



THE CITY OF SAN DIEGO

## Informe a la Comisión de Planificación

FECHA DE EMISIÓN: 19 de octubre de 2021 INFORME NO. PC-21-048

FECHA DE LA AUDIENCIA: 28 de octubre de 2021

ASUNTO: Actualización del Plan Comunitario de Barrio Logan

REFERENCIA: [PC 13-041](#), [PC-21-004](#)

### **RESUMEN**

Asunto: ¿Debería la Comisión de Planificación recomendar que el Concejo Municipal apruebe la actualización del Plan Comunitario de Barrio Logan?

Recomendaciones del personal:

1. RECOMENDAR que el Concejo Municipal CERTIFIQUE la Adenda al Informe Final del Impacto Medioambiental N.º 240982 /Sch. N.º 2009091021 y adopte el Programa de Reporte de Mitigación y Monitoreo como parte del Plan Comunitario de Barrio Logan.
2. RECOMENDAR que el Concejo Municipal APRUEBE una resolución para adoptar el Plan Comunitario de Barrio Logan y enmendar el Programa Costero Local y el Plan General, y reemplace una resolución para las prohibiciones del uso de vehículos comerciales en Barrio Logan.
3. RECOMENDAR que el Concejo Municipal APRUEBE un reglamento que enmienda el Capítulo 13, Artículo 2, División 14; el Capítulo 14, Artículo 3, División 12; y el Capítulo 14, Artículo 4, División 5 del Código de Desarrollo del Suelo, y enmienda el Programa Costero Local certificado de la Ciudad.
4. RECOMENDAR que el Concejo Municipal APRUEBE un reglamento que revoque el Reglamento del Distrito Planificado de Barrio Logan del Capítulo 15, Artículo 2, Divisiones 1 a la 4 del Código de Desarrollo del Suelo.
5. RECOMENDAR que el Concejo Municipal APRUEBE un reglamento que rezonifica el suelo dentro del Área de Planificación de la Comunidad de Barrio Logan de forma coherente con el Plan Comunitario de Barrio Logan.

Recomendación del Grupo Comunitario de Planificación: El 20 de octubre de 2021, el Grupo Comunitario de Planificación de Barrio Logan (BLCPG, por sus siglas en inglés) decidirá por votación sobre una recomendación para la Actualización del Plan Comunitario de Barrio Logan. El personal divulgará los resultados de la votación del BLCPG en la audiencia de la Comisión de Planificación del 28 de octubre de 2021.

Evaluación medioambiental: La Ciudad de San Diego, actuando en calidad de agencia líder según la Ley de Calidad Medioambiental de California (CEQA, por sus siglas en inglés), elaboró y terminó una Adenda al Informe Final del Impacto Medioambiental No. 240982 /Sch. No. 2009091021 que aborda esta actividad.

Declaración sobre el impacto fiscal: N/A

Impacto de la aplicación del código: N/A

Declaración del impacto a la vivienda: SANDAG estimó que para 2020 existían aproximadamente 1300 unidades de vivienda dentro del área de planificación de Barrio Logan. Según datos de la Comisión de Vivienda de San Diego de julio de 2020, en el Área de Planificación de la Comunidad de Barrio Logan existen actualmente 467 unidades asequibles con escritura restringida (las cuales representan el 36 por ciento del total de unidades de vivienda). La capacidad del plan comunitario adoptado es aproximadamente 2700 unidades, lo cual representa un aumento de 1400 unidades de vivienda. El Plan Comunitario de Barrio Logan de 2021 brindará capacidad para construir unidades de vivienda adicionales para un desarrollo máximo posible de aproximadamente 4000 unidades. Esto representa un aumento de aproximadamente 1300 unidades de vivienda por encima de lo que prevé el plan adoptado y un aumento de 200 unidades de vivienda por encima de lo que prevé el Plan Comunitario de Barrio Logan de 2013.

## **ANTECEDENTES**

Barrio Logan es uno de los vecindarios más antiguos y de mayor riqueza cultural en San Diego, y se ubica entre el centro de San Diego, la Interestatal 5 (I-5) y la bahía San Diego (Documento anexo 1). La comunidad predominantemente hispana exhibe un carácter de usos de suelo diversos con una combinación de usos residenciales, comerciales, empresariales y de industria ligera y pesada, así como también propiedades de agencias gubernamentales y de industrias marítimas importantes.

El Área de Planificación de la Comunidad de Barrio Logan comprende un área de aproximadamente 1000 acres e incluye la zona costera de la Estación Naval de San Diego y del Puerto de San Diego adyacente a la bahía San Diego. Mientras que el Área de Planificación de la Comunidad de Barrio Logan cubre 1000 acres, aproximadamente 500 acres son competencia de los usos de suelo de la Ciudad de San Diego; el resto es competencia de la Marina de EE. UU. y del Puerto de San Diego.

La Actualización del Plan Comunitario de Barrio Logan de 2021 representa la culminación de más de una década de organización, participación y aportaciones de la comunidad. Cuando se adoptó el Plan General en 2008, el plan comunitario de Barrio Logan era uno de los más antiguos de la Ciudad. Barrio Logan es una comunidad de importancia histórica y cultural en San Diego. Al mismo tiempo, la diversidad de los diferentes usos de suelo en un área comunitaria de mil acres ha provocado varios problemas para la comunidad, entre ellos, los impactos a la salud pública.

### Vivienda y estadísticas demográficas

Para 2020, SANDAG hizo los siguientes cálculos para el área de planificación de Barrio Logan:

- Aproximadamente 3980 personas viven en la comunidad.
- La comunidad contaba con aproximadamente 1300 unidades de vivienda con una tasa de viviendas desocupadas de 4,7 por ciento.
- Había en promedio 3,03 personas por casa en la comunidad.
- Casi el 64 por ciento del total de unidades de vivienda son unidades multifamiliares.

- La edad media de los habitantes de la comunidad es casi 34 años.
- Casi el 73 por ciento de la comunidad es hispana.

### Los usos de suelo de Barrio Logan y el Plan Comunitario de 1978

La combinación de los usos de suelo en Barrio Logan es única en la región e incluye una colección de usos industriales marítimos y de servicio; uso residencial unifamiliar y multifamiliar; minoristas locales y de cadena; e instalaciones comunitarias y de espacios abiertos. El patrón único de usos de suelo refleja la concentración de usos industriales y de generación de empleo entremezclados con usos residenciales, y es prueba de la historia de Barrio Logan de ser una comunidad dividida por autopistas. Como consecuencia, es común que los usos residenciales, industriales, comerciales e institucionales linden los unos con los otros.

La combinación de usos industriales, comerciales, residenciales e institucionales de Barrio Logan se desarrolló conforme a la zonificación y las políticas de uso de suelo del Plan Comunitario adoptado de 1978. [El Plan Comunitario de Barrio Logan y Harbor 101 de 1978](#) y el reglamento de zonificación que implementó el Reglamento del Distrito Planificado de Barrio Logan restablecieron y dieron validez a la combinación de usos existente, permitiendo la colocación de nuevos usos residenciales e industriales adicionales, unos contiguos a los otros. Esta colocación de usos, en particular los usos de industria pesada y comercio pesado que se encuentran en parcelas pequeñas adyacentes a los usos residenciales, junto con los usos industriales de gran escala dentro del Puerto de San Diego y la Base Naval, ha provocado conflictos y problemas. Muchos de los usos industriales, tales como las empresas de servicio y reparación automotriz y los centros de reciclaje, se encuentran cerca de usos residenciales en Barrio Logan.

### Actualización del Plan Comunitario de Barrio Logan de 2013

En 2008, la Ciudad de San Diego emprendió el proceso de actualización del Plan de 1978 y el Reglamento de Zonificación del Distrito Planificado de Barrio Logan (BLPDO, por sus siglas en inglés) asociado a este. Este proceso tomó varios años de participación extensiva con la comunidad que produjo un borrador del plan comunitario nuevo en 2013. A fin de abordar los usos incompatibles susodichos, la Ciudad colaboró con la comunidad y las partes interesadas principalmente mediante un proceso de participación que incluyó un comité de partes interesadas conformado por 33 miembros y más de 50 reuniones públicas (Documento anexo 2).

[El borrador del Plan Comunitario de 2013](#) estableció objetivos y políticas específicas coherentes con el Plan General y la estrategia Ciudad de Pueblos, y dio orientación sobre los tipos de usos y mejoras públicas que deben desarrollarse en Barrio Logan en el futuro. Para abordar problemas propios de la comunidad, la Actualización del Plan Comunitario de Barrio Logan (BLCPU, por sus siglas en inglés) tiene la finalidad de:

- Abordar problemas de colocación existentes, estableciendo un área de amortiguación que separe los usos incompatibles;
- Aumentar el número de unidades de vivienda permitido;
- Establecer un área de pueblo comunitario;
- Brindar instalaciones públicas suficientes; y
- Fomentar en toda el área de planificación nuevos usos minoristas y usos comerciales que sirven la comunidad.

En 2013, el Concejo Municipal adoptó el Plan Comunitario de Barrio Logan y la zonificación asociada, y certificó el Informe Final del Impacto Medioambiental asociado. Como parte del proceso de la BLCPU de 2013, el [Plan](#)

[de Financiación de Instalaciones Públicas de Barrio Logan](#) y los estudios técnicos del [Informe Final del Impacto Medioambiental](#) (FEIR, por sus siglas en inglés) fueron elaborados y adoptados por el Concejo Municipal. Sin embargo, había inquietudes de que las actualizaciones a los usos de suelo y a la zonificación del plan comunitario afectarían las industrias de construcción naval y los negocios marítimos. En 2014, el Plan Comunitario fue derogado en un plebiscito. La derogación no incluyó el PEIR certificado.

Actualmente, el Plan Comunitario de Barrio Logan de 1978 sigue siendo el plan de uso de suelo aprobado para la comunidad, el Plan de Financiación de Instalaciones Públicas de Barrio Logan de 2013 sigue siendo el plan en vigor de financiación de instalaciones y el FEIR sigue certificado.

### Memorándum de entendimiento

En 2017, después del referéndum de 2014, la Ciudad intentó reiniciar el proceso de actualización del plan, pero no pudo llegar a un consenso entre los miembros de la comunidad y las partes interesadas sobre cómo terminar el borrador de la Actualización del Plan Comunitario de 2013.

En 2019, representantes del BLCPG, de la Coalición de Salud Ambiental y de la Asociación de Construcción y Reparación Naval colaboraron a fin de resolver los desacuerdos resultantes del referéndum de 2014. Como resultado de dicha colaboración, las partes convinieron un memorándum de entendimiento ([MOU](#) por sus siglas en inglés) que trató los usos de suelo que abordan las inquietudes de la comunidad y la industria dentro del área de transición de 65 acres. Se discutió el MOU de 2020 en varias reuniones del BLCPG durante 2020, y en el verano de 2020 el BLCPG votó a favor de apoyar la actualización del plan para que este incluyera las correcciones contenidas en el MOU y otras revisiones que permitirían la conclusión y adopción del Plan Comunitario y el uso del FEIR certificado.

Posteriormente, a petición de la comunidad, el Departamento de Planificación empezó a actualizar de forma enfocada el Plan Comunitario de 2013 y la zonificación relacionada para que se incluyeran las revisiones especificadas en el MOU y al mismo tiempo, emprendió un proceso de difusión en, y de participación con, la comunidad para identificar otras posibles necesidades de la comunidad y nuevas incorporaciones a la BLCPU.

## **DISCUSIÓN**

### ¿Cuál es el enfoque principal de la Actualización del Plan Comunitario de Barrio Logan de 2021?

El enfoque principal de los esfuerzos de la BLCPU se ha centrado en la identificación de los usos de suelo y la zonificación que implementen las recomendaciones delineadas en el MOU, mientras que también aborda otras áreas relacionadas con las políticas del plan comunitario que merecían más consideración mediante las iniciativas de participación con la comunidad.

### *Área y usos de suelo del MOU*

El MOU identifica cuatro categorías distintas de usos de suelo que tienen como enfoque el área de transición ubicada entre los usos industriales de la zona costera del Puerto y las operaciones de la Base Naval, y las áreas residenciales del vecindario (Documento anexo 3). El área del MOU de aproximadamente 65 acres incluye actualmente una combinación de usos residenciales, comerciales e industriales. El MOU pretende establecer usos de suelo comerciales que sirvieron como zona de transición, o zona de amortiguación, entre los usos de industria pesada y los vecindarios residenciales. El MOU pretende también prohibir todo uso industrial nuevo dentro del área del MOU de 65 acres. Los usos existentes que no concordarían con los usos de suelo y la zonificación propuestos podrían permanecer de acuerdo con las normas de conformidad anteriores del Código de Desarrollo de Suelo.

El MOU pretende además prohibir la operación de todo establecimiento nuevo en el área donde se requiera de un permiso del Distrito de Control de la Contaminación del Aire o de Materiales Peligrosos para poder operar. La intención es eliminar todo uso que genere cualquier tipo de contaminante y que afecte de manera negativa la calidad del aire en la comunidad. Los usos adicionales prohibidos en el MOU incluyen, entre otros, una variedad de usos automotrices y de reparación de autos, la manufactura y la distribución, servicios de mantenimiento de edificios, y otros usos de mantenimiento y reparación.

#### ¿Cómo implementa la BLCPU las recomendaciones del MOU?

Para implementar las recomendaciones del MOU sobre el uso de suelo, el borrador del Plan Comunitario identifica las designaciones de uso de suelo que corresponden a las designaciones delineadas en el MOU. La BLCPU incluye la rescisión del Reglamento del Distrito Planificado y la aplicación de zonas base en toda la ciudad que implementen los usos de suelo. Con el fin de abordar las restricciones individualizadas de los usos de suelo del área del MOU, se ha establecido la Zona de Superposición para la Implementación del Plan Comunitario (CPIOZ, por sus siglas en inglés) para prohibir los usos especificados en el MOU.

#### ¿Cuáles tipos de participación con la comunidad se realizaron en 2020 y 2021 a fin de recopilar sus aportaciones para la BLCPU?

Octubre de 2020 marcó el comienzo oficial de los esfuerzos de 2020 y 2021 en cuanto a la BLCPU que incluyeron:

##### *Taller en línea*

En octubre de 2020, el Departamento de Planificación celebró un taller en línea vía Zoom para la BLCPU a fin de presentar los antecedentes sobre las iniciativas relacionadas con la CPU de 2013, un resumen de las metas para los usos de suelo dentro de cada vecindario de Barrio Logan, y una discusión sobre los usos de suelo recomendados en el MOU contrastados con los usos de suelo de 1978 y 2013. Más de 60 participantes asistieron al webinar que incluyó una encuesta interactiva para medir el nivel de apoyo para los usos permitidos en cada una de las cuatro designaciones de usos de suelo delineadas en el MOU. En general, los resultados de la encuesta indicaron que se apoyaban las recomendaciones de los usos de suelo del MOU.

##### *Encuesta comunitaria*

Se realizó una encuesta comunitaria en línea desde el 7 de octubre hasta el 30 de noviembre de 2020. La encuesta se enfocó en una revisión de los usos de suelo del MOU e incluyó una opción que permitiera aportes adicionales. Cincuentaicinco individuos respondieron a la encuesta. En resumen, muchos de los individuos que respondieron a la encuesta indicaron que apoyaban las recomendaciones de los usos de suelo delineadas en el MOU.

##### *Reuniones del Grupo Comunitario de Planificación*

Durante 2020 y 2021, el personal del Departamento de Planificación se reunió cada mes de forma virtual vía Zoom con el BLCPG para evaluar todo aspecto del proceso de la Actualización del Plan. Las reuniones ordinarias hicieron posible que se discutieran a profundidad las áreas de enfoque más importantes de la Actualización y dieron a los miembros de la comunidad, propietarios y partes interesadas la oportunidad de evaluar y refinar las recomendaciones del Plan.

##### *Participación en persona*

En marzo y abril de 2021, Pueblo Planning (actuando en nombre del Departamento de Planificación) llevó a cabo una combinación de eventos tanto en persona (al aire libre, a distancia y tapabocas) como por teléfono para interactuar con los residentes y miembros de la comunidad de Barrio Logan a fin de solicitar reacciones

sobre los cambios propuestos a los usos de suelo, según lo acordado, y enterarse de los otros componentes cuya inclusión sería importante para el Plan. Los esfuerzos de participación tuvieron los siguientes resultados:

- la interacción con más de 800 individuos en los eventos espontáneos de participación con el público
- la distribución de un folleto del resumen del Plan Comunitario (también conocido como Zine) a más de 500 casas
- aproximadamente 40 entrevistas telefónicas exhaustivas con miembros de la comunidad

Pueblo Planning produjo un [collage en audio](#) de las entrevistas con los miembros de la comunidad que expresaron sus inquietudes y aspiraciones para la comunidad sobre una amplia gama de temas. La presentación del collage en audio ayuda a contextualizar muchos de los elementos escritos en el resumen y el análisis de Pueblo Planning.

#### ¿Cómo involucró el BLCPU a la Autoridad Portuaria, la Marina de EE. UU. y otras agencias en el proceso?

Durante el proceso de la Actualización del Plan, el personal de la Ciudad coordinó con el personal del Distrito Portuario Unificado de San Diego y de la Base Naval de San Diego. Esta coordinación con las dos partes interesadas más importantes se centró en la revisión de las recomendaciones de los usos de suelo y planes a largo plazo para las instalaciones de ambas entidades. La coordinación incluyó previsiones para cambios planeados interjurisdiccionales a fin de identificar mejoras a la movilidad que facilitarían el acceso mejorado dentro de cada jurisdicción. Además, el personal de la Ciudad colaboró con Caltrans, la Asociación de Gobiernos de San Diego y el Sistema Metropolitano de Tránsito en lo referente a mejoras actuales y futuras a las calzadas y al servicio de tránsito.

#### ¿Qué otros cambios han sido propuestos entre la Actualización del Plan Comunitario de Barrio Logan de 2013 y la de 2021?

La Actualización del Plan Comunitario de Barrio Logan de 2021 incluye discusiones y políticas adicionales relacionadas con la vivienda asequible en la comunidad, la justicia medioambiental, las mejoras a la movilidad para peatones y ciclistas, las restricciones adicionales a las rutas para camiones y las políticas y modificaciones a las figuras para añadir áreas que ofrezcan oportunidades para parques. Se agregaron políticas adicionales para fomentar la construcción de viviendas asequibles y programas para inquilinos residenciales existentes en el Área de Planificación de la Comunidad de Barrio Logan; sin embargo, muchos miembros de la comunidad pidieron un enfoque más intenso de protección de viviendas asequibles y antidesplazamiento. Por lo tanto, la Actualización del Plan Comunitario de Barrio Logan de 2021 tendrá como requisito viviendas asequibles en el sitio, en particular, un requisito de vivienda inclusiva de 15 por ciento para todo desarrollo residencial y de uso mixto de 10 unidades de vivienda o más en suelo que tenga la designación Pueblo Comunitario o Pueblo del Vecindario. (Véase la discusión adicional en las secciones a continuación.)

Además del Elemento de usos de suelo y la CPIOZ, las actualizaciones sustanciales al Elemento de movilidad incluyen políticas que reflejan el apoyo hacia mejoras a la accesibilidad para peatones y la transitabilidad a pie de áreas del vecindario. También reflejan el apoyo hacia la colaboración con jurisdicciones adyacentes y el Departamento de Transporte de California (Caltrans, por sus siglas en inglés) en los cruces de los ferrocarriles y de las calles, las rampas de ingreso y egreso de las autopistas y los cruces subterráneos y sobreelevados. El marco normativo actualizado apoya mejoras adicionales a las instalaciones para ciclistas y peatones. Se han agregado políticas coherentes con los planes regionales y las actualizaciones recientes de los planes comunitarios y que fomentan programas de vehículos compartidos, el uso del tránsito y oportunidades para modificar las servidumbres de paso públicas a fin de mejorar las instalaciones multimodales, la seguridad y la habitabilidad de los vecindarios, y reducir la dependencia del automóvil. Además, en respuesta a las aportaciones de la comunidad, el plan actualizado incluye una revisión de las

restricciones en las rutas para camiones que expanden las prohibiciones a más calles del vecindario de Barrio Logan. El tráfico de camiones se limitará a las calles designadas en el perímetro de la comunidad para minimizar los conflictos con ciclistas, peatones y autos.

¿Cuál propósito tiene la Zona de Superposición para la Implementación del Plan Comunitario de Barrio Logan (CPIOZ, por sus siglas in inglés)?

La BCLPU propone el uso de una CPIOZ Tipo A para implementar las restricciones y limitaciones en ciertos usos de suelo dentro de la zona de transición ubicada entre los usos industriales dentro del Puerto y la comunidad residencial. La CPIOZ también contiene normas de desarrollo suplementarias para prever nuevos espacios públicos y parques para el futuro desarrollo de uso mixto dentro del área del pueblo del vecindario. Dentro de las áreas de los pueblos de la comunidad y del vecindario, la CPIOZ incluye un requisito de que el 15 por ciento del total de unidades de vivienda de un proyecto de urbanización propuesto de uso residencial o uso mixto que tenga 10 unidades de vivienda o más se aparte para viviendas asequibles destinadas y habitadas por familias de bajos y muy bajos ingresos. Las normas de desarrollo suplementarias de la CPIOZ, en combinación con los usos permitidos y las normas de desarrollo de la zona base pertinente, crean el tipo de desarrollo concebido por el Plan Comunitario.

¿Cómo aborda la BCLCPU la justicia medioambiental?

Se agregó una sección de justicia medioambiental al Elemento de uso de suelo en la que se reconocen los peligros medioambientales y de salud que existen en Barrio Logan debido a la combinación actual e histórica de usos incompatibles. La justicia medioambiental asegura que toda persona tenga acceso y participación valiosa en el proceso de toma de decisiones para que goce de un ambiente saludable en el que se pueda vivir, aprender y trabajar. La BCLCPU de 2021 ofrece un enfoque razonado a los usos de suelo actuales y futuros a fin de abordar las operaciones de las actividades comerciales y de industria ligera y su proximidad a los usos de suelo residenciales adyacentes. El enfoque incluye la separación de los usos de suelo incompatibles; la creación de un área de transición conformada por usos comerciales y situada entre los usos industriales de la zona costera del Puerto y los vecindarios residenciales; el fomento del transporte activo y opciones de movilidad que hagan factibles la transitabilidad a pie y en bicicleta como opciones de transporte dentro de la comunidad con conexiones a los lugares de trabajo y de servicio que se encuentren fuera de la comunidad; la recomendación de nuevas instalaciones para espacios públicos, tales como parques y plazas urbanas; y el fomento de jardines comunitarios y la jardinería urbana a fin de brindar el acceso a alimentos saludables.

¿Cómo aborda la BCLCPU la vivienda asequible?

La BCLCPU de 2021 toma como punto de partida el Plan Comunitario de 2013 para incorporar los usos de suelo que abordan los acuerdos recientes entre los grupos comunitarios y las partes interesadas a fin de separar las áreas de usos residenciales de las áreas de usos industriales, e identifica áreas de pueblos para nuevas obras de construcción de viviendas. Mediante las actividades de participación y de recopilación de aportaciones de la comunidad referente al Plan Comunitario de Barrio Logan de 2021, el personal de la Ciudad escuchó a los miembros de la comunidad solicitar un enfoque más firme para la protección del nivel actual de viviendas asequibles (de escritura restringida y de suceso natural) dentro de la comunidad, y el manejo del desplazamiento de residentes actuales.

El personal del Departamento de Planificación y el consultor Keyser Marston Associates (KMA, por sus siglas en inglés) consideraron e investigaron estos temas y el estado actual del mercado de viviendas en alquiler en Barrio Logan y las características socioeconómicas de los residentes de Barrio Logan; los resultados pertinentes se documentaron en un informe breve (Documento anexo 4). La información clave de este informe incluye lo siguiente:

- En 2021 los ingresos medios de una familia que vive en Barrio Logan (37 408 USD) son menores a los ingresos medios de una familia en toda la ciudad (86 101 USD) y a los de una familia en otras comunidades con altos niveles de familias de bajos o medianos ingresos.
- El alquiler actual para las unidades residenciales en Barrio Logan es considerablemente más bajo que el alquiler en toda la ciudad, siendo el alquiler promedio de mercado por unidad para el primer trimestre de 2021 (excluyendo las unidades de vivienda asequibles) 778 USD en Barrio Logan y 2000 USD en toda la ciudad.
- El alquiler a tasas de mercado ilimitadas en el área del plan comunitario de Barrio Logan está subiendo más rápido que las tasas de aumento en toda la ciudad. Durante los últimos diez (10) años, el BLCPA ha visto un aumento anual promedio del alquiler de mercado por unidad de 3,40 por ciento comparado con 3,10 por ciento en toda la ciudad.
- Aproximadamente el 80 por ciento del total de unidades del BLCPA es habitado por inquilinos comparado con el 53 por ciento en toda la ciudad.
- Aproximadamente el 65 por ciento de las unidades habitadas por inquilinos en el BLCPA se ve afectada por la carga del costo de vivienda o de la carga grave del costo de vivienda comparado con el 53 por ciento en toda la ciudad.
- Los ingresos bajos, las altas tasas de alquiler y los costos de alquiler en continuo aumento empeoran la carga del costo de vivienda, reducen las opciones de vivienda y contribuyen al desplazamiento de los residentes actuales de bajos ingresos.

#### ¿Cómo aborda la BLCPU la posible pérdida de viviendas asequibles?

Para abordar la posible pérdida de viviendas asequibles y de residentes de la comunidad, se agregaron políticas adicionales a la CPU para fomentar los programas y el desarrollo de viviendas asequibles para los inquilinos residenciales actuales del Área de Planificación de la Comunidad de Barrio Logan. Además, la Actualización del Plan Comunitario de Barrio Logan de 2021 exigirá que las viviendas asequibles en el sitio cumplan con los requisitos de inclusión y requerirá un porcentaje más alto de unidades de vivienda asequibles inclusivas para ciertas áreas dentro de la comunidad comparado con el porcentaje en toda la ciudad; específicamente, habrá un requisito de un 15 por ciento de viviendas inclusivas para toda urbanización residencial y de uso mixto de 10 unidades de vivienda o más en suelo con designación Pueblo Comunitario o Pueblo del Vecindario.

La Actualización del Plan Comunitario de Barrio Logan también propone fortalecer las protecciones en las normas de la Ciudad para la Protección de Unidades de Vivienda y de Conversión de Condominios del Código de Desarrollo de Suelo para los inquilinos de Barrio Logan. El proponer estas enmiendas como parte del proceso de la Actualización del Plan Comunitario de Barrio Logan tiene como objetivo brindar apoyo a los inquilinos que se ven afectados por el nuevo desarrollo permitido por el plan de usos de suelo del plan comunitario y las normas de zonificación correspondientes en coordinación con la adopción del nuevo plan comunitario y la zonificación.

#### ¿Cómo se abordan las inquietudes relacionadas con el desplazamiento?

Como se ha mencionado arriba en la sección de vivienda asequible, la Ciudad ha escuchado a muchos miembros de la comunidad de Barrio Logan solicitar un enfoque más firme en la protección de la vivienda asequible y antidesplazamiento durante las actividades de participación con la comunidad y recopilación de aportaciones para la Actualización del Plan Comunitario de Barrio Logan de 2021. Además de tocar el tema de inquietudes sobre la colocación de usos industriales y residenciales del plan comunitario actual y la PDO, la actualización propuesta y la rezonificación asociada aumentarán la capacidad residencial de muchas

parcelas dentro del Área del Plan Comunitario de Barrio Logan, la cual es una comunidad ampliamente urbanizada con pocas parcelas vacantes. Como se ha establecido en el Documento anexo 4, las existencias de vivienda actuales en el Área del Plan Comunitario de Barrio Logan son significativamente más antiguas que las existencias de vivienda en toda la ciudad, siendo el 57 por ciento de las estructuras de vivienda de Barrio Logan construido antes de 1970 y el 34 por ciento construido antes de 1950, comparado con el 36 por ciento y el 11 por ciento respectivamente en toda la ciudad.

El aumento de la capacidad residencial resultante de la actualización propuesta y la re zonificación asociada probablemente presentará una mayor incentivación económica para los dueños de propiedades ya desarrolladas y con una densidad residencial más baja y de mayor antigüedad de volver a desarrollar aquellas propiedades con una densidad residencial mayor mediante la demolición de las estructuras existentes, según lo demuestra el incremento de la actividad de desarrollo posterior al aumento de la capacidad residencial permitida, adoptado mediante las actualizaciones de los planes comunitarios. Esto ha sido documentado en los Informes de Inventario de Vivienda de 2019 a 2021 del Departamento de Planificación.

Una familia que reside en Barrio Logan, que cuenta con ingresos medios inferiores a los de familias de otras comunidades con un alto índice de familias de bajos y medianos ingresos, tal como se expone en el Documento anexo 4, tiene menos opciones de sustituir una vivienda asequible y menos recursos económicos con qué sufragar los costos de la mudanza (p. ej. el depósito de garantía, el alquiler del primer mes, costo de la mudanza, costo de almacenamiento), en caso de tener que desalojar su unidad de alquiler actual.

Los factores arriba mencionados, juntos con la escasez general de unidades de vivienda en la ciudad comparado con el número de familias, pueden ocasionar más problemas de vivienda para los inquilinos que incluyen, entre otros: el hacinamiento en las unidades de vivienda, el alquiler de unidades residenciales de vivienda asequibles pero de calidad inferior, la carga del costo de vivienda o el pago excesivo, la inestabilidad de vivienda o falta de vivienda y viajes diarios más largos debido a la falta de conexiones locales entre los trabajos y las viviendas asequibles en la región de San Diego, tal como se expone en la [Vivienda Justa para el Elemento de vivienda del Plan General](#). Por lo tanto, como parte de la Actualización del Plan Comunitario, la Ciudad propone también enmiendas al Código de Desarrollo de Suelo para fortalecer las normas existentes para la Protección de Unidades de Vivienda y de Conversión de Condominios para los residentes de Barrio Logan.

Se propusieron estas enmiendas como parte de la Actualización del Plan Comunitario de Barrio Logan con el fin de brindar mayor apoyo para los inquilinos que se ven afectados por el nuevo desarrollo permitido por el plan de usos de suelo del nuevo plan comunitario y las normas de zonificación correspondientes, en coordinación con la adopción del nuevo plan comunitario y la zonificación. Las enmiendas propuestas se basan en los requisitos del reemplazo de unidades de vivienda y el apoyo para inquilinos de las Normas de Soluciones de Vivienda de Comunidades Completas de la Ciudad que han sido adoptadas (véase la [Sección 143.1005](#) del Código de Desarrollo de Suelo), y podrían extenderse a otras áreas de planificación en el futuro durante el proceso de actualización de otros planes comunitarios o como parte de futuros programas de vivienda asequible y protección de inquilinos.

Las normas actuales para la protección de unidades de vivienda y de conversión de condominios se encuentran en el Capítulo 14, el capítulo de Normas generales del Código de Desarrollo de Suelo. Las Normas de Protección de Unidades de Vivienda abordan cuándo y cómo las unidades de vivienda deben reemplazarse si se propone eliminarlas para permitir nuevos proyectos de desarrollo. Las Normas de Protección de Unidades de Vivienda se aplican a viviendas asequibles con escritura restringida y viviendas asequibles de suceso natural, así como también viviendas habitadas por familias de bajos o muy bajos ingresos. Se

adoptaron estas normas en 2020 para cumplir con las leyes estatales recientes. Las Normas de Conversión de Condominios abordan el tema de la notificación adecuada de las conversiones de condominio propuestas y de hacer que la asistencia de traslado requerida actualmente concuerde con la asistencia requerida para los proyectos de desarrollo de viviendas asequibles.

#### ¿Cuáles mejoras de movilidad han sido identificadas en la BLCPU?

Se agregaron políticas de movilidad actualizadas para apoyar la accesibilidad peatonal y la transitabilidad a pie de los vecindarios, fomentar el uso de tránsito público como modo viable de transporte, encaminar los viajes existentes y nuevos dentro de la comunidad hacia el tránsito público o el andar a pie o en bici, y también para acomodar el tráfico vehicular y minimizar conflictos entre los modos y mejorar la seguridad, el confort y la accesibilidad de la red de ciclorrutas actualizada. Los nuevos conceptos de movilidad incluyen instalaciones designadas para bicicletas y medidas de apaciguamiento de tráfico a lo largo de National Avenue, y ciclopistas y una reclasificación de calzadas a lo largo de la calle Main. La clasificación actual de la calzada de la calle Main varía entre un colector de dos carriles hasta un colector de cuatro carriles, permitiendo que el tráfico se desplace rápidamente por el área. Se han identificado mejoras a las aceras y las intersecciones en la sección de Implementación. El realce de las intersecciones de la calle Sampson, Cesar E. Chavez Parkway, la calle Schley, la calle 28 y la calle 32 y las mejoras a los cruces peatonales en varios lugares a lo largo de Harbor Drive ofrecerán una mejor conexión entre los empleos de la zona costera del Puerto y el vecindario al este de Harbor Drive.

La BLCPU de 2021 cambia la clasificación a la de un colector de dos carriles con un tramo pequeño convertido en un colector de tres carriles, lo cual permite el transporte activo mejorado con una Ciclorruta de Clase III y una Ciclopista de doble sentido de Clase IV a lo largo de la calle Main. Además, se incluyen Ciclopistas de doble sentido de Clase IV a lo largo de la calle Schley que se conectan desde la ciclopista Bayshore en Harbor Drive hasta la calle 26 y que se extienden a lo largo del lado sur de la calle Main, desde la calle 26 a la calle Rigel. Esta ciclorruta está planeada como una ciclopista amortiguada y físicamente protegida localizada dentro de la servidumbre de paso pública vial para el uso exclusivo de los ciclistas. La ciclopista estaría separada del tráfico vehicular por islas elevadas, macetas, postes flexibles, estacionamiento en las calles y otros objetos. Además, la BLCPU de 2021 mejora la Ciclorruta de Clase III que se extiende a lo largo de National Avenue a través de las Áreas del Pueblo Comunitario y del Centro Histórico hasta Ciclovías de Clase II, y añade una Ciclopista de Clase I o una Pista Multiuso en las áreas dentro y adyacentes a la servidumbre de paso pública de la Base de la Marina de EE. UU. y Caltrans, en paralelo y con conexiones a Chollas Creek.

#### ¿Cómo aborda la Actualización del Plan Comunitario de Barrio Logan el tráfico de camiones en la comunidad?

El tráfico de camiones dentro de la Comunidad de Barrio Logan ha sido alto históricamente debido a los usos de suelo industriales en la comunidad y las actividades Portuarias adyacentes. La BLCPU de 2021 incluye nuevas rutas para los camiones que disuaden a los camioneros de utilizar las calles locales como atajos por la comunidad a fin de acceder a las autopistas y las terminales marinas. El tráfico de camiones se limitará al perímetro de la comunidad a lo largo de la autopista I-5, a Harbor Drive para el acceso en el norte y en el sur, a la calle 28 y la calle 32 hasta Wabash para el acceso en el este y en el oeste. Se dará prioridad a las necesidades industriales a lo largo de las rutas para camiones tomando en cuenta los peatones, los ciclistas y los autos. La eliminación del tráfico de camiones del centro de la comunidad minimizará los conflictos entre los camiones, las necesidades residenciales y el acceso para quienes viajan diariamente entre su casa y el trabajo. Además, las políticas actualizadas permiten la implementación de medidas de apaciguamiento de tráfico a lo largo de las rutas, mejor señalización en las rutas para camiones y la inversión en tecnología que monitorea y exige el cumplimiento de las las rutas para camiones.

### ¿Cómo aborda la BLCPU las oportunidades para parques y espacios recreativos?

El Elemento de recreación fue actualizado para abordar las reacciones de la comunidad, las instalaciones recreativas recientemente construidas y para crear oportunidades para parques adicionales en toda la comunidad, incluyendo conexiones a Chollas Creek. Este elemento también fue revisado para alinear la descripción de las instalaciones planeadas con el marco del Plan Maestro de Parques de la Ciudad y conciliar el Elemento con el Plan de Acción Climática y el Plan Maestro de Parques que fue adoptado recientemente.

### ¿Cómo aborda la BLCPU los usos de empleo?

La BLCPU de 2021 propone proteger y preservar el suelo de Industria Primordial, brindar una Zona de Transición entre las áreas principalmente industriales y las áreas residenciales, promover la rededicación de suelo para el desarrollo comercial y de oficinas y fomentar el uso de programas estatales y locales para incentivar la retención y expansión de negocios. Barrio Logan es un centro de empleo importante para la región y según el plan habrá más oportunidades de empleo. La Terminal Marina de 10<sup>th</sup> Avenue del Puerto de San Diego, la Base Naval de San Diego y las industrias marítimas son interdependientes. Las políticas de la BLCPU de 2021 protegen los suelos industriales prohibiendo usos de suelo de receptor sensible y de reunión pública dentro de las áreas industriales, de ese modo protegiendo estas áreas y los empleos que brindan dentro de la comunidad. El tramo de Logan Avenue desde el Parque Chicano hasta la calle 27 está concebido como un distrito comercial de artes y cultura que brindará nuevas oportunidades empresariales y de empleo para los residentes de Barrio Logan. Se fomentan los usos Comerciales de Oficina y los usos Comerciales del Vecindario y de la Comunidad a fin de brindar usos que sirvan al vecindario y también oportunidades adicionales de empleo para los residentes dentro Barrio Logan.

### ¿Cómo implementa la BLCPU el Plan de Acción Climática?

Las actualizaciones al plan comunitario juegan un papel en la implementación de estrategias del Plan de Acción Climática para la reducción de gases de efecto invernadero relacionadas con el desplazamiento en bici y a pie, el tránsito y el uso de suelo, como se describe en más detalle en la Evaluación de Conformidad del Plan de Acción Climática (CAP, por sus siglas en inglés) (Documento anexo 5). El Plan Comunitario actualizado cumple con las acciones del Plan de Acción Climática relacionadas con el plan comunitario de la siguiente manera: dirige el crecimiento de los empleos y de la vivienda a las Áreas de Tránsito Priorizadas (TPA, por sus siglas en inglés) asociadas a las estaciones de tranvía que sirven la comunidad; aplica designaciones de uso de suelo, define densidades residenciales e implementa la zonificación para apoyar el desarrollo orientado hacia el tránsito; brinda políticas y mejoras planificadas para apoyar las operaciones de tránsito y el acceso; y diseña una red de movilidad multimodal planificada con instalaciones mejoradas para peatones y ciclistas.

### ¿Cómo se implementará el Plan Comunitario?

Los planes comunitarios sirven de guía para los que toman decisiones, el personal, los propietarios y los ciudadanos que participan en el desarrollo comunitario. Las acciones clave de implementación incluyen la inversión privada mediante el desarrollo coherente con el programa de zonificación; las instalaciones públicas incluidas en el Programa de Mejoras de Bienes de Capital (CIP, por sus siglas en inglés) de la Ciudad que se financian en parte por medio de cuotas por impacto; y otras fuentes de inversión pública, privada y sin fines de lucro además de iniciativas tales como mejoras al transporte regional, distritos y programas para mejoras a las instalaciones y el mantenimiento.

### *Programa de zonificación y enmiendas al Código de Desarrollo de Suelo*

Como parte del proceso de la actualización del plan, el Reglamento del Distrito Planificado de Barrio Logan que ha actuado como norma de zonificación para la comunidad será revocado y reemplazado por zonas por toda la ciudad que actualmente están incluidas en el Código de Desarrollo de Suelo (LDC, por sus siglas en inglés) (Documentos anexos 6 y 7). Además, se aplican en Barrio Logan la nueva Zona de Superposición para

la Implementación del Plan Comunitario (Documento anexo 8) y las enmiendas a las normas de unidades de vivienda y conversión de condominios (Documento anexo 9).

#### *Agilización para proyectos de rededicación de suelo para el desarrollo*

El 2 de octubre de 2013, la Ciudad de San Diego preparó y certificó anteriormente el PEIR Final de la BLCPU de 2013 (Proyecto No. 240982/SCH No. 2009091021) según la Resolución N.º R-308444. Una adenda al EIR Final fue preparada para abordar las revisiones de la BLCPU de 2013 y la de 2021 (Documento anexo 10). Las Secciones 15162, 15183 y 15183.3 de los Lineamientos de CEQA permiten que la Ciudad agilice la evaluación medioambiental para proyectos individuales de rededicación de suelo para el desarrollo que son coherentes con el plan comunitario pertinente. Según la sección 15183.3, futuros proyectos de desarrollo pueden basarse en el análisis del EIR Final de 2013 si el proyecto cumple con el criterio pertinente para un proyecto de rededicación de suelo para el desarrollo y solamente tendría que abordar los impactos propios del proyecto que no fueron abordados en el EIR Final de la BLCPU, tal y como fue enmendado..

### **CONCLUSIÓN**

El propuesto Plan Comunitario de Barrio Logan (Documento anexo 11) servirá de guía para el futuro crecimiento y desarrollo en Barrio Logan. La BLCPU toma en cuenta las condiciones actuales de la comunidad y aborda la combinación y colocación histórica de usos incompatibles abordados en el MOU, y reconoce la importancia de la Justicia Medioambiental en la comunidad. El plan de usos de suelo separa los usos incompatibles mientras que mantiene oportunidades de vivienda diversas que incluyen la vivienda asequible y pretende limitar el desplazamiento de los residentes. La visión a largo plazo del plan comunitario requerirá la participación de la comunidad en general, la coordinación y participación por parte de los departamentos de la Ciudad, Caltrans, el Puerto de San Diego, la Marina de EE. UU., MTS y SANDAG. El resultado será una Comunidad de Barrio Logan vibrante y de riqueza cultural.

Con el debido respeto,

---

Lisa Lind  
Planificadora Sénior  
Departamento de Planificación

---

Tait Galloway  
Gerente de Programas  
Departamento de Planificación

TG/lgl

Documentos anexos:

1. Mapa del Área del Plan Comunitario de Barrio
2. Resumen de la participación con la comunidad de Barrio Logan
3. Área y mapa de usos de suelo del MOU
4. Informe del Análisis Socioeconómico y de Vivienda de Keyser Marston Associates
5. Evaluación de la conformidad del Plan de Acción Climática (CAP, por sus siglas en inglés)
6. Mapa ilustrativo de zonificación propuesto
7. Borrador del mapa de rezonificación

8. Mapa propuesto de la Zona de Superposición para la Implementación del Plan Comunitario
9. Antidesplazamiento de la BLCPU – Normas de Protección de Unidades de Vivienda y de Conversión de Condominios
10. Adenda al Informe Final del Impacto Medioambiental de la CPU de Barrio Logan
11. Borrador del Plan Comunitario de Barrio Logan