited by its soils and drainage. Additional right-of-way for Kroeger Lane should be requested if a rezoning is sought by the owner of Site 2.

PROYECTOS ACTUALES Y PRESUPUESTOS CURRENT & BUDGETED PROJECTS - 1976-80	
Adquisición de terreno para la Calle 22 Land acquisition for 22nd Street	\$225,000 ¹
Pavimentación, ampliamento y bordes de calle Street paving, widening & curbs	130,000 ²
Construcción de la calle 22 - primera fase Strip paving 22nd Street - Farmington to Santa Cruz Lane	67,317 ²
Construcción de puente en la calle 22 y Santa Cruz Bridge construction at 22nd & Santa Cruz	650,000 ¹
Recanalización del río y extensión de calle 22 hasta Mission Road Channel river and extend 22nd to Mission Road	450,000 ¹
Construcción de elevación de la calle 22 sobre la calle Mission y extensión hasta Camino Santiago Build Mission Road overpass at 22nd and extend 22nd to Camino Santiago	700,000 ¹
¹ Presupuesto capital de la ciudad/City Capital Budget	
² Fondos federales/Public Works	

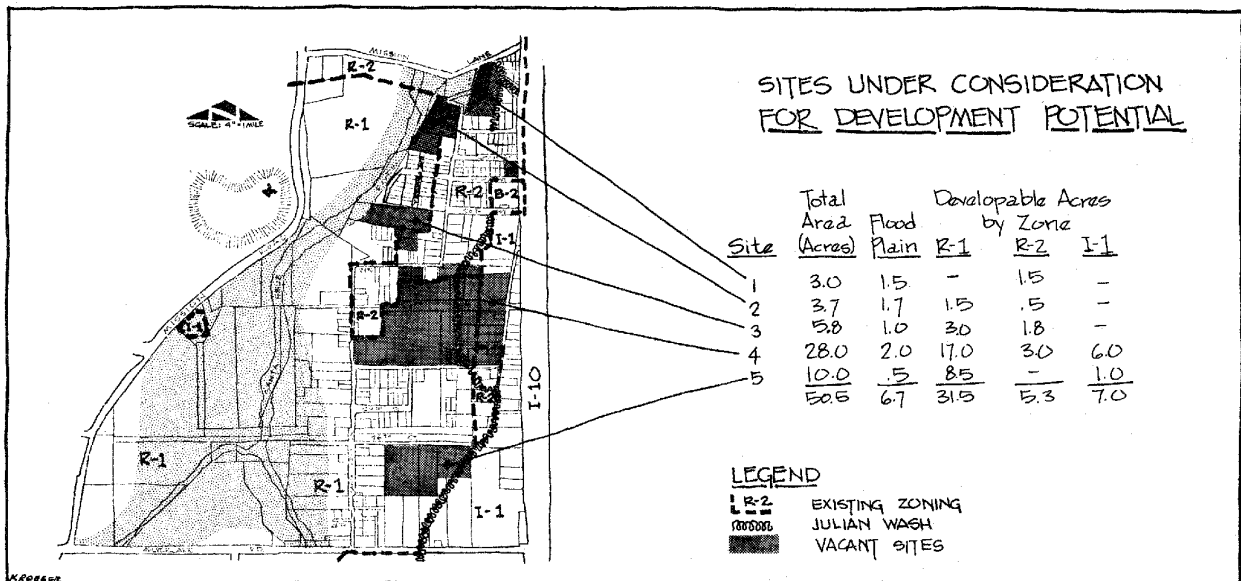
Sitio 1, con terreno barrancoso debido al arroyo, parece que parte del terreno ha sido excavado y llenado. Tiene vegetación y tal vez problemas cuando el arroyo se llena durante las lluvias. Hay dos casas en este sitio. Si el sitio se desarrollara con su zonificación existente, se puede construir hasta 18 casas agrupadas en el 1.5 acres no afectado por el área de inundación.

Sitio 2 está al borde del rioparque y tiene gran vistas de las montañas. El problema principal es la presencia de las líneas eléctricas de TG&E. El acceso de Kroeger Lane está muy angosto cerca a este sitio. La zonificación acomoda hasta 12 casas, seis de familias singulares y el resto puede ser desarrollado como unidades de densidad media, tales como duplexes o casas agrupadas de un estilo. Se puede construir como 24 casas si todas las parcelas en Sitio 2 estuvieran zonificadas para densidad media.

Sitios 1 y 2 están cerca a la entrada al norte del barrio. El desarrollo residencial del Sitio 2 es de acuerdo con las polizas adoptadas en el plan del rioparque Santa Cruz. Sin embargo, los problemas de inundación y tipo de terreno tal vez impide su desarrollo potencial. Más derecho de vía deberá ser pedido si el dueño del Sitio 2 pide una rezonificación.

The three homes fronting on Lopez Lane south of 19th Street are likely to be acquired as part of the Riverpark project. The owners will be relocated to other property in the neighborhood or elsewhere as they prefer. Because there will no longer be homes needing access, Lopez Lane which was destroyed by flooding in 1977, will not be rebuilt. With the closing of Lopez Lane, Site 3 now has access only from Verdugo.

A cul-de-sac has been constructed at the end of Verdugo and a sewer line extended into the property. Residential development is appropriate and feasible on Site 3 which borders the Riverpark. For all of the site to fully develop, another access point may be required. Verdugo, for example, could be extended further south at such time as development occurs. Up to 18 housing units could be built under present zoning. If the entire site is zoned for medium density, the site could accommodate as many as 24 housing units.



Las tres casas que dan el frente a Lopez Lane al sur de la calle 19 parece que van a ser adquiridas como parte del proyecto del rioparque. Los dueños serán relocalizados hacia otra propiedad en la vecindad o a cualquier otra parte de la ciudad que prefieran. Sin estas casas que necesitan acceso, ya no habrá necesidad de reconstruir la calle Lopez que fue dañada durante la inundación de 1977. Con la clausura de la calle Lopez, el Sitio 3 tiene acceso solo de calle Verdugo.

Un cul de sac ha sido construido al extremo de la calle Verdugo y el sistema de alcantarillado ha sido extendido. Desarrollo residencial es apropiado y factible en este sitio. Pero tal vez sea necesario entender una calle nueva para desarrollo futuro. La extensión de Verdugo es una posibilidad. Hasta 18 unidades de alojamiento se pueden construir con zonificación existente. Si el sitio entero es zonificado para densidad media, se puede acomodar hasta 24 unidades.

Site 4, zoned largely for single family, is the largest vacant site in the Kroeger neighborhood. Twenty-second Street now opens this 28 acre site up for development.

The owners have prepared a development plan for an industrial park accompanied by general business and professional offices. Since 22nd Street will eventually carry four lanes of traffic, nonresidential activities are considered by the owners to be appropriate for the entire site; they cite the following benefits for the neighborhood:

- 1) jobs for residents might be provided;
- 2) commercial services would be added;
- 3) only daytime traffic oriented to 22nd Street would occur; and,
- 4) the existing social character would not be greatly affected.

Sitio 4 que tiene zonificación para casas de una familia, es el más grande sitio vacante en el barrio. Se extendió recientemente la calle 22 haciendo posible el desarrollo de este sitio de 28 acres. Los dueños han preparado un plan para construir un parque industrial con varios comercios y oficinas. La calle 22 llevará hasta cuatro sendas de tráfico, y por eso, los dueños de la propiedad piensan que el uso más lógico para el sitio es industria; ellos dicen que los siguientes serán de beneficio al barrio:

- 1) hay posibilidad de empleo para residentes;
- 2) se añadirían servicios comerciales;
- 3) solo habría tráfico de día;
- 4) el carácter existente no se cambiaría tanto como desarrollo residencial.

Al revisar esta propuesta, es evidente que hay terreno vacante que tiene zonificación para usos industriales en el barrio, y también cerca al barrio. Hay 15 acres del terreno vacante que tiene zonificación para industria en el área entre el arroyo Julian y la carretera. Este terreno, sin embargo no está todo contiguo, ni proveerá del mismo arreglo como Sitio 4. Dentro de un radio de una milla del centro del barrio, hay 128 acres de terreno que tienen zonificación industrial. La mayor parte está vacante; el resto no está desarrollado con industria.

Para determinar los sentimientos de los otros dueños del desarrollo de este sitio, un cuestionario fue mandado a todos los dueños en el barrio. La mayoría de los respondientes indicaron una preferencia para el desarrollo de servicios comerciales, especialmente una tienda de comestibles.

Se necesita más acceso a este sitio. Los dueños están de acuerdo en dar más derecho de vía a la ciudad para extender la calle Kroeger hasta la calle 22. Será necesario también construir una calle por la parte sur según su clase de desarrollo y diseño.

Aumentando el desarrollo residencial con la construcción de calles nuevas donde sea apropiado, afectará a el barrio en la manera siguiente:

- 1) casas nuevas reforzarán el carácter residencial existente en el área y atraerá instituciones financieras privadas a invertir en el barrio;
- 2) nuevos niños se añadirían a la base de población escolar que hoy en día está en declinación en la ciudad central;
- 3) nuevas familias podrían tomar ventaja de facilidades existentes y propuestas en el lado oeste (Hospital Santa María, el nuevo centro multi-servicio A Mountain y el rioparque Santa Cruz);
- 4) el carácter rural que existe se afectará.

Con la zonificación existente, se puede construir hasta 100 unidades de alojamiento, la mayoría de una familia y el resto de más densidad. Si el área que tiene la zona R-1 se cambia a densidad media, se puede construir dos veces el número de unidades.

El último sitio que se considera es el número 5. Este sitio tiene acceso con el canal que también es parte del derecho de vía para la calle 26. Aunque no tiene pavimento y está muy angosta, esta ruta se junta con Farmington. Este sitio está a través del parque

In reviewing this proposal, it becomes apparent that vacant land zoned for industrial use is already available within the neighborhood and on adjoining property. There are presently nearly 15 acres of vacant land zoned for industry in the area between the Julian Wash and the freeway. Not all of this land is contiguous, however, and it does not provide the same physical arrangement as Site 4. Within a one-mile radius of the neighborhood, there are 128 acres of industrially zoned land. The majority is vacant; the remainder is not developed industrially.

To determine how other property owners felt about the future development of Site 4, a survey was mailed to all owners in the Kroeger neighborhood. A majority of those responding stated a preference for single family development. In addition, considerable support was expressed for some type of neighborhood commercial services, especially a grocery store.

Additional access is likely to be necessary for Site 4. The owners have agreed to give the City right-of-way for the extension of Kroeger Lane to 22nd Street. It may be necessary to also construct a roadway through the south half of the property according to its type of development and design.

Increased residential development, aided by the construction of new streets as appropriate, is likely to have the following effects on the area:

- 1) new housing would reinforce the existing residential character of the area and attract private lending institutions to invest.*
- 2) new children would be added to the presently declining school population base.*
- 3) new families could take advantage of both existing and proposed public facilities on the west side (St. Mary's Hospital, the new "A" Mountain multi-service center, and the Santa Cruz Riverpark).*
- 4) the present rural character of the area would likely be altered.*

Present zoning could accommodate up to 100 housing units, the majority single family and the remainder attached units. If the R-1 area were rezoned to permit medium density, twice this number of units would be allowed.

The last site considered is Site 5. This ten acre site has access through the City owned cross-cut channel which is also right-of-way for 26th Street. Although unpaved and unimproved, this route goes through to Farmington. For Site 5 to develop, an improved roadway is necessary. If 26th is connected to Farmington which now carries some commercial traffic, more traffic might be brought into the residential part of the neighborhood than is necessary. If the property is maintained for residential, a cul-de-sac is proposed rather than a connection to Farmington. This site is across from Ormsby Park and with the Julian Wash acting as a buffer on the east, it is suited for residential development.

With its existing single family zoning, this site could be developed with up to 34 houses. Under an R-2 density, this number could be increased up to 100.

Ormsby y con el arroyo Julian como una tapia en el lado este; se puede desarrollar el sitio con residencias.

Con su zonificación existente, se puede construir 34 casas de una familia. Con la densidad media, se puede aumentar hasta 100.

Sitios Para Actividades Comerciales

Las normas nacionales recomiendan que el sitio, comercial para servir un barrio ocupe cuatro hasta 10 acres; La población que se puede servir es el mínimo de 5,000 personas. Como la población del barrio Kroeger es muy poca, un centro comercial en este barrio traería gente de otros barrios para apoyar sus actividades.

Hay tres lugares posibles en el barrio Kroeger para un sitio comercial. Un sitio tiene zonificación industrial al este del arroyo Julian y al sur de la calle 22. Los otros dos sitios están al oeste del arroyo y en terreno que tiene zonificación para usos residenciales. El sitio este del arroyo es favorecido para el comercio por estas razones:

- 1) el arroyo Julian forma una tapia natural que protege la parte residencial interior de las actividades comerciales al este;
- 2) la zonificación permite desarrollo comercial;
- 3) el acceso puede ser proveído por la calle Farmington así como también como por la 22, facilitando el movimiento de tráfico;
- 4) este local provee orientación hacia la carretera y debe ser más económico que un sitio al oeste del arroyo menos visible;
- 5) el desarrollo comercial en este sitio alentará desarrollo residencial en el resto de las parcelas en el interior del barrio;
- 6) el tráfico de las actividades comerciales en este sitio probablemente no entrará las calles residenciales como harían si las actividades estuvieran en el medio del barrio al lado de la calle 22.

Como indicado antes, la calle 22 será una entrada principal al rioparque. Cuando esté ampliada, podrá ser construída con cuatro sendas y medianero y contribuirá efecto de bulevar entre el arroyo Julian y el río. Un desarrollo residencial con vegetación protegiendo los sitios a lo largo de la calle 22 aumentaría este efecto mientras que el comercio tendría a crear tráfico a lo largo de la calle no relacionado al rioparque ni a la vecindad.

Si no se puede desarrollar un centro comercial al este del arroyo, la próxima alternativa es el sitio de cinco acres al norte de la calle 22 al oeste del arroyo. En este sitio, las actividades comerciales se pueden desarrollar en un solo sitio y permitiría que la parcela más grande al sur de la calle 22 fuera desarrollada con residencias.

Póliza de Uso de Terreno: Alentar el desarrollo de usos que complementen el ambiente del barrio

Potential Neighborhood Commercial Sites

National standards recommend a site ranging from 4 to 10 acres to provide neighborhood commercial services; the minimum population this type of site can serve is 5,000 persons. Because the existing Kroeger population is so low, a neighborhood commercial center in this neighborhood would have to bring in many people from other areas to support its activities.

There are three possible locations in the Kroeger area for a neighborhood commercial site. One is an industrially zoned site east of the Julian Wash, and south of 22nd Street. The other two are west of the Wash on land presently zoned for residential uses. The site east of the Wash is favored for neighborhood commercial for the following reasons:

- 1) the Julian Wash forms a natural buffer between the interior residential areas and existing freeway-oriented commercial activities where the vacant site is located,*
- 2) the existing zoning on this site allows commercial development;*
- 3) access can be provided from Farmington as well as 22nd Street, facilitating traffic movement;*
- 4) this location provides freeway exposure and should be more economically viable than a site west of the wash with less visibility;*
- 5) commercial development on this site would encourage residential development on the remaining vacant parcels within the interior areas of the neighborhood.*
- 6) traffic from the commercial facilities will be less likely to spill into local neighborhood streets than if the activities are located on 22nd Street.*

As was pointed out earlier, 22nd Street will become a major entrance to the Santa Cruz Riverpark. When it is widened, it may be constructed with a landscaped median and contribute to a parkway effect for the area between the Julian Wash and the River. Residential development with landscape buffering on the 22nd Street sites would enhance this parkway effect while commercial would tend to generate traffic along the arterial not related to either the Riverpark or the neighborhood.

If a commercial center cannot be developed east of the Wash, the next best alternative location is the five acre site north of 22nd Street west of the wash. At this location, the commercial activities could be contained on one site and allow the larger parcel south of 22nd Street to be developed residentially.

Land Use Policy: Encourage the development of land uses which complement the residential environment of the neighborhood.

7 Resumen de objetivos y actividades de las pólizas/
 Summary of Policy Objectives and Activities



Legend

EXISTING ZONING






- R-1 Single Family
- R-2 Medium Density
- B-2, B-2A Commercial
- ~~~~~ Julian Wash

 Floodplain

RECOMMENDED LANDUSE CHANGES

-  Medium Density Residential
-  Commercial
- Riverpark Boundary (Generalized)

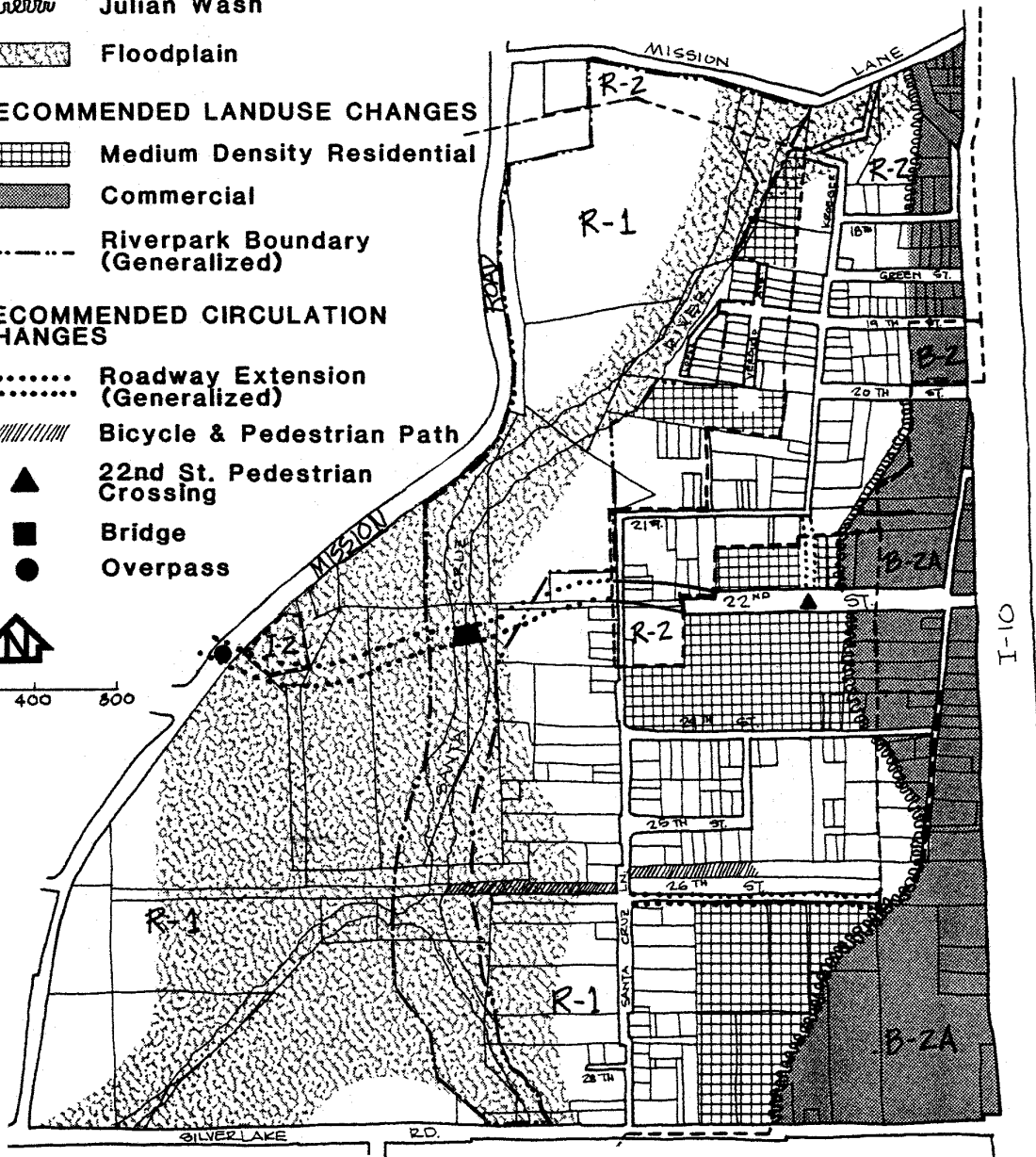
RECOMMENDED CIRCULATION CHANGES

-  Roadway Extension (Generalized)
-  Bicycle & Pedestrian Path
-  22nd St. Pedestrian Crossing
-  Bridge
-  Overpass



0 400 500

KROEGER NEIGHBORHOOD PLAN



NOTE: ALONG SILVERLAKE RD.
 SEE AMENDMENT TO POLICY 5 (6-21-82, RES. #11905).

7-87

Protección Histórica

Llevar a cabo las pólizas adoptadas del plan para el rioparque Santa Cruz conforme éstas se relacionen al barrio:

- comprar el sitio El Convento lo más pronto posible (\$23,000 concedidos por DHCD);
- hacer excavaciones arqueológicas a la calle 22. (\$10,236 concedidos por Depto. de Transportación)

Asistencia Escolar

Determinar la posibilidad de construir una escuela nueva que serviría a todos los niños del barrio conforme se relacione a la decisión de la corte de 1977:

- preguntar si los padres en el barrio prefieren que todos los niños vayan a la misma escuela elementaria.

Ambiente

Llevar a cabo el estudio urbano para el rioparque cuando esté completo para quitar el peligro de inundación y mejorar su aspecto:

- estabilizar la capacidad del canal para acomodar las inundaciones de cin-año;
- limpiar el rio y las orillas de basura;
- plantar vegetación en las orillas de ésta región para controlar erosión y mejorar su ambiente visual como sitio de recreo.

Inmiscuir a los residentes a determinar sobre los tipos y actividades que debieran estar localizadas dentro del barrio:

- hacer provisión para acceso en ciertas localidades orientadas al uso del barrio;
- proteger las casas existentes donde éstas están al lado del rioparque;

Hacer un estudio del sistema existente de alcantarillado para adecuarlo para el barrio:

- solicitar que la División de Ingenieros de la Ciudad revise la posibilidad de hacer una instalación de una alcantarilla para tormentas en la calle 24 y el arroyo Julian para relevar inundaiones. (82,000 estimado)
- conectar todas las cas existentes al systema de alcantarillado con fondos del CDBG durante el sexto año (\$10,000 estimado).

Alojamiento

Alentar a las instituciones financieras a invertir en esta área para mejorar las casas.

- mandar copias de los mapas del barrio a las instituciones financieras;
- distribuir el plan adoptado a las instituciones financieras

Historic Preservation

Follow adopted policies of the Santa Cruz Riverpark Plan as these relate to the Kroeger area:

- *purchase convento site at earliest possible date (budgeted \$23,000 DHCD);*
- *excavate archeologic site at 22nd Street (budgeted \$10,236, DOT).*

School Attendance

Determine the possibility of constructing a new elementary school to serve the neighborhood under the 1977 court order on desegregation.

- *survey the parents in the Kroeger neighborhood as to whether they prefer that all children in this area attend the same elementary school.*

Environment

Implement urban study recommendations for the Santa Cruz River basin where completed by Army Corps of Engineers.

- *stabilize channel to accommodate 100-year flooding;*
- *clear river and banks of debris;*
- *increase native vegetation along banks for erosion control and visual enhancement.*

Involve residents in determining types of activities to be located in Kroeger area so that they can take advantage of new recreational opportunities.

- *provide access for neighborhood users of riverpark activities;*
- *protect residential areas from riverpark activities;*
- *develop 22nd Street frontage with appropriate land uses and design features to complement riverpark entrance.*

Study drainage problem to determine adequacy of existing system:

- *request Engineering Division to review feasibility of installing metal culvert at 24th and Julian Wash to relieve periodic flooding (estimated \$82,000).*
- *connect all existing houses to sewer system with 6th year Community Development Block Grant funds (estimated \$10,000).*

Housing

Encourage private sector loans for home improvements:

- *Make copies of current flood plain maps showing the Kroeger area available to local lending institutions;*
- *Distribute the adopted Kroeger land use plan to local lending institutions.*

Encourage owners of vacant parcels west of the Julian Wash to develop residentially:

- *Increase densities as appropriate with the low density character of the area;*

Alentar a los dueños de parcelas vacantes al oeste del arroyo Julian a desarrollar con residencias.

- aumentar las densidades apropiadas al carácter del área;

Uso del Terreno

Implementar la póliza de llenar con residencias el terreno vacante en la ciudad central para añadir a la población y extender el uso de facilidades públicas y privadas en el área:

- aumentar las densidades en donde las condiciones del sitio lo permita y donde pueda proveerse acceso;
- integrar desarrollo nuevo en el barrio con el uso de vegetación, tramos enfrente y protección de vistas;
- complementar la entrada al rioparque a lo largo de la calle 22 alentando el desarrollo de usos residenciales.

Alentar y dirigir el desarrollo al lado éste con la expansión de usos comerciales orientados a la carretera y usos comerciales orientados al barrio en el área entre la calle Mission, I-10, Silverlake y el arroyo Julian.

Apoye el incremento a las densidades residenciales a lo largo del camino Silverlake, entre el canal Julian y el río Santa Cruz.

Los negocios locales existentes a lo largo del camino Silverlake, no conformes a los códigos actuales, se deben permitir venir a la conformidad con los requisitos del código de zonificación, con la condición de que las utilidades del suelo adyacentes se protejan adecuadamente. Las peticiones específicas del desarrollo deben, en un mínimo, incluir elementos de amoriguamiento tal como, paredes protectoras, jardinería ornamental, y otros elementos de diseño para reducir los impactos adversos del desarrollo de negocios en áreas residenciales adyacentes.

(el 21 de junio de 1982, la resolución # 11905, la política KNP 5, los párrafos 3 y 4)

*El texto adoptado por esta resolución estaba en inglés solamente. Se ha traducido para mantener un estado de consistencia entre las versiones del plan en inglés y en español.

Circulación

Mejorar y extender las calles existentes y construir calles nuevas donde sea necesario:

- conseguir más derecho de vía de los dueños de propiedad al lado de calle Santa Cruz donde sea factible;
- pedir nuevo derecho de vía donde sea necesario durante el proceso de rezonificación;
- extender calle Kroeger Lane a calle 22 \$4,500);
- construir calle 26 (estimado \$15,500).

Control de acceso hacia el desarrollo nuevo para que el tráfico no pueda/o tenga que entrar a las calles residenciales:



Land Use

Implement the City's adopted policy of residential infill of vacant land in the inner City to add to the neighborhood population base and expand the use of existing and proposed public facilities in the area.

- *increase residential densities where site conditions permit and access can be provided;*
- *integrate new development into the neighborhood with use of landscaping, setbacks and view protection;*
- *complement the Riverpark entrance concept along 22nd Street by encouraging the development of residential uses.*

Encourage and direct development of the neighborhood's eastern edge by expanding the freeway-oriented commercial and neighborhood commercial activities to include the area between Mission Lane, I-10, Silverlake and the Julian Wash.

Encourage increased residential densities along Silverlake Road between Julian Wash and the Santa Cruz River.

Those existing non-conforming local business uses along Silverlake Road should be allowed to come into conformance with Land Use Code requirements provided that adjacent land uses are adequately buffered. Specific development requests should at a minimum include appropriate screening such as walls, landscaping, and other design elements to minimize the adverse impacts of business development on adjoining residential areas.

(June 21, 1982, Resolution #11905, KNP Policy 5, Paragraphs 3 and 4)

Circulation

Improve and extend existing streets where possible and construct new streets where needed:

- *seek additional right-of-way where possible from property owners along Santa Cruz Lane; request new right-of-way from property owners where needed as rezonings occur;*
- *extend Kroeger Lane from 21st to 22nd. (estimated \$15,500).*

Control access from new development so that traffic onto local streets is minimized.

Provide for pedestrian safety by building paths and street crossings where needed.

Hacer provisión para seguridad de peatones con sendas y curceros cuando la calle 22 sea una calle principal:

- construir islas medianeras entre Farmington y el río (estimado \$50,000)
- poner una señal de tráfico en la intersección de Kroeger Lane y la calle 22 (estimado \$40,000).

Alentar la circulación de peatones y ciclistas en el nuevo desarrollo para aprovechar los espacios abiertos a un lado del río, el arroyo Julian y el parque Sentinel Peak.

- hacer provisión de senda para peatones y ciclistas desde el Parque Ormsby a lo largo del derecho de vía de la calle 26 hasta el rioparque (estimado \$15,000)

When 22nd Street is widened to arterial standards, provide for pedestrian paths and crossings:

- *build median islands between Farmington and the river (estimated \$50,000);*
- *install traffic signal at intersection of Kroeger Lane and 22nd Street (estimated \$40,000)*

Increase pedestrian and bicycle circulation from any new development to take advantage of existing open spaces provided by the river, Julian Wash and Sentinel Peak Park.

Build pedestrian bicycle path along the extension of Kroeger Lane to Ormsby Park and along 26th Street right-of-way to Santa Cruz Riverpark (estimated \$15,000).



*Barrio Kroeger Neighborhood Plan
January, 1979*

Neighborhood Representatives

Phil Barrerras

Jeannie Morales

Mayor & Council

Lewis C. Murphy, Mayor

*Cheri Cross
Richard Ainlee
Roy B. Laos*

*George miller
Ruben Romero
Tom Volgy*

Citizens' Advisory Planning Committee

Ernest Marcon, Chair

J.Parker Berg
Margaret Blue*
Robert Carpenter*
Frank Esparza
John Even
John Fitzgerald*

Joe Hernandez
Ralph Martinez
Clifford O'Key
Priscilla Robinson*
John Van Wyk*

**Members, Plan Subcommittee*

Tucson Planning Department

*Wayne Moody, Director
Report Preparation, Grace Evans & Walter Tellez
Spanish Editing, Carmen Cenicerros
Typing, Carmen Cenicerros, Brenda Pítman
Graphics, George Hovey
Layout, Ronnie Davis*