



THE CITY OF SAN DIEGO

Report to the Planning Commission

Informe a la Comisión de Planificación

FECHA DE EMISIÓN: febrero 4 de 2021 INFORME NO. PC-21-004

FECHA DE LA AUDIENCIA: febrero 11 de 2021

ASUNTO: Taller para la Actualización del Plan Comunitario de Barrio Logan

RESUMEN

Este es un taller para que la Comisión de Planificación presente sus opiniones sobre la Actualización del Plan Comunitario de Barrio Logan.

ANTECEDENTES

Barrio Logan es uno de los vecindarios más antiguos y de mayor riqueza cultural en San Diego. El carácter diverso del uso de suelo de esta comunidad predominantemente hispana es una combinación entre residencial, comercial, negocios, industria ligera y pesada, agencias gubernamentales e industrias marítimas importantes.

El área de planificación de la comunidad de Barrio Logan es de aproximadamente 1000 acres e incluye la Base Naval de San Diego y la zona costera del Puerto de San Diego. A pesar de que el área de planificación de la comunidad de Barrio Logan cubre 1000 acres, solo alrededor de 500 están bajo la autoridad de la Ciudad de San Diego según el uso de suelo; el resto es controlado por la Marina y el Puerto de San Diego. La comunidad de Barrio Logan está ubicada entre el centro de San Diego, la Interestatal 5 y la bahía de San Diego (Anexo 1).

Vivienda y demografía

Para 2019, SANDAG estima que aproximadamente 4208 personas vivían en el área de planificación de la comunidad de Barrio Logan. Es una reducción del 15 % de la población que vivía en la comunidad en el 2010, la cual alcanzaba 4865 según lo reportado por el Censo de los EE.UU. En 2019, la comunidad tenía 1307 unidades de vivienda con un índice de viviendas desocupadas de 6,5 % y de 3,27 personas por casa según la estimación de SANDAG para 2019. En 2010, la comunidad tenía 1244 unidades de vivienda con un índice de viviendas desocupadas del 8 % y de 3,81 personas por casa según datos del Censo de 2010. Entre 2010 y 2019, 63 unidades de vivienda fueron añadidas en la comunidad, lo cual equivale a un aumento del 5 % en el transcurso de 9 años. Con base en el plan comunitario aceptado, SANDAG ha pronosticado que la comunidad tendrá cerca de 2601 unidades para 2035, un aumento de 1294 unidades de vivienda.

Viviendas Asequibles

Según datos de julio de 2020 de la Comisión de Vivienda de San Diego, actualmente existen 467 unidades asequibles con restricciones en las escrituras en el área de planificación para Barrio Logan.

Usos de suelo en Barrio Logan y el Plan Comunitario de 1978

La combinación de usos de suelo en Barrio Logan es única en la región ya que incluye usos marítimos y de servicios industriales; usos residenciales unifamiliares y multifamiliares; minoristas; y espacios abiertos e instalaciones comunitarias. Este patrón de usos de suelo único refleja una concentración de usos industriales y de generación de empleo integrados con usos residenciales, y pone en evidencia el hecho de que Barrio Logan ha sido diseccionada por autopistas desde el inicio. Como consecuencia de ello es común que haya usos residenciales, industriales, comerciales e institucionales que colinden entre ellos.

La combinación de usos industriales, comerciales, residenciales e institucionales de Barrio Logan elaborada en congruencia con las políticas y la zonificación para uso de suelo del Plan Comunitario de 1978. El [Plan Comunitario de 1978](#) y las ordenanzas para la zonificación restablecieron y validaron la combinación de usos que existía, al mismo tiempo que permitían que nuevos usos adicionales, residenciales e industriales, se situaran contiguamente. Esta colocación de usos, en particular la de usos de industria y comercio pesados en pequeños lotes justo enseguida de usos residenciales, aunado a los usos industriales a gran escala dentro del Puerto de San Diego y de la Base Naval han creado conflictos y problemas. Muchos de los usos industriales, tales como los talleres de servicio automotor y reparación de autos y los centros de reciclaje, están ubicados cerca de usos residenciales en Barrio Logan.

Actualización Preliminar del Plan Comunitario de 2013

Para abordar el problema de la incompatibilidad entre los usos de suelo descritos anteriormente, la Ciudad de San Diego junto con la comunidad y las partes interesadas actualizaron el Plan Comunitario de Barrio Logan a partir de 2008. Por medio de un extenso proceso de participación del público—el cual incluía un comité de las partes interesadas integrado por 33 miembros y más de 50 reuniones—el [Plan Comunitario Preliminar de 2013](#) fijó metas específicas y políticas coherentes con el Plan General y la estrategia *City of Villages*, y orientó el tipo de usos futuros y de obras públicas que se deben realizar en Barrio Logan. Para abordar los problemas propios de la comunidad, la actualización al plan comunitario tenía el propósito de:

- Abordar los asuntos de colocación existentes por medio del establecimiento de zonas de transición para separar los usos incompatibles;
- Aumentar el número de unidades de vivienda permitidas;
- Proporcionar obras públicas suficientes; y
- Promover minoristas nuevos y usos comerciales que sirvan a la comunidad.

En 2013, el Concejo de la Ciudad de San Diego aceptó el Plan Comunitario de Barrio Logan y la zonificación relacionada, y certificó el Informe del Impacto Medioambiental Programático (PEIR por sus iniciales en inglés) asociado. Sin embargo, había preocupación de que el uso de suelo y la zonificación del plan comunitario actualizado afectaran la industria de la construcción de buques y de negocios de carácter marítimo. En 2014, el plan comunitario fue derogado en un plebiscito. La derogación no incluía el PEIR certificado.

DISCUSIÓN

Después del plebiscito de 2014, la Ciudad intentó reiniciar el proceso de actualización del plan en 2017, pero no logró llegar a un consenso entre los miembros de la comunidad y las partes interesadas sobre cómo completar la Actualización del Plan Comunitario Preliminar de 2013.

En 2019, el Grupo Comunitario de Planificación de Barrio Logan (BLCPG por sus iniciales en inglés) trabajó con representantes de la Coalición para la Salud Medioambiental y con la industria de reparación y construcción naval para abordar los problemas de uso de suelo y así llegar a un consenso

con el Plan Comunitario de Barrio Logan de 2013. Todas las partes convinieron desde el inicio del proceso que la culminación de la Actualización del Plan Comunitario de Barrio Logan (BLCPU)—dentro del marco de lo establecido por el Plan Preliminar de 2013—es lo que más beneficiará a la comunidad.

Las partes convinieron que el Plan Comunitario de Barrio Logan de 1978 actual no aborda adecuadamente el estado actual de la comunidad. Las partes también convinieron que la combinación de usos industriales y residenciales en la comunidad de Barrio Logan ha demostrado ser insalubre, y que el proceso de actualización del plan comunitario es la vía apropiada para remediar la situación a futuro.

Como producto de este esfuerzo resultó un acuerdo completo a manera de un [Memorándum](#) (MOU por sus siglas en inglés), el cual aborda los cambios propuestos al Plan Comunitario de Barrio Logan de 2013 y la zonificación relacionada (Anexo 2). La versión de mayo de 2020 del MOU que revisó y discutió el BLCPG en las reuniones de julio y agosto de 2020 es el punto de partida para el avance del proceso de la BLCPU. Como respuesta, el Departamento de Planificación y el BLCPG revisaron y confirmaron el método para completar la BLCPU Preliminar para 2013.

El BLCPG apoyó un enfoque para completar la CPU Preliminar de 2013 con correcciones que aparecen en el MOU y otras correcciones o añadidos que se identificarán en las reuniones con el BLCPG y el proceso de participación con la comunidad. En general, el BLCPG apoyó un marco que permitiera la culminación y adopción del plan comunitario que utilice el PEIR certificado. El enfoque actual supone la preparación de un apéndice al PEIR certificado.

¿Qué trata el MOU?

El MOU identifica cuatro categorías de uso de suelo diferentes que se centran en el área de transición ubicada entre los usos industriales en la zona costera del Puerto y las operaciones de la Base Naval y las áreas de vecindarios residenciales. El área de aproximadamente 65 acres cobijada dentro del MOU incluye actualmente una combinación de usos residenciales, comerciales e industriales. El propósito del MOU es el de establecer usos de suelo comerciales que sirvan de transición o amortiguación entre los usos de industria pesada y los vecindarios residenciales. El MOU busca prohibir cualquier uso industrial nuevo dentro del área de 65 acres contemplado en el acuerdo. Las áreas existentes que no sean coherentes con los usos de suelo y la zonificación propuestos pueden mantenerse en virtud de la reglamentación previa en conformidad según el Código de Urbanización.

El MOU también busca prohibir que un establecimiento nuevo opere si este requiere de un permiso del Distrito para el Control de la Contaminación del Aire o para el manejo de materiales peligrosos para realizar sus actividades. El propósito es el de eliminar los usos que generen contaminantes en cualquiera de sus formas y que como consecuencia tengan efectos adversos sobre la calidad del aire de la comunidad.



Área de 65 acres del MOU comprendida en el área del Plan Comunitario de Barrio Logan

Marítimo comercial

Ubicación:	Entre Harbor Drive y la calle Main
Tamaño del área:	Aproximadamente 19 acres
Usos de suelo actuales:	Combinación de usos industriales, para bodegaje y estacionamiento
Designación según el Plan Comunitario de 1978:	Industrial
Designación según el Plan Comunitario Preliminar de 2013:	<p>Comunitario Comercial</p> <ul style="list-style-type: none"> Tiene como propósito ofrecer comercios cuyos usos incluyan ventas al detal, servicios, eventos cívicos y oficinas para la comunidad en general dentro de tres a seis millas. <p>La versión preliminar de 2013 prohibía usos residenciales e industriales dentro de esta área.</p>
Designación según el MOU de 2020:	<p>Marítimo Comercial</p> <ul style="list-style-type: none"> Permite usos comerciales con fines marinos que sirvan a la industria marítima, al igual que otros usos comerciales y de oficina.

Comunitario Comercial

Ubicación:	Entre Harbor Drive y la calle Main
Tamaño del área:	Aproximadamente 10 acres
Usos de suelo actuales:	Combinación de usos industriales, usos para estacionamiento y Universidad Woodbury
Designación según el Plan Comunitario de 1978:	Industrial

Designación según el Plan Comunitario Preliminar de 2013:	<p>Vecindario Comercial</p> <ul style="list-style-type: none"> Tiene como propósito ofrecer tiendas de conveniencia locales, usos cívicos y servicios comerciales que operen dentro de un radio de aproximadamente tres millas. <p>La versión preliminar de 2013 prohibía usos residenciales e industriales dentro de esta área.</p>
Designación según el MOU de 2020:	<p>Comunitario Comercial</p> <ul style="list-style-type: none"> Permite la mayoría de los usos comerciales, minoristas y de oficinas. <p>Los usos residenciales e industriales estarían prohibidos.</p>

Vecindario Comercial

Ubicación:	A lo largo del costado sudoeste de Newton Avenue, desde la calle Evans hasta la calle 26, y a lo largo de la calle Main desde la calle 28 hasta Chollas Creek.
Tamaño del área:	Aproximadamente 28 acres
Usos de suelo actuales:	Una combinación de usos residenciales, comerciales e industriales
Designación según el Plan Comunitario de 1978:	Usos residenciales, comerciales e industriales
Designación según el Plan Comunitario Preliminar de 2013:	<p>Vecindario Comercial (a lo largo de Newton Avenue)</p> <ul style="list-style-type: none"> Tiene como propósito ofrecer tiendas de conveniencia locales, usos cívicos y servicios comerciales que operen dentro de un radio de aproximadamente tres millas. <p>Comunitario Comercial (a lo largo de la calle Main)</p> <ul style="list-style-type: none"> Tiene como propósito ofrecer comercios cuyos usos incluyan ventas al detal, servicios, eventos cívicos y oficinas para la comunidad en general dentro de tres a seis millas. <p>La versión preliminar de 2013 prohibía usos residenciales e industriales dentro de esta área.</p>
Designación según el MOU de 2020:	<p>Vecindario Comercial</p> <ul style="list-style-type: none"> Permite usos para comercio minorista dirigido a la comunidad y usos residenciales y de urbanización de uso mixto.

Área residencial Boston Avenue

Ubicación:	A lo largo de Boston Avenue, entre las calles 28 y 32
Tamaño del área:	Aproximadamente 8 acres
Usos de suelo actuales:	Combinación de usos residenciales unifamiliares y multifamiliares

Designación según el Plan Comunitario de 1978:	Residencial (hasta 29 unidades de vivienda por acre)
Designación según el Plan Comunitario Preliminar de 2013:	Residencial medio-bajo (10-14 unidades de vivienda por acre)
Designación según el MOU de 2020:	Residencial (el MOU no especifica un intervalo de densidad para esta área.

Otros usos prohibidos

Además de la prohibición de usos industriales y de usos que para poder operar requieran de un permiso del Distrito para el Control de la Contaminación del Aire o para el manejo de materiales peligrosos, el MOU recomienda una lista de 61 usos específicos que estarían prohibidos dentro del área de 65 acres (Adjunto 2). Entre estos usos se encuentra la reparación de autos y automotores, manufactura y distribución, servicios para edificios, y otros servicios de mantenimiento y reparación.

¿Cómo se implementarán y abordarán las recomendaciones del MOU en la actualización del plan comunitario?

Para abordar las recomendaciones del MOU, el personal del Departamento de Planificación aunó esfuerzos con el BLCPG, las partes interesadas (entre ellas representantes de la Coalición para la Salud Medioambiental), la industria de la construcción y reparación naval, dueños de propiedades, dueños de negocios, residentes y el público para confirmar que los usos descritos en el MOU demuestren el apoyo a lo largo y ancho de la comunidad de Barrio Logan. Por medio del proceso de participación con la comunidad se confirmaron y refinaron las recomendaciones del MOU en las que se necesitaba de más información, especialmente en lo que respecta a densidades residenciales.

Para implementar las recomendaciones sobre los usos de suelo del MOU, la BLCPU Preliminar de 2013 será actualizada para incluir las designaciones de uso de suelo que correspondan a las designaciones descritas en el MOU. La BLCPU rescindiré la Ordenanza de Distrito Planificado actual y aplicará zonas base en la ciudad para que toda el área comprendida en el plan comunitario pueda implementar el mapa de uso de suelo. Además de la aplicación de zonas base en toda la ciudad, la BLCPU modificada propone la Implementación de una Zona de Superposición del Plan Comunitario (CPIOZ, por sus siglas en inglés) para prohibir los usos especificados en el MOU (Adjunto 3). Esto con el fin de establecer una transición entre los usos industriales dentro del Puerto y la comunidad residencial de Barrio Logan.

¿Cuáles son las densidades residenciales recomendadas para Vecindario Comercial y el área residencial de Boston Avenue?

El MOU recomienda permitir usos residenciales en Vecindario Comercial y el área residencial de Boston Avenue, los cuales comprenden cerca de 36 acres. En las reuniones ordinarias de la BLCPG en colaboración con la comunidad, la recomendación actual es permitir densidades residenciales de hasta 29 unidades de vivienda per acre en el área Vecindario comercial y densidades de hasta 14 unidades de vivienda por acre en el área residencial de Boston Avenue.

Las densidades recomendadas fueron revisadas y apoyadas por el BLCPG y la mayoría de los encuestados del sondeo comunitario (discusión más amplia en la página 5) Los miembros de BLCPG y los miembros de la comunidad que asistieron a las reuniones expresaron su apoyo por las

densidades residenciales que son coherentes con aquellas descritas y compatibles con el Plan Comunitario de 2013.

¿Qué propone la BLCPU para abordar el límite de viviendas en la comunidad?

La BLCPU modificada está siendo elaborada en congruencia con las contribuciones de la comunidad y de las partes interesadas que fueron expuestas como parte del Plan Comunitario Preliminar de 2013, con el compromiso de abordar las áreas de conflicto que llevaron al plebiscito en 2014. El Plan Comunitario de 1978 permitiría aproximadamente 2760 unidades en cerca de 500 acres. Con base en las sugerencias recibidas durante el proceso de participación y las recomendaciones del BLCPG, la BLCPU modificada propone las densidades residenciales descritas en el Plan Comunitario preliminar de 2013, incluida una zona comunitaria (*Community Village*) de 16 manzanas que se extiende hasta el norte de la calle Evans hasta la calle 16, entre la Interestatal 5 y Harbor Drive. La BLCPU modificada aumentaría el límite de viviendas en un 50 % por encima del plan de 1978, permitiendo aproximadamente 4140 unidades.

¿Qué otras añadiduras o modificaciones están siendo contempladas en la BLCPU?

Aunque el foco principal de la iniciativa BLCPU sea que los usos de suelo y la zonificación sigan las recomendaciones del MOU, el proceso de la BLCPU ha incluido discusiones sobre otras posibles modificaciones y adiciones sin la necesidad de tener que revisar cada elemento de la BLCPU Preliminar de 2013. Para ser específicos, el proceso se ha enfocado en la movilidad y en los conceptos y oportunidades de recreación.

Movilidad

El objetivo principal en cuanto a movilidad es el de mantener el patrón actual de las manzanas y el ancho de las calles de Barrio Logan, mientras se genera un sistema de circulación integral, interconectado y multimodal que promueva el movimiento equitativo y conveniente para peatones, ciclistas, usuarios de transporte público y conductores que se desplazan dentro de la comunidad, de ella y hacia ella. Para poder cumplir con este objetivo, se está considerando lo siguiente como parte de la iniciativa BLCPU modificada: las mejoras en movilidad según la BLCPU Preliminar de 2013, las necesidades y oportunidades actuales de la comunidad, la posible integración de proyectos de transporte en curso o planificados por parte de otros grupos interesados de carácter público y la concordancia con los planes y estrategias más recientes para toda la ciudad, entre ellos el Plan de Acción Climática (*Climate Action Plan*), Comunidades Completas, Opciones de Movilidad y Visión Zero. Entre los nuevos conceptos de movilidad que se están evaluando se encuentran las glorietas a lo largo de Cesar Chavez Parkway, las instalaciones designadas para bicicletas y las medidas para la atenuación del tráfico a lo largo de National Avenue, y pistas para ciclistas y la recalificación de calzadas a lo largo de la calle Main. En general, el Elemento de Movilidad modificado tratará las nuevas redes propuestas e incluirá políticas modificadas.

Recreación

En enero de 2020, el BLCPG se reunió para revisar el Elemento de Recreación del Plan Comunitario Preliminar de 2013 y las posibles oportunidades de recreación a través de la comunidad. El BLCPG y los miembros de la comunidad que se presentaron a la reunión virtual expresaron su interés por la implementación del parque lineal de Boston Avenue, un área de aproximadamente 3 acres ubicada entre la Interestatal 5 y Boston Avenue, entre las calles 28 y 32. Durante las conversaciones acerca de conceptos generalizados para el área de 3 acres, los miembros de la comunidad se centraron en la necesidad de crear oportunidades de recreación pasiva y medidas de seguridad adicionales, como técnicas para atenuar el tráfico, iluminación, restricciones en estacionamiento, senderos y mejoras a las banquetas. La actualización al Elemento de Recreación tratará las reacciones de la comunidad,

incluirá las instalaciones recreativas construidas recientemente, modificará las políticas para alinear al Elemento con el Plan de Acción Climática e incluirá un mapa nuevo.

¿Qué tipo de promoción al público se ha llevado a cabo desde el reinicio de la BLCPU?

El personal programó varias reuniones con el BLCPG entre julio y septiembre para revisar los posibles enfoques para completar el proceso de la BLCPU. Con base en las guías del BLCPG, el Departamento de Planificación empezó a elaborar un enfoque que modificaría el Plan Comunitario Preliminar de 2013 y la zonificación para incluir las correcciones que aparecen en el MOU, y que permita la participación de la comunidad en la identificación de otras posibles modificaciones y añadiduras al Plan Comunitario de 2013. Esta aproximación tiene como propósito hallar un equilibrio más rápido entre la sustitución del Plan Comunitario de 1978 y la zonificación actual, y de prever la expansión de la participación y del compromiso de la comunidad, incluyendo las modificaciones al MOU; y cualquier modificación posible adicional que utilice el PEIR certificado en lo posible.

El comienzo oficial de la iniciativa de la BLCPU es octubre de 2020 e incluía lo siguiente:

Taller en línea

El 7 de octubre de 2020, el Departamento de Planificación realizó un taller en línea para la BLCPU vía Zoom. El taller presentó los antecedentes de la iniciativa de la CPU de 2013, un resumen sobre las metas para el uso de suelo dentro de cada uno de los vecindarios de Barrio Logan y una discusión de los usos de suelo recomendados por el MOU y un contraste entre los usos de suelo de 1978 y 2013. Al webinar asistieron más de 60 participantes y se realizó una encuesta interactiva para medir el grado de apoyo de los usos permitidos en cada una de las cuatro designaciones de uso de suelo descritas en el MOU. En términos generales, los resultados de la encuesta reflejaron el apoyo por las recomendaciones sobre los usos de suelo del MOU.

Encuesta comunitaria

Una encuesta comunitaria en línea se llevó a cabo desde el 7 de octubre de 2020 hasta el 30 de noviembre de 2020. La encuesta se concentró en la revisión de los usos de suelo del MOU y contaba con una opción para proporcionar aportes adicionales. La encuesta fue contestada por 55 participantes. En resumen, muchos de los participantes apoyaban las recomendaciones para usos de suelo descritos en el MOU. Las reacciones en adición a las respuestas adicionales eran claras en que apoyaban un aumento en la cantidad de espacios verdes y de viviendas asequibles en la comunidad; y mejoras en la calidad del aire por medio de la separación de usos. Algunos de los que hicieron comentarios estaban de acuerdo con mantener el enfoque de Barrio Logan como un centro de empleo. El resumen de las respuestas a la encuesta está disponible en www.PlanBarrio.org.

Reuniones del Grupo Comunitario de Planificación

Durante el 2020, el personal del Departamento de Planificación se reunió virtualmente con el BLCPG por Zoom para revisar las recomendaciones y las opciones de uso de suelo para la BLCPU, al igual que los conceptos para densidades residenciales, mejoras en la movilidad y oportunidades de recreación y espacios públicos. En noviembre de 2020, el BLCPG recomendó apoyar los cambios a los usos de suelo del plan comunitario descritos en el MOU, y en diciembre de 2020 el BLCPG recomendó apoyar las densidades residenciales en coherencia con las densidades propuestas en el Plan Comunitario de 2013. El BLCPG también recomendó que el personal procediera con el análisis de movilidad y los conceptos de recreación presentados en las reuniones de diciembre de 2020 y enero de 2021, respectivamente.

¿Cuáles son los pasos siguientes en el proceso de Actualización del Plan Comunitario de Barrio Logan?

El proceso de la BLCPU avanza con adelantos en los análisis técnicos de movilidad y de medioambiente y en la elaboración de la versión preliminar del plan comunitario para ser revisado por BLCPG y el público. El Departamento de Planificación seguirá reuniéndose con el BLCPG para pedir las opiniones de la comunidad y poder refinar la versión preliminar del plan comunitario, entre ellos lo de usos de suelo y reglamentos para la zonificación, mejoras en movilidad y cambios en las redes, y oportunidades de recreación.

El Departamento de Planificación seguirá incluyendo la participación de toda la comunidad de Barrio Logan, entre ellos la de quienes no puedan asistir a las reuniones ordinarias del BLCPG y de este modo garantizar que la BLCPU considere los aportes de la comunidad de Barrio Logan en su totalidad. Esta iniciativa realizará eventos de difusión al aire libre improvisados en conformidad con los lineamientos del Condado de San Diego respecto a la reducción de riesgo de la transmisión de COVID-19.

CONCLUSIÓN

El Departamento de Planificación está presentando este taller para la Actualización del Plan Comunitario de Barrio Logan en busca de aportes de la Comisión de Planificación. El personal seguirá realizando esfuerzos de difusión y recabando opiniones de la comunidad a través de múltiples medios, entre ellos, su trabajo con el BLCPG, para culminar la iniciativa de actualización del plan comunitario. Todos los documentos pertinentes al proceso de actualización del plan comunitario están disponibles en la página web del proyecto: www.PlanBarrio.org.

Con el debido respeto,

Michael Prinz
Planificador Sénior
Departamento de Planificación

Tait Galloway
Gerente de programa
Departamento de Planificación

TG/mjp

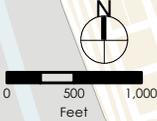
Adjuntos:

1. Mapa del Plan Comunitario de Barrio
2. Memorándum de Barrio Logan
3. Zona de Superposición del Plan Comunitario (CPIOZ) preliminar de Barrio Logan

Barrio Logan Planning Area



San Diego Unified Port District Limits



DRAFT

Versión preliminar del Memorandum de Entendimiento

La Coalición para la Salud Medioambiental / La Industria de la construcción y reparación naval / El Grupo de Planificación de Barrio Logan

ANTECEDENTES

El Grupo de Planificación de Barrio Logan formó un comité ad-hoc integrado por miembros de la Coalición para la Salud Medioambiental, la industria de la construcción y reparación naval y el Grupo de Planificación de Barrio Logan (BLPG, por sus siglas en inglés). Al inicio del proceso todas las partes quedaron en que postergar la Actualización del Plan Comunitario de Barrio Logan (BLCPU, por sus siglas en inglés) no está en beneficio de la comunidad.

Las partes sobredichas se juntaron y quedaron en que era importante iniciar el proceso de la Actualización del Plan Comunitario de Barrio Logan. Concordaron que el plan actual de 1978 anteriormente aprobado no aborda de satisfactoriamente el estado actual de la comunidad. Las partes también estuvieron de acuerdo en que la combinación de usos industriales y residenciales en Barrio Logan ha resultado ser insalubre y el plan procura remediar esta situación en el futuro.

Con base en las conversaciones preliminares con el personal de planificación municipal, sigue vigente el Informe del Impacto Medioambiental (EIR, por sus siglas en inglés) relacionado al Plan de 2013.

Las partes sobredichas quedaron en circular un informe sobre el trabajo de este comité y de este acuerdo en una reunión del BLPG. Las partes buscan la participación del BLPG en un diálogo referente a la BLCPU y, siempre y cuando el BLPG esté de acuerdo, el Comité ad-hoc tiene la intención de reunirse con el Director de Planificación, el concejal del Distrito Municipal 8 y otros de la Ciudad de San Diego para iniciar el proceso de actualización.

ENTENDIMIENTO

El grupo ad-hoc está de acuerdo con respecto a las siguientes definiciones y requisitos para las áreas específicas que se ven ilustradas en el mapa adjunto (Figura 1):

- I. **Zona Marítima Comercial** – Definida como el área que comprende «el lado seco» de Harbor Drive hasta «el lado mojado» de la calle Main, entre la calle Evans y la calle 28. A esta área se le aplicará una designación de uso de suelo y una zonificación que:
 - a. Permitiría usos comerciales especificados con fines marinos.
 - b. Permitiría usos comerciales especificados.
 - c. Prohibiría usos residenciales.
 - d. Prohibiría usos de industria pesada.
 - e. Prohibiría usos industriales y de producción incluyendo aquellos usos indicados en la Tabla 1.
 - f. Prohibiría nuevos establecimientos que requieren un permiso del Distrito para el Control de Contaminación del Aire (APCD, por sus siglas en inglés), un permiso para el manejo de materiales peligrosos o especificados en al Tabla 1.

- II. Se impediría la apertura de todo establecimiento nuevo en la zona Marítima Comercial que requiere un permiso del APCD o un permiso para el manejo de materiales peligrosos; emite o genera cualquier forma de contaminante; propone uno de los usos prohibidos que se encuentra en la Tabla 1 (página 2); contribuye de forma indirecta a que haya más emisiones o contaminantes; o presenta un peligro para la seguridad de los usos aledaños.

Tabla 1. Usos prohibidos

i.	Maquiladoras	viii.	Fábrica de lavado en seco
ii.	Servicios automotrices y asociados que incluyen:	ix.	Servicio de exterminación
a.	Detallado de vehículos	x.	Elaboración de alimentos
b.	Reparación e instalación de electrónicos para autos	xi.	Gasolineras y estaciones de servicio
c.	Reparación e instalación de vidrios para autos	xii.	Hoteles, moteles
d.	Reparación e instalación de silenciadores para autos	xiii.	Reparación hidráulica y neumática, naval y comercial
e.	Pintura de autos con carrocería y reparación de salpicaderas	xiv.	Dispensación de gas natural licuado
f.	Intercambio de autopartes	xv.	Dispensación de gas licuado de petróleo
g.	Casa de empeño de autos	xvi.	Almacén de madera
h.	Taller de radiadores de auto	xvii.	Taller mecánico
i.	Reparación, mayor y menor, de autos	xviii.	Reparación y recubrimiento de colchones
j.	Reparación ambulante de autos	xix.	Pulimento de metal
k.	Estación para la inspección de emisiones de esmog	xx.	Extracción y procesamiento de recursos minerales
l.	Inspección de la suspensión estática de autos	xxi.	Venta, servicio y reparación de motores fuera de borda
m.	Almacenamiento de autos	xxii.	Pintura de partes pequeñas y revestimiento de metal
n.	Remolque de autos	xxiii.	Fabricación y extrusión de plástico
o.	Reparación de transmisión de autos	xxiv.	Centro de reciclaje

p.	Instalación de tapizado de autos	xxv.	Instalación para contenedores y camiones de recolección de basuras
q.	Lavado de autos	xxvi.	Reparación de equipo de taller
r.	Taller de afinación automotriz de servicio en el automóvil	xxvii.	Procesamiento de chatarra de metal
s.	Ventas de gasolina	xxviii.	Taller de chapa de metal
t.	Venta, alquiler con opción a compra, arrendamiento y reparación de motocicletas	xxix.	Reconstrucción o recauchutación de llantas
u.	Venta, alquiler con opción a compra, arrendamiento y reparación de remolques	xxx.	Taller de herramientas y matrices
v.	Venta, alquiler con opción a compra, arrendamiento y reparación de camiones	xxxi.	Terminales de transporte
w.	Reacondicionado de autos usados	xxxii.	Instalaciones de transporte por camiones
x.	Servicios de conversión de furgonetas	xxxiii.	Venta de llantas usadas
iii.	Venta y almacenamiento de materiales de construcción	xxxiv.	Almacenamiento y distribución
iv.	Talleres de carpintería y armarios	xxxv.	Taller de soldadura
v.	Grabado al aguafuerte químico	xxxvi.	Aserrado de madera
vi.	Depósito de almacenamiento y equipamiento	xxxvii.	Fabricación de bragueros
vii.	Restaurantes de servicio al auto		

III. **Zona Comunitario Comercial** – Definida como el área que comprende el «lado seco» de la calle Main hasta el callejón, desde la calle Evans hasta la calle 28. A esta área se le aplicará una designación de uso de suelo y una zonificación que:

- a. Permitiría usos comerciales al por menor, excepto aquellos que son especificados en la Tabla 1 arriba.
- b. Prohibiría usos residenciales.
- c. Prohibiría usos comerciales con fines marinos.
- d. Prohibiría usos industriales y de producción.

- e. Prohibiría nuevos establecimientos que requieren un permiso APCD o un permiso para el manejo de materiales peligrosos o que son especificados en al Tabla 1 arriba.

IV. **Zona Vecindario Comercial** – Definida como las áreas que se encuentran a continuación:

- El área entre el callejón hasta el «lado mojado» de Newton Avenue, entre la calle Evans y la calle 26. Incluye también el área que comprende el «lado mojado» de Boston Avenue y el callejón, entre la calle 26 y la calle 28.
- El área entre el «lado seco» de la calle Main y el callejón, entre la calle 28 hasta la calle 32.
- El área entre la calle 32 y la Interestatal 15, entre el «lado seco» de la calle Main y la Interestatal 5.

A estas áreas se les aplicará una designación de uso de suelo y una zonificación que:

- a. Permitiría usos residenciales y espacios abiertos.
- b. Permitiría usos comerciales al por menor, excepto aquellos que son especificados en la Tabla 1.
- c. Prohibiría usos comerciales con fines marinos.
- d. Prohibiría usos industriales.
- e. Prohibiría nuevos establecimientos que requieren un permiso APCD o un permiso para el manejo de materiales peligrosos o que han sido especificados en al Tabla 1.

V. **Área residencial de Boston Avenue** - Definida como el área que comprende el «lado mojado» de Boston Avenue y el callejón, entre la calle 28 y la calle 32. Esta área ha sido identificada como un área residencial única de la comunidad y ha de ser protegida de usos incompatibles. A esta área se le aplicará una designación de uso de suelo y una zonificación que:

- a. Permitiría usos residenciales.
- b. Prohibiría usos comerciales al por menor.
- c. Prohibiría usos comerciales con fines marinos.
- d. Prohibiría usos industriales incluyendo los que están indicados en la Tabla 1.
- e. Prohibiría nuevos establecimientos que requieren un permiso APCD o un permiso para el manejo de materiales peligrosos o que hayan sido especificados en al Tabla 1.

Debido a que las áreas *Vecindario Comercial #2 y #3* son adyacentes, han de ser designadas de tal manera que se permitan usos que sean más compatibles con los usos residenciales en el *Área residencial de Boston Avenue*.

VI. En toda zona, la expansión de un uso actual que sería prohibido como un uso nuevo más allá del 10 % estará sujeta a un Permiso de Uso Condicional.

Las participantes a continuación concuerdan con el MOU:

Para la Coalición para la Salud Medioambiental	Fecha
--	-------

Para la industria de la construcción y reparación naval	Fecha
---	-------

Para el Grupo de Planificación de Barrio Logan	Fecha
--	-------

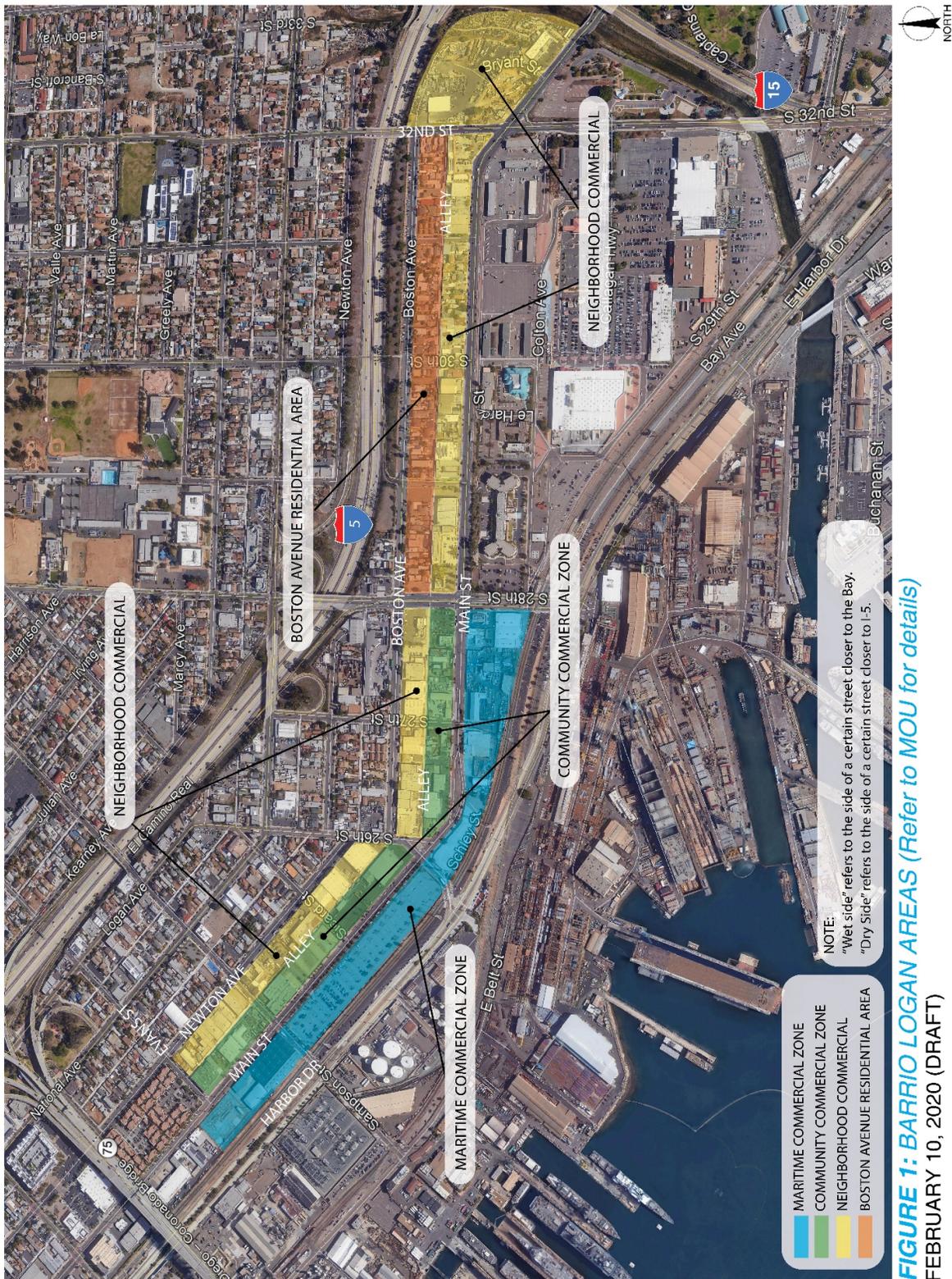


Figure 1: Barrio Logan Areas (see MOU for details)

Versión Preliminar de la Implementación de la Zona de Superposición del Plan Comunitario de Barrio Logan
febrero de 2021

Barrio Logan CPIOZ – Tipo A

La Zona de Superposición del Plan Comunitario de Barrio Logan (CPIOZ, por sus siglas en inglés) -Tipo-A se aplica dentro de los límites del Plan Comunitario de Barrio Logan según el Capítulo 13, Artículo 2, División 14 del Código Municipal tal como se expone en la Figura X-X. El propósito de la CPIOZ de Barrio Logan es el de permitir usos especificados que establezcan una transición entre los usos industriales dentro del Puerto y la comunidad residencial de Barrio Logan. Se pretende que el reglamento suplementario a continuación, junto con los usos permisibles y el reglamento de desarrollo que rige en la zona base pertinente, dé lugar al tipo de desarrollo concebido por el Plan Comunitario. Siempre que exista un conflicto entre el Reglamento Suplementario de Desarrollo (SDR, por sus siglas en inglés) y el reglamento de desarrollo de la zona base pertinente, regirá el SDR dentro de la CPIOZ.

Marítimo Comercial

Los reglamentos suplementarios de desarrollo a continuación aplican al suelo que tenga la designación Marítimo Comercial.

SDR-1 Usos prohibidos dentro de Marítimo Comercial. Los usos prohibidos dentro de la zona CO-2-1 han sido identificados en la Sección §131.0522 del Código Municipal. Además de los usos prohibidos que figuran en la Tabla 131-05B, los usos que aparecen a continuación también están prohibidos dentro de un uso denominado Marítimo Comercial.

Usos agrícolas regulados por separado

- Talleres para la reparación de equipo agrícola

Usos residenciales regulados por separado

- Viviendas permanentes de soporte y transición

Institucional

- Instalaciones para la producción y distribución de energía
- Edificios históricos utilizados para fines, en su defecto, no permisibles
- Instalaciones para personas sin hogar
- Hospitales, instituciones de atención médica intermedia y centros de enfermería
- Estaciones principales de transmisión, retransmisión o conmutación

Ventas al por menor

- Bienes de consumo, muebles, aparatos, equipo

Servicios comerciales

- Servicios de mantenimiento de edificios
- Mantenimiento y reparaciones
- Alojamiento para visitantes

Usos de servicios comerciales regulados por separado

- Guarderías
- Establecimientos de alimentos y bebidas donde se sirve al cliente en el carro o donde se puede pedir sin bajarse del auto
- Instalaciones de reciclaje

Usos de venta y mantenimiento de vehículos y equipo vehicular regulados por separado

Versión Preliminar de la Implementación de la Zona de Superposición del Plan Comunitario de Barrio Logan
febrero de 2021

- Estaciones de servicio para autos
 - Industrial
 - Investigación y desarrollo
 - Usos industriales regulados por separado
 - Usos con fines marinos dentro de la Zona Costera de Superposición
- Todo establecimiento nuevo que requiera un permiso del Distrito para el Control de la Contaminación del Aire (APCD, por sus siglas en inglés) o un permiso para el manejo de materiales peligrosos.

Comunitario Comercial

Los reglamentos suplementarios de desarrollo que aparecen a continuación aplican al suelo que tenga la designación Comunitario Comercial.

SDR-2 Usos prohibidos dentro de Comunidad Comercial.

Los usos prohibidos dentro de la zona CC-2-4 son identificados en la Sección §131.0522 del Código Municipal. Además de los usos prohibidos que figuran en la Tabla 131-05B, los usos a continuación son también prohibidos dentro de un uso denominado Comunitario Comercial.

- Usos agrícolas regulados por separado
 - Talleres de reparación de equipo agrícola
- Usos residenciales regulados por separado
 - Viviendas permanentes de soporte y transición
- Institucional
 - Instalaciones para la producción y distribución de energía
 - Edificios históricos utilizados para fines, en su defecto, no permisibles
 - Instalaciones para personas sin hogar
 - Hospitales, instituciones de atención médica intermedia y centros de enfermería
 - Estaciones principales de transmisión, retransmisión o de conmutación
- Ventas al por menor
 - Materiales y equipo de construcción
 - Bienes de consumo, muebles, aparatos, equipo
- Servicios comerciales
 - Servicios de mantenimiento de edificios
 - Mantenimiento y reparaciones
 - Alojamiento para visitantes
- Usos de servicios comerciales regulados por separado
 - Guarderías
 - Establecimientos de alimentos y bebidas donde se sirve al cliente en el carro o donde se puede pedir sin bajarse del auto
 - Instalaciones de reciclaje
- Usos de venta y mantenimiento de vehículos y equipo vehicular regulados por separado
 - Estaciones de servicio para autos
- Industrial
 - Investigación y desarrollo
- Usos de servicios industriales regulados por separado
 - Usos con fines marinos dentro de la Zona Costera de Superposición

Todo establecimiento nuevo que requiera un permiso del Distrito para el Control de la Contaminación del Aire (APCD, por sus siglas en inglés) o un permiso para el manejo de materiales peligrosos.

Vecindario Comercial

Los reglamentos suplementarios de desarrollo a continuación aplican al suelo que tenga la designación Vecindario Comercial.

SDR-3 Usos prohibidos dentro de Vecindario Comercial.

Los usos prohibidos dentro de la zona CN-1-3 son identificados en la Sección §131.0522 del Código Municipal. Además de los usos prohibidos que figuran en la Tabla 131-05B, los usos a continuación son también prohibidos dentro de un uso denominado Vecindario Comercial.

Usos agrícolas regulados por separado

- Talleres de reparación de equipo agrícola

Institucional

- Instalaciones para la producción y distribución de energía
- Edificios históricos utilizados para fines, en su defecto, no son permisibles
- Hospitales, instituciones de atención médica intermedia y centros de enfermería
- Estaciones principales de transmisión, retransmisión o de conmutación

Ventas al por menor

- Bienes de consumo, muebles, aparatos, equipo
- Materiales y equipo de construcción
- Servicios de mantenimiento de edificios
- Mantenimiento y reparaciones
- Alojamiento para visitantes

Usos de servicios comerciales regulados por separado

- Establecimientos de entretenimiento para adultos
- Establecimientos de alimentos y bebidas donde se sirve al cliente en el carro o donde se puede pedir sin bajarse del auto
- Instalaciones de reciclaje

Usos de venta y mantenimiento de vehículos y equipo vehicular regulados por separado

- Estaciones de servicio para autos

Industrial

- Investigación y desarrollo

Usos industriales regulados por separado

- Productor de alimentos y bebidas artesanos
- Usos con fines marinos dentro de la Zona Costera de Superposición

Todo establecimiento nuevo que requiera un permiso del Distrito para el Control de la Contaminación del Aire (APCD, por sus siglas en inglés) o un permiso para el manejo de materiales peligrosos.

SDR-4 Altura de estructuras.

La altura máxima de una estructura se limitará a 40 pies.

SDR-5 Residencial de planta baja.

Versión Preliminar de la Implementación de la Zona de Superposición del Plan Comunitario de Barrio Logan
febrero de 2021

Permitir que se cumpla con los requisitos que figuran en §131.0540 para las estructuras comerciales de planta baja a través del desarrollo de unidades para residentes y tenderos.

SDR-6 Entradas de edificios.

Todo edificio estará situado de tal forma que las entradas principales y funcionales para peatones sean accesibles individualmente desde una vía pública contigua o una entrada privada por medio de un camino peatonal.

SDR-7 Parque lineal.

El desarrollo en las propiedades que lindan con la calle 32 al oeste, la Interestatal 5 al norte, el arroyo Chollas Creek al este y la calle Main al sur cederán propiedad en pleno dominio o registrarán el usufructo para un área con un parque lineal público adyacente a la servidumbre de paso pública donde se planea crear un parque lineal con el fin de unir el parque lineal de Boston Avenue con el parque lineal y el sendero de Chollas Creek. El área del parque lineal público que se dedique al usufructo o que se encuentre dentro del usufructo será de mínimo treinta (30) pies de ancho medido desde la servidumbre pública.

DRAFT

Barrio Logan Figure X-X



DRAFT

Copyright SanGIS 2020 - All Rights Reserved. Full text of this legal notice can be found at: http://www.sangis.org/Legal_Notice.htm

