5 de Junio de 2009

Estimado Miembro del Comité de Accionistas de la Actualización del Plan de Barrio Logan:

Esta carta resume los resultados de la reunión del Comité de Accionistas de Barrio Logan del 13 de Mayo de 2009 y dirige la necesidad de rendir más análisis técnicos antes de regresar al Comité de Accionistas para más aportación y dirección sobre los alternativos para el Reporte de Impactos al Medio Ambiente (EIR). Así que **las reuniones el 10 de Junio de 2009 y el 8 de Julio de 2009 se pospondrán** hasta que los resultados del análisis están disponibles este verano.

En la reunión el 13 de Mayo, la Cuidad solicito que el Comité proporcione una recomendación sobre el tipo y la intensidad de usos de terreno que deben ser estudiados como parte del Reporte de Impactos al Medio Ambiente (EIR). En la reunión un número de miembros del Comité de Accionistas solicito aclaración adicional y un consenso no fue logrado. Empleados de la Cuidad creen que hay un consenso general con respecto a la mayoría de la área del plan de comunidad y que hay pocas áreas todavía en cuestión dentro de los limites del plan. Estas áreas donde varios alternativos fueron proporcionados es donde empleados de la Cuidad creen que un consenso no se a obtenido, en particular las áreas sobre la calle Main dentro de la zona de transición. Otras áreas donde empleados de la Cuidad oyeron opiniones que difieren incluyen la área sobre el lado este de la calle Logan donde se propone una designación de trabajar y vivir, y también ciertas partes de la comunidad donde hay una posibilidad para edificios de 4 a 5 pisos (nota: estos se puede lograr por derecho o por un bono de densidad a cambio de vivienda accesible, transferencia de derechos al desarrollo para salvar edificios históricos, o características extraordinarias que son sostenibles).

Áreas con falta de Consenso

Empleados de la Cuidad claramente oyeron que en este punto del proceso una mayoría de los miembros del Comité favorecen un escenario que elimina industria ligera, el uso de bodegas y el uso de distribución en todos lugares al norte de la calle 26 y al oeste de la calle Newton para evitar impactos.

Estos usos son permitidos por la zonificación actual y serian permitidos bajo la designación de Comercio y Negocio Internacional y otra designación de industria ligera. Empleados de la Cuidad entienden que algunos negocios industriales y dueños de terreno en estas áreas afectadas están preocupados de que los usos de terreno no industriales actualmente propuestos restringirán sus operaciones y capacidad a obtener financiamiento para mejorar sus propiedades mientras se siguen usando como usos industriales anteriormente conformista. Ellos están preocupados de que finalmente serán forzados a moverse, llevándose los trabajos que proporcionan a otro lugar sin una estrategia para reubicación.

Política de la Zona de Transición del Distrito del Puerto

Desde el principio del proceso de la actualización del plan, empleados de la Cuidad han entendido que todos los grupos interesados están de acuerdo que se necesitan usos de terreno que sean separadores o buffers en la área de transición en medio de las actividades industriales que ocurren en las propiedades del Puerto y las áreas residenciales de la comunidad. Como respuesta a las preocupaciones de la comunidad y los negocios, el Distrito Unido del Puerto adopto una política en 2008 que proporciona usos de terreno recomendados para esta área cual es generalmente ubicada oeste de la calle Main, a la calle 26 y arriba hasta la calle Boston. Usos permitidos recomendados como parte de la política para la zona de transición incluyen pero no son limitados a: "espacio para oficina y una área verde adyacente a áreas residenciales, calles fronterizas, corredores de transito y bulevares, estacionamiento y facilidades de oficina administrativa de la marítima de alta calidad." -Empleados de la Cuidad claramente entienden el esfuerzo puesto de parte de la comunidad y entidades de negocio del Puerto para crear esta política y están tomando las recomendaciones en consideración como parte del desarrollo de lo que debe ser permitido en el nuevo plan de usos de terreno.

Información Técnica y Análisis Adicional

En esta parte del proceso, durante refinamiento de las opciones y antes de preparar el Borrador del Reporte de Impactos al Medio Ambiente (DEIR), empleados de la Cuidad creen que se necesita información técnica y económica adicional para evaluar mas específicamente y, al alcance posible, cuantificar los impactos de los diferentes escenarios del uso de terreno. Esto permitirá que empleados de la Cuidad y miembros de la comunidad hagan recomendaciones bien informadas sobre el plan de comunidad, consideren cuales escenarios deben ser dirigidos en el EIR, y contesten preguntas previstas durante el proceso de audiencia sobre por que ciertas opciones de uso de terreno fueron recomendadas o rechazadas, en una base técnica. El análisis técnico que será hecho en los próximos dos mese incluye los siguientes:

a) Estudiando impactos de trafico de los últimos escenarios del uso de terreno y alternativos;

b) Estudiando impactos de trafico de camiones específicamente relacionados a los últimos escenarios del uso de terreno y alternativos;

c) Calculando impactos a la calidad de aire que resultan del trafico, trafico de camiones, y el uso de terreno propuesto para cada escenario;

d) Evaluando trabajos posibles y los sueldos asociados a cada escenario;

e) Realizando una calculación de viabilidad asociado con cada escenario, incluyendo rasgos de absorción del mercado y el valor residual del terreno generado para ciertos tipos de desarrollo

f) Evaluando el incremento de impuesto generado, para nuevas facilidades publicas y vivienda accesible en Barrio Logan, asociado con cada escenario; y

g) Calculando la capacidad para implementar otras metas del plan de comunidad, como la reubicación de usos industriales fuera de áreas de vecindades residenciales y preservando casas o distritos históricos por transfiriendo derechos de desarrollo.

Empleados de la Cuidad y el equipo de consultores evaluaran el plan base para cual hay consenso general—típicamente las áreas fuera de la zona de transición. Este plan base elimina usos de industria ligera y bodegas/distribución de áreas residenciales fuera de la área de transición. Este plan base también incluye la opción de trabajar/vivir, 4-5 pisos porque es el uso residencial mas intenso en términos de viajes de automóviles. El DEIR evaluara esta opción y si una altura mas baja es decidida ser mas apropiada cuando el análisis técnico es considerado, entonces la información será disponible para determinar el limite mas bajo de altura y las densidades residenciales adjuntas.

Alternativos de la Área de Transición

El plan base incluirá dos escenarios alternativos para las áreas de transición; generalmente sobre la calle Main, al sur de la calle Sampson, a la calle 32. Los siguientes dos escenarios se basaran en los alternativos que fueron presentados al Comité de Accionistas durante la reunión el 13 de Mayo y en las opiniones presentadas por el grupo. Estos escenarios se estudiaran mas y los resultados serán presentados al el Comité de Accionistas para mas recomendaciones a los alternativos del EIR.

Escenario A: Elimina todos los usos de industria ligera y bodegas/distribución en la área de transición. Los dos alternativos incluyen:

- Comercio de venta al por menor en las cuadras que son buffers
- Uso mixto comercio oficina-venta al por menor en las cuadras que son buffers

Escenario B: Permite usos de industria ligera y bodega/distribución en áreas seleccionadas de buffers. Los dos alternativos incluyen:

- IBT (Comercio y Negocio Internacional)
  - Permite usos de industria ligera y bodega/distribución por derecho
  - Mas restrictivo que la zonificación actual
  - También incluye oficina y investigación y desarrollo

- Otras designaciones del uso de terreno como la designación de Parque de Negocios del Plan General
  - Permite usos de empleo de parquet de negocio como buffer
  - Limita manufactura ligera y bodegas/distribución

En adición a las opciones incluidas abajo, el equipo también analizara el uso de terreno y la zonificación actual.

Designación de Aldea en el Barrio

En la reunión el 13 de Mayo, un numero de miembros del Comité solicito la definición del Plan General de la designación de Aldea del Barrio cual fue presentado a la comunidad en el mapa revisado del los usos de terreno. Miembros del Comité también solicitaron saber como esta designación es pertinente a Barrio Logan. Para poder proporcionar información y aclaración adicional, empleados de la Cuidad crearon una hoja informativa cual explica la designación de Aldea del Barrio y como el carácter de la comunidad de Barrio Logan refleja las políticas de la Aldea del Barrio. Este documento se enviara al público la próxima semana.

Análisis de CEQA

Siguiendo el análisis técnico, empleados de la Cuidad regresaran al Comité de Accionistas para revisar los resultados de los estudios para permitir que el Comité evalué los aspectos técnicos de cada escenario y discute los alternativos para evaluar en el EIR. Empleados de la Cuidad creen que el Borrador del EIR (DEIR), al mínimo, analizara el escenario preferido por la mayoría de residentes cual elimina todos los usos de industria ligera y bodegas/distribución en la área de transición y de buffers. Sin embargo, empleados de la Cuidad son obligados a analizar alternativos bajo CEQA. Entonces, basado en los estudios técnicos, empleados de la Cuidad formularan los alternativos para el DEIR y decidirán el nivel de detalle a cual serán analizados para los propósitos de CEQA después de recibir recomendaciones en la reunión del Comité de Accionistas de Barrio Logan el 12 de Agosto de 2009.

Si tiene alguna pregunta, por favor comuníquese con Lara Gates, Gerente de la Actualización del Plan de Comunidad de Barrio Logan al 619-236-6006 o a lgates@sandiego.gov.

Sinceramente,

William Anderson, Director Planificación de Cuidad E Inversión de Comunidad	Lara Gates, Gerente del Proyecto Planificación de Cuidad E Inversión de Comunidad