

# Commercial/Imperial Corridor Master Plan



City of San Diego

## *Plan Maestro para el corredor de las avenidas*

### *Comercial/Imperial, Ciudad de San Diego*

#### *Reunión de grupo colaborativo y proyecto*

*18 de mayo de 2011*

*Centro Comunitario de Logan Heights*

---

#### **Objetivos de la reunión**

- Revisar el proyecto y proceso de planeo
- Crear una lluvia de ideas para cuestiones y la visión para el corredor.
- La agenda y formato del taller comunitario para lluvia de ideas

#### **Resumen de la Reunión**

##### **1. Bienvenida y presentación del equipo y personal de consultores**

Karen Bucey (Ciudad de San Diego) dio la bienvenida a participantes de la reunión y les pidió a miembros del comité que se presentaran y dijeran su afiliación como fuese apropiado. El concejal David Álvarez dio las gracias al grupo colaborativo por su participación y les pidió que miraran mas allá de la situación corriente y que consideraran lo que la comunidad podría alcanzar a ser.

##### **2. Presentación del proyecto grupo colaborativo**

Rajeev Bhatia de Dyett & Bhatia explico el papel del grupo colaborativo como proveedor de liderazgo y contribución de ideas en el proceso de planeo. Describió que decisiones tomadas durante las reuniones serán manejadas mediante un proceso de consenso donde el grupo decidirá en el acuerdo de recomendaciones colectivamente. Definió las reglas para discusiones, las cuales incluyen escuchar, respetando las opiniones de otros y permitiendo que todos tengan la oportunidad de hablar. Si algún miembro quiere compartir información, se les pide que provean documentos o comentarios a Karen Busey al menos con una semana de anticipo de la reunión.

##### **3. Proceso del plan maestro**

El señor Bhatia y Jean Eisberg de Dyett & Bhatia presentaron una revisión total del proyecto, incluyendo la localidad del proyecto, su historial, ámbito, calendario, y programa de alcance al público.

##### **4. Lluvia de ideas sobre la visión para el corredor y cuestiones claves**

Miembros del grupo colaborativo compartieron su visión para el futuro del corredor de Imperial Ave. y Comercial Ave; también sus preocupaciones y consideraciones. Estas ideas han sido sintetizadas en las categorías siguientes:

## **A. El carácter e identidad del corredor**

- El carácter en su totalidad: Miembros del grupo colaborativo estuvieron en un acuerdo general que como mediante el corredor cambie en el futuro, la diversidad y la asequibilidad del área debe permanecer, y que el corredor (especialmente Imperial Ave.) continúe proveyendo oportunidades para que los negocios pequeños puedan quedarse. Miembros previeron el futuro del corredor mejorándose por medio de un desarrollo de usos mixtos estratégicos, mejoramientos en el paisaje urbano y la comodidad y seguridad, mientras se celebra y conserva la clase trabajadora del corredor, y raíces africanas e hispanas.
- Preservación/Carácter histórico: Miembros del grupo colaborativo quieren tomar en consideración maneras para adaptivamente reusar edificios históricos, muchos de los cuales están en mal estado. Les gustaría celebrar la historia del área reconocido como “The Historic Old East End,” una vecindad tolerante de todos incluyendo nuevos inmigrantes y afroamericanos volviendo de la guerra. Miembros quieren reinvertir en los recursos existentes del corredor para realzar aquello que ya está disponible, mientras se asegura que cualquier renovación o nuevo desarrollo cuadre con el carácter existente.
- La altura de edificios: Varios miembros del grupo colaborativo pensaron que 3 a 4 pisos sería una altura máxima apropiada para edificios, así evadiendo impactos en las vistas o acceso al sol, y no crear una “pared” la cual divide vecindades en sur y norte. Algunos sugirieron que 5 pisos o más altos sería aceptable por la Ave. Comercial e Imperial y sería más atractivo para desarrolladores/inversores permitiendo los usos deseados (descritos abajo) para ser hechos realidad. Edificios más altos pueden echar para atrás los pisos superiores para evitar el impacto de sombras.
- Disrupción de la construcción/ relocalización: Los miembros del grupo colaborativo quieren evadir disrupciones a negocios existentes y tomar en consideración un programa que relocalizaría a estos negocios si los usos permisibles cambian.

## **B. Uso y mezcla de terreno**

- Uso total del terreno: Una mayoría latente de los miembros quisiera ver una variedad de usos compatibles por el corredor. Aunque los miembros demostraron un apoyo contundente de las nuevas utilidades y un corredor más vibrante, al mismo tiempo están preocupados del desplazamiento, el incremento de rentas y divisiones potenciales en la comunidad entre los ricos y los pobres.
- Desarrollo de uso-mixto: Los miembros están a favor de usos apropiadamente establecidos y localizados en el corredor. Esto permitiría que los residentes disfruten de un barrio vibrante con una capacidad de usos y amenidades, y permitiría que los propietarios de negocios conduzcan sus negocios en el primer piso y potencialmente vivan en unidades encima de tales negocios.
- Negocios: Los miembros quisieran ver trabajos bien pagos en el corredor para que residentes locales puedan acequiar y disfrutar estas amenidades propuestas. Esto podría ser alcanzado al atraer empleos de la unión y reteniendo usos de manufacturación y negocios pequeños. En términos de compatibilidad con el uso de terreno, paisaje urbano, y términos de atrasos, esto puede ayudar la transición entre usos residenciales en las variadas zonificaciones distritales de industria.
- Ventas al por menor (Retail): Una mayoría de miembros prefieren tener negocios pequeños que sirven a la comunidad en vez de almacenes grandes. Los participantes quisieran ver más

opciones como comidas saludables y supermercados o cooperativas, y una reducción en el número de licorerías. Música en vivo, restaurantes, entretenimiento, sillas afuera, y librerías podrían convertir al corredor en una destinación real. Al otro lado, participantes reconocieron que negocios de más clase podrían estar fuera del alcance de muchos residentes de bajos recursos económicos.

- Provisión de vivienda: A los miembros del grupo colaborativo les gustaría una provisión de vivienda asequible o mixta en el corredor. Algunos miembros expresaron su consternación sobre la pérdida de campo disponible con el desarrollo de condominios, y les gustaría ver las gramas bien mantenidas.
- Educación: Varios miembros del grupo colectivo mencionaron la localización de comodidades educativas en el corredor la cual incluye secundarias, escuelas técnicas, consorcios con el sistema de colegios comunitarios, y/o programas de entrenamiento vocacional para asegurar que los residentes estén capacitados para tomar trabajos bien pagos.
- Latonerías/Lugares de reciclaje: Los miembros tuvieron opiniones mixtas sobre el futuro de las latonerías. Mientras muchos quisieran ver estas mudarse fuera del corredor, algunos vieron beneficios y potencial para mejoramientos; estos negocios proveen trabajos a la comunidad; algunos residentes de bajos recursos recogen y descargan materiales reciclables en las latonerías para así ganar un poco de dinero extra. Pueden haber oportunidades de atraer industrias más ‘verdes’ (sostenibles), como negocios de turbinas de viento y paneles solares.
- Las artes y cultura: Varios miembros expresaron su deseo en ver entretenimiento y usos de arte en el corredor. Otros estuvieron de acuerdo, pero advirtieron en contra de que el corredor se convierta en otro distrito del ‘Gaslamp’ con la escena de farra existente. Los miembros expresaron interés en la restauración de un teatro histórico en la ave. Imperial, de tal forma proveyendo espacios de trabajo y vivienda para artistas, continuando con el proyecto de arte en la calle 25 y ave. Comercial para incorporar mas arte en el corredor, y desarrollar un museo para documentar la historia de esta comunidad.
- Lugares para la oportunidad de desarrollo: Varios miembros reconocieron que la intersección de la calle 25 y ave. Comercial crea un “nodo” o punto central por el pare del tranvía, las conexiones al parque de Balboa al norte, la bahía al suroeste, y la localidad de la estación de policía y el edificio de servicios comunitarios. En ambos lados de esta localidad, dos triángulos se forman por las intersecciones de la ave. Comercial, Cesar Chavez con Irving y Comercial, y Ocean View y Dewey, respectivamente. Esto puede convertirse en un centro para la comunidad; un espacio para reunirse en un mercado abierto de agricultores.

### **C. El medio ambiente**

Los miembros están preocupados sobre la polución potencial e impactos producidos por usos industriales y latonerías. Otros quisieran ver los puntos de entrada de estos impactos para asesorar su extensión. Los miembros quisieran ver mitigaciones de ruidos incluidos en la construcción de edificios futuros, y reconocimiento que casas más antiguas tienden a no estar aisladas del ruido. También les gustaría ver iniciativas para la sostenibilidad en el plan que incluye: arquitectura sostenible (verde), LEED para vecinos (Liderazgo en energía y diseño del medio ambiente), desarrollo compacto, comidas orgánicas y agricultura urbana.

#### **D. Aspectos financieros y de demanda**

Los miembros mencionaron varias estrategias financieras para instalaciones comunitarias y para atraer inversiones privadas que incluyen: la reinversión de impuestos en el corredor (eje: cobro de estacionamiento, asesorías de propiedades), fideicomisos de terrenos, y fideicomisos de viviendas asequibles, redesarrollo, y la incorporación de ventas al por menor y otros usos cerca a las paradas de tranvía. Preguntaron si hay un mercado para: 1. Los usos deseados anteriormente, dado a la permanencia de casas de bajos recursos en el área. 2. Unidades de vivienda/trabajo dado a la cantidad existente en el centro de San Diego.

#### **E. Transporte y tráfico**

- Peatones/Bicicletas: Miembros de esta comunidad tienden a caminar largas distancias en el corredor. Miembros del grupo colectivo expresaron su deseo de que las calles sean más seguras para peatones y ciclistas al: mejorar las aceras, las líneas de utilidades y cajas, incrementar el volumen de postes de luz, incorporar los callejones a la red peatonal, y asegurarse que las calles sean diseñadas para prevenir conflictos entre modos de transporte (Eje: peatones/ciclistas y carros de tranvía)
- Carreteras: Miembros expresaron preocupación sobre una propuesta que expandiría a estas calles. Envés, algunos participantes preferirían instalar tráfico de un sentido en las avenidas Comercial e Imperial ( una copla) o reducir la velocidad instituyendo medidas calmantes para tráfico.
- Transito público: Miembros quisieran ver la línea de tranvía utilizada en su capacidad total con estaciones activas y aparcamiento, tanto como actualización de trenes y plataformas que permiten un abordaje a grado. Sin embargo, algunos participantes cuestionaron el uso de pasajeros en la parada de la 28 y les gustaría ver más paradas en el área de planeo, y disminuir los costos de tarifa para gente de pobres recursos. Dijeron que aunque el tránsito de este a oeste es conveniente, rutas de norte a sur están limitadas y deberían ser mejoradas para mejor conectar barrios al norte y al sur.
- Aparcamiento: Miembros del grupo aprecian el hecho que aparcamiento es gratis y abundante, pero por lo menos un participante dijo que el aparcamiento se ha vuelto un problema recientemente durante eventos y juegos en Petco Park cuando conductores buscan parquearse gratis en el área de planeo. Otros opinaron que esto podría ser de beneficio si la gente visita los negocios locales mientras están en la vecindad (eje: cenar antes del juego).

#### **F. Parques, instalaciones públicas, y paisaje urbano**

Miembros del grupo colectivo quisieran ver más espacios verdes en la comunidad: placitas (plazas) para reunirse y descansar en lugares claves (eje: la Comercial con la 25); parques lineales o mejoramiento en el paisaje urbano al mediante de la Imperial o a lo largo de la Comercial: jardines comunitarios: techos verdes (sostenibles) y también jardines enfrente de edificios. También les gustaría ver postes de luz eléctricos instalados para la seguridad de todos en la noche. Participantes reconocieron que ya existen instalaciones de recreación y espacios abiertos adentro y alrededor del área de planeo, pero no siempre son bien utilizados o dados a conocer. (eje: Instalación adjunta en la escuela de primaria de Sherman, El parque chicano, y el parque de Grant Hill). Les gustaría ver a miembros de la comunidad tomar posesión de estos espacios disponibles, pero reconocieron que el mejoramiento de conexiones entre instalaciones públicas, parques regionales y senderos, y barrios ayudaría mucho. Por lo menos un participante quisiera ver las avenidas Comercial e Imperial convertirse en un paseo peatonal libre de carros. Como ha sido descrito en la sección de uso de

terrenos, miembros expresaron sus deseos de educación, las artes e instalaciones culturales en el corredor. Participantes también mencionaron la instalación de redes de internet en el vecindario, específicamente en el desarrollo de familia múltiples.

## **G. Proceso de planeo**

Muchos miembros del grupo colectivo están actualmente o han participado en otros esfuerzos de planeo en la comunidad del suroeste que han resultado en buenos planes. Están listos para tomar el siguiente paso de implementación. Por lo menos un participante no confía en el proceso, y quiere asegurarse que no haya un dominio eminente. Algunos participantes quisieran que ciertos usos o negocios fueran patrocinados, para que puedan continuar, sea que ciertos usos cambien u otras regulaciones tomen lugar.

## **5. Formato y agenda del taller comunitario**

El señor Bhatia revisó el calendario para las actividades de llamada al público próximas en la comunidad. Miembros del grupo colectivo aportaron ideas sobre cómo mejor dar a conocer estos talleres.

- Boletines: Miembros sugirieron tocar puertas y pasar boletines después del servicio de iglesias, en juntas locales de la policía, a amigos, barrios, vecindarios, y a otros contactos. Organizadores de la comunidad pueden asistir en pasar los boletines.
- Información/Señalización: Por lo menos dos participantes estaban dispuestos a ocasionalmente poner avisos en frente de sus negocios y eventos (eje: Tribuna Improvisad, ‘Soapbox derby’ próximo). Otro sugirió proveer un lugar donde miembros de la comunidad puedan tener acceso a la información del proyecto, hacer preguntas, y dar opiniones (eje: mediante tarjetas para comentarios). [Lara Gates (City of San Diego) explico que los recursos del proyecto estarán disponibles en el sitio web y en la biblioteca de Logan.]
- El internet/La radio: Miembros sugirieron listados de las reuniones en el sitio web del centro comunitario de Logan Heights, así creando una página de Facebook, y proveyendo esta información sobre la radio.
- Notificaciones: Miembros sugirieron la expansión de la reunión a un radio de ¼ de milla del área de planeo a ½ milla o una milla mas, tomando en consideración que este corredor es parte de un vecindario grande, con mucha gente pasando por él en camino a destinos cercanas; asegurarse que el triangulo de bronce (Bronze triangle) sea notificado.
- Formato del taller: Miembros del grupo sintieron que los talleres deberían ser de un máximo de dos horas para asegurarse que los miembros de la comunidad sean capaces de atender. Un comienzo de 9am-10am es apropiado para los sábados. Los talleres deben ser limitados a unas cuantas actividades/conceptos (i.e conceptos expresados en reuniones), para que nueva información sea manejable para participantes quienes son nuevos a los esfuerzos de planeación en la comunidad.

Miembros del grupo colaborativo preguntaron si miembros de la comunidad serian permitidos contratar representantes de afuera para que vengan a los talleres. Personal de la ciudad respondió que investigarían la cuestión y responderían en la próxima reunión. La señora Gates dijo que el personal mandaría a los miembros del grupo el calendario de todas las actividades de llamadas al publico y la dirección del sitio web para el proyecto:

<http://www.sandiego.gov/planning/community/profiles/southeasternsd/>

La ciudad mandara notificaciones al área de planeación y vecindarios cercanos antes de cada taller comunitario. Personal distribuirá boletines bilingües para los talleres para que así miembros del grupo colaborativo puedan dar a conocer estas actividades a sus sitios en la red.

## **6. Comentarios públicos/anuncios**

### **Tribuna Improvisada ('Soapbox derby')/Sabado, 28 de Mayo de 2011**

La carrera local se realizara en el barrio de Sherman Heights en la calle 25, entre la Imperial y la Market.

#### Calendario de la Carrera:

7:30 a 9:00am | Establecimiento de pista y registración

7:30 a 9:30am | Tomo de peso e inspección

9:30am | Ceremonia Inicial

10:00am | La carrera empieza

#### Talleres para la construcción de carros

Talleres para la construcción de carros será sostenida cada sábado empezando en febrero de 2011 hasta mayo de 2011, de 10am-2pm, en 'Pazzaz:' 1913 Euclid Av. San Diego, CA 92105.

## **7. Conclusión y últimos pasos**

A miembros del grupo colaborativo se les ha pedido que contacten sus redes de trabajo para dar a conocer el taller comunitario #1: Sábado, 25 de Junio de 2011 en el centro comunitario de Sherman Heights de 9 a mediodía.

La segunda reunión del grupo colaborativo será conducida el miércoles, 20 de julio de 2011, de 5pm a 7:30pm en el centro comunitario de Sherman Heights.

## **8. Aplazamiento**

Reunión termina a las 7:30pm.