National Avenue Master Plan

Plan Maestro de la Avenida National

Vision for corridor land use, mobility, and urban design

Visión para el uso de suelo del corredor, movilidad y diseño urbano

February 28, 2014

Acknowledgments

The National Avenue Master Plan has been funded by a Caltrans Transportation Planning Grant for Environmental Justice. This Plan has benefited from participation by the residents and Southeastern San Diego Community Planning Group members who participated in meetings and workshops, providing valuable feedback and input to help shape the study area's future.

Reconocimientos

El Plan Maestro de la Avenida National ha sido financiado con una subvención para la Planificación del Transporte para la Justicia Ambiental. Este plan se ha beneficiado de la participación de los residentes locales y de los miembros del Grupo de Planificación Comunitaria del Sureste de San Diego quienes participaron en reuniones y talleres proporcionándonos sus valiosos comentarios para ayudarnos a darle forma al área de estudio en el futuro.

www.sandiego.gov/southeasterncpu

THE CITY OF SAN DIEGO

PLANNING, NEIGHBORHOODS & ECONOMIC DEVELOPMENT

William Fulton, Director
Nancy Bragado, Deputy Director
Lara Gates, Supervising Planner
Karen Bucey, Community Planner
Jeff Harkness, Parks Planner
Maureen Gardiner, Mobility Planner
Samir Hajjiri, Senior Traffic Engineer
Keryna Johnson, Intern
Admin Espinoza, Intern
Nadia Jeronimo, Intern
Tara Lieberman, Intern

CONSULTANTS

MIG, Inc.
Fehr & Peers
A.D. Hinshaw Associates, Inc.
Hon Consulting, Inc.
Mariana Lopez

Location and Purpose of Plan

The National Avenue Master Plan focuses on a 1.8-mile segment of National Avenue between Interstate 5 and 43rd Street in the Southeastern San Diego Community Planning Area (Figure 1). This plan emphasizes land use, mobility, and urban design. It proposes an updated mix of land uses and building densities, and recommends balancing the needs of all travel modes along the corridor to improve connectivity with residential areas, schools, parks, recreation, shopping, and other commercial activities. Urban design recommendations enhance National Avenue's "Main Street" character, with streetscape improvements and more community gathering places.

This plan's recommendations are illustrated in urban design concepts for the following five focus areas:

1. Community-serving commercial uses near 30th Street
2. Conversion of the industrial park west of SR-15 into park and recreation uses
3. Potential update of the Otto Plaza shopping center, between 35th and 36th Streets
4. Residential uses between 37th and 41st Streets
5. Possible new development between 41st and 43rd Streets

Ubicación y Objetivo del Plan

El Plan Maestro de la Avenida National se enfoca en las 1.8 millas del segmento de la Avenida National entre la Carretera Interestatal 5 y la calle 43 en el Área de Planificación Comunitaria del Sureste de San Diego (Figura 1). Este plan se enfoca en el uso de suelo, movilidad y diseño urbano. Propone una actualización de los usos de suelo mixto y densidad en la construcción y recomienda un balance entre las necesidades de todos los modelos de viaje a lo largo del corredor para mejorar la conectividad con áreas residential areas, schools, parks, recreación, shopping, and other commercial activities. Urban design recommendations enhance National Avenue's "Main Street" character, with streetscape improvements and more community gathering places.

Las recomendaciones de diseño urbano resaltan el carácter de la "Calle Main" en la Avenida National con mejoras de paisaje urbano y más lugares de reunión comunitaria.

Además las recomendaciones de este plan están ilustradas en el concepto de diseño urbano para las siguientes cinco áreas de enfoque:

1. Usos comerciales, cerca de la calle 30 que sirvan a la comunidad
2. La conversión del parque industrial al oeste de la carretera SR-15 en paques y áreas de recreación
3. La posibilidad de obras de la actualización del centro comercial Plaza Otto, entre las calles 35 y 36
4. Usos residenciales entre las calles 37 y 41
5. La posibilidad de nuevos desarollos urbanos entre las calles 41 y 43

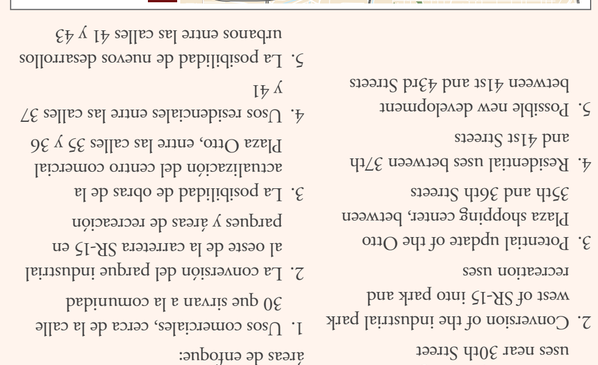

Figure 1: Location of National Avenue project area
Figura 1: Ubicación de la zona del proyecto Avenida National

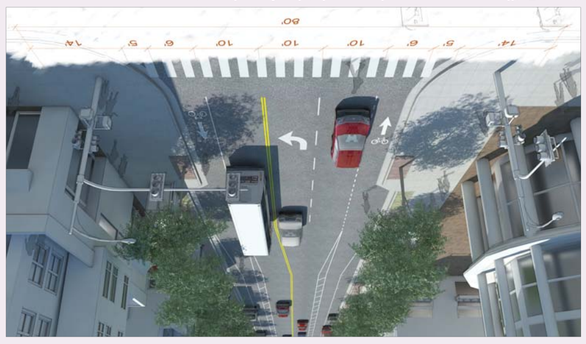

Figure 7: Illustrative concept with proposed right-of-way dimensions
Figura 7: Sección ilustrativa con el concepto de las dimensiones que se proponen al derecho de vía

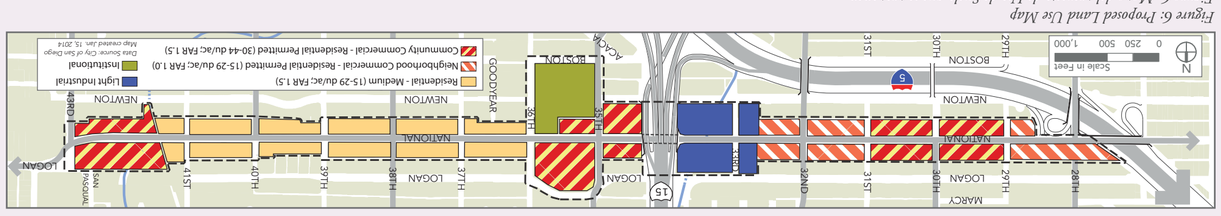

Figure 6: Proposed Land Use Map
Figura 6: Mapa del proyecto de Uso de Suelo que se proponen

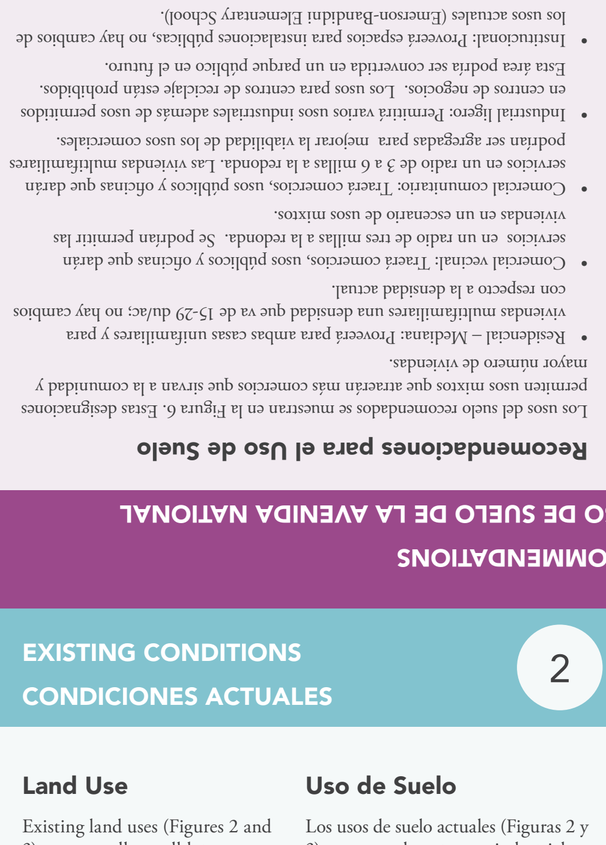

Figure 8b: Mobility Concept Detail Enlargement
Figura 8b: Concepto de Movilidad y Ampliación con Detalles

Land Use Recommendations

The recommended land uses are shown in Figure 6. These designations allow mixed uses that provide more community-serving retail and additional housing.

- Residential – Medium: Provides for both single-family and multifamily housing within a density range of 15-29 du/ac; no change from existing density.
- Neighborhood Commercial: Provides local convenience shopping, civic uses, and services serving an approximately three-mile radius. Housing may be allowed within a mixed-use setting.
- Community Commercial: Provides for retail, service, civic, and office uses serving within 3 to 6 miles. Multifamily residential uses may be added to enhance the viability of commercial uses.
- Light Industrial: Allows various industrial uses in addition to uses allowed in Business Park areas. Recycling uses are prohibited. This area could be converted to public park in the future.
- Institutional: Provides for public facilities; no change from current use

Recomendaciones para el Uso de Suelo

Los usos del suelo recomendados se muestran en la Figura 6. Estas designaciones permiten usos mixtos que atraerán más comercios que sirvan a la comunidad y mayor número de viviendas.

- Residencial – Mediana: Proverá para ambas casas unifamiliares y para viviendas multifamiliares una densidad que va de 15-29 du/ac; no hay cambios con respecto a la densidad actual.
- Comercial vecinal: Tiaerá comercios, usos públicos y oficinas que darán servicios en un radio de tres millas a la redonda. Se podrían permitir las viviendas en un escenario de usos mixtos.
- Comercial comunitario: Tiaerá comercios, usos públicos y oficinas que darán servicios en un radio de 3 a 6 millas a la redonda. Las viviendas multifamiliares podrían ser agregadas para mejorar la viabilidad de los usos comerciales.
- Industrial ligero: Permitirá varios usos industriales además de usos permitidos en centros de negocios. Los usos para centros de reciclaje están prohibidos. Esta área podría ser convertida en un parque público en el futuro.
- Institucional: Proverá espacios para instalaciones públicas, no hay cambios de los usos actuales (Emerson-Bandini Elementary School).

Figure 8a: Mobility Concept Diagram (see Figure 8b for enlargement). Final improvement will be finalized based on applicable warrants and other design considerations.
Figura 8a: Diagrama del concepto de movilidad (Ver Figura 8b para una ampliación). Las mejoras finales se llevarán a cabo con base en las órdenes que piguen y otras consideraciones de diseño.

Mobility Recommendations

This plan recommends adding Class II bike lanes on National Avenue and improving pedestrian safety. These changes fit within the existing right-of-way (Figure 7), although new curb extensions would require new construction. Detailed recommendations (Figures 8a and 8b) include:

- Re-stripe the street to remove the center turn lane, keep left turn pockets at certain intersections, and add Class II bike lanes.
- Remove on-street parking near intersections, to accommodate bike lanes and left turn pockets. This would remove approximately 25% of the parking spaces on National Avenue. New development will provide off-street parking to accommodate their demand.
- Install traffic signals at 31st and 41st Streets.
- Add high-visibility crosswalks at intersections where warranted, and install curb extensions at unsignalized intersections where left turn pockets can be removed.
- Install pedestrian countdown signal heads for crosswalks at 30th St, and for other signalized intersections as they are improved in the future.
- Install ADA-compliant curb ramps on National Avenue where missing at the following intersections: 29th St, 31st St through 33rd St, and 36th St through 43rd St.
- Supplement existing street lights with additional lighting to meet City standards, illuminate crosswalks, and provide uniform pedestrian lighting.

Recomendaciones de Movilidad

Este plan recomienda agregar carriles par bicicleta Clase II sobre la Avenida National y mejorar la seguridad peatonal. Estos cambios se integran dentro de los derechos de vía actuales (Figura 7), aunque esto requiera de nuevas construcciones para ampliar las banquetas. Las recomendaciones en detalle (Figuras 8a y 8b) incluyen:

- Rejpintar las líneas del carril central, mantener los carriles específicos para dar vuelta a la izquierda en ciertas intersecciones y agregar carriles para bicicleta Clase II.
- Eliminar el estacionamiento público a pie de calle cerca de las intersecciones para poder integrar los carriles de bicicleta y la vuelta a la izquierda. Esto eliminaría aproximadamente el 25% de los cajones de estacionamiento sobre la Avenida National. El nuevo desarrollo proverá mas espacios de estacionamiento para cubrir la demanda.
- Instalar semáforos en las calles 31 y 41.
- Incluir cruces peatonales de alta visibilidad en las intersecciones donde se necesiten y ampliar las banquetas en las intersecciones sin señalización donde los carriles para dar vuelta a la izquierda puedan ser eliminados.
- Instalar faros para señales de cruce peatonal de cuenta regresiva en los cruces de la calle 30 y cuando se vayan haciendo mejoras para otras intersecciones señalizadas en el futuro.
- Instalar rampas para discapacitados que cumplan con los ADA en la Avenida National en los lugares donde no existen y son en las siguientes intersecciones: Calle 29, de la Calle 31 hasta la Calle 33 y de la Calle 36 hasta la Calle 43.
- Suplementar el alumbrado en las calles con más luces para cumplir con los estándares que impone la ciudad, iluminar los cruces peatonales y tener un alumbrado público uniforme.

Land Use

Existing land uses (Figures 2 and 3) are generally small-lot residential, commercial, and industrial uses, plus a community shopping center (Otto Plaza) and an industrial park. Institutional uses include one school on National Avenue, with several schools, a library, and community center nearby. Vacant and underutilized parcels occur along the corridor, primarily west of SR-15. There is no park land in the plan area, but the corridor crosses Chollas Creek (Figure 4), which presents an opportunity for future trails and open space.

Uso de Suelo

Los usos de suelo actuales (Figuras 2 y 3) son generalmente usos industriales, comerciales y pequeños lotes residenciales además de un centro comercial comunitario (Otto Plaza) y un parque industrial. Los usos institucionales incluyen una escuela en la Avenida National junto con varias escuelas, una biblioteca y un centro comunitario cercano. Los terrenos baldíos o sin uso se encuentran a lo largo del corredor, principalmente al oeste del SR-15. No hay terrenos para parques en el área de planificación pero el corredor que cruza la cañada Chollas (figura 4) presenta la oportunidad para desarrollar futuros senderos y espacios abiertos.

Figure 2: Roadway and land uses near 36th St.
Figura 2: Vialidades y usos de suelo cerca de la calle 36

Figure 3: Example of commercial development
Figura 3: Ejemplo de desarrollo comercial

Figure 4: View of Chollas Creek
Figura 4: Vista de la cañada Chollas

Figure 5: Bicyclist avoids riding in the street
Figura 5: Ciclistas evitando andar en la calle

Mobility

West of 28th Street, National Avenue today is a busy four-lane roadway, and east of 28th Street it is a two-lane roadway with a center left turn lane (Figure 2) and on-street parking that provides about 440 parking spaces. No bike lanes exist here (Figure 5). MTS bus route 11 serves the corridor about every 15 minutes on weekdays and 30 minutes on weekends; several of the busiest stops lack amenities. For pedestrians, sidewalks are present on both sides of the street. Street crossings are challenging at the intersections lacking traffic controls on National Avenue, and safety and comfort would be improved with additional lighting.

Movilidad

Al oeste de la Calle 28, se ubica la Avenida National la cual hoy en día es una vialidad de cuatro carriles y al este de la Calle 28 se convierte en una calle de dos carriles con un carril central para dar vuelta a la izquierda (Figura 2) y los cajones de estacionamiento a pie de calle son cerca de 440 espacios. No hay carriles para bicicletas (Figura 5). La ruta 11 de camión urbano del MTS dá servicio al corredor cada 15 minutos entre semana y cada 30 minutos en el fin de semana; algunas de las paradas más concurridas no tienen ningún tipo de amenidades. Para los peatones, hay banquetas en ambos lados de la calle. Los cruces en las intersecciones son un reto ya que no hay control de tránsito en la Avenida National y la seguridad y comodidad aumentarán con el alumbrado adicional.

IMPLEMENTATION

New land uses will occur with future development of existing developed parcels. Future community improvements may be funded by development and through the City's Capital Improvement Program. Other funding can include state and federal sources (Community Development Block Grants, Low Income Housing Tax Credits, Proposition 1C Funds, Caltrans Active Transportation Program), regional (including SANDAG Smart Growth Incentive Program), local (Infrastructure Financing Districts, City of San Diego General Fund, developer incentives), and property owner funds (Development Impact Fees, Developer Exactions, Business Improvement Districts).

- Potential barriers include: concerns about increased densities and loss of industrial businesses; displacement of residents and small businesses; potential traffic impacts and removal of on-street parking; long-term maintenance of improvements; and attracting new investment.
- Possible implementation strategies include: conduct continued stakeholder outreach; study and address relocation / environmental justice impacts; study and address traffic and parking impacts; incorporate benefits of traffic calming / Complete Streets in environmental review criteria; quantify available maintenance budget; explore possible assessment districts; and enhance development opportunities through public-private partnerships.

IMPLEMENTACIÓN

Los nuevos usos de suelo serán implementados cuando se lleven a cabo los desarrollos de los terrenos ya existentes. Las mejoras a la comunidad podrían ser financiadas por el programa de Mejoras de Capital de la ciudad. Otras fuentes de recursos incluyen fondos estatales y federales (Subvenciones Para Desarrollo Comunitario por Cuadra, Créditos Fiscales para Personas de bajo ingreso, la Proposición Fondos 1C y Programa de Transporte Activo Caltrans), regional (incluyendo el Programa de Incentivos para el Crecimiento Inteligente de SANDAG) locales (los Distritos de Financiamiento de Infraestructura, el Fondo General de la Ciudad de San Diego y los incentivos para inversionistas que ofrece la Ciudad de San Diego) y fondos de los propietarios (Cuotas de Impacto por Desarrollo, exacciones a los urbanizadores y los Distritos de Mejoramiento Comercial).

- Los posibles obstáculos incluyen: La preocupación del aumento de densidades y la pérdida de comercios industriales; desplazamiento de los residentes y pequeños comercios; los posibles impactos al tránsito y la eliminación de los cajones de estacionamiento a pie de calle, mantenimiento a largo plazo de las mejoras y el atraer nuevas inversiones.
- Las posibles estrategias de implementación incluyen: Llevar a cabo la difusión social continua con los grupos interesados; estudio y reubicación de los impactos / impactos de justicia ambiental; estudio y solución de los impactos de tránsito y estacionamiento; incorporar los beneficios de la reducción del tránsito / calles integrales en los lineamientos de criterio ambiental; cuantificar el presupuesto disponible para mantenimiento; explorar la posibilidad de tener distritos de evaluación; y mejorar las oportunidades de desarrollo por medio de alianzas del sector público-privado.

Planning Context

This master plan has been developed in coordination and concurrently with the Southeastern San Diego Community Plan Update (CPU). Overall recommendations and graphics of the National Avenue Master Plan will be incorporated in the updated Community Plan. Future development will need to conform to the Community Plan's land use designations. The public outreach involved in this effort included ongoing meetings with the Southeastern San Diego Community Planning Group between March and December of 2013, pop-up outreach, and two community workshops in 2013.

Contexto de Planificación

Este plan maestro ha sido desarrollado en coordinación y al mismo tiempo con la Actualización del Plan Comunitario del Sureste de San Diego (CPU). Las recomendaciones en general y las gráficas del Plan Maestro de la Avenida National serán incorporadas en la Actualización del Plan Comunitario. Los desarrollos en el futuro tendrán que apegarse a las designaciones de uso de suelo del Plan Comunitario. La difusión al público de este proyecto se llevó a cabo por medio de reuniones con el Grupo de Planeación Comunitaria del Sureste de San Diego entre marzo y diciembre del 2013, difusión espontánea y dos talleres comunitarios en el 2013.

Land Use Goals

The National Avenue Corridor will provide a mix of land uses that:

- Maintains the existing feel of small block, high density, human scale development
- Allows for a compatible range of neighborhood- and community-serving retail uses mixed with residential uses
- Complements nearby institutional facilities, especially schools, library, and community center
- Improves recreation and trail opportunities

Objetivos del Uso de Suelo

El Corredor de la Avenida National proporcionará una mezcla de usos de suelo que:

- Mantendrá la sensación existente de pequeñas cuadras con alta densidad y desarrollo a nivel personal
- Permite un rango compatible de uso residencial y comercial que dé servicio a la comunidad mezclando usos residenciales
- Sirve como complemento a edificios gubernamentales cercanos, especialmente escuelas, bibliotecas y centros comunitarios
- Oportunidades para mejorar los senderos y áreas de recreación

Mobility Goals

The National Avenue Corridor will promote mobility improvements to:

- Enhance the safety and efficiency of moving pedestrians, bicyclists, transit, and vehicles
- Encourage walking and bicycling with safe and enjoyable facilities
- Provide safer access to transit

Objetivos de Movilidad

Las mejoras del Corredor de la Avenida National promoverán:

- Mejorar la seguridad y eficiencia de los peatones, ciclistas, transporte público y vehículos en movimiento.
- Promover las caminatas y andar en bicicleta de una manera segura con instalaciones agradables
- Provee un acceso seguro al sistema de transporte público

National Avenue Focus Areas and Urban Design Concepts
Conceptos de Diseño Urbano y Áreas de Enfoque de la Avenida National

The five focus areas on this page illustrate a variety of future land uses and development intensities along the National Avenue corridor. The graphics are conceptual only, and are not formal development proposals. Any proposed development and public improvements must be approved by the City of San Diego. The graphics illustrate urban design guidelines in the Southeastern San Diego Community Plan. Street furnishings are shown as examples; see Figure 9 for an example of street furniture placement.

Las cinco áreas de enfoque que se muestran en esta página ilustran una variedad de usos de suelo y de intensidades de desarrollo a lo largo del corredor de la Avenida National. Las gráficas son solamente conceptuales y no son propuestas de desarrollo formales. Cualquier propuesta de desarrollo y mejoras públicas deberán ser primero aprobadas por la Ciudad de San Diego. Las gráficas ilustran los lineamientos de desarrollo urbano en el Plan Comunitario del Sureste de San Diego. El mobiliario urbano se muestra como ejemplos; ver Figura 9 para ver un ejemplo de ubicación de mobiliario urbano.

Figure 9: Example of street furniture placement near a sidewalk corner in San Diego, showing bench, trash receptacle, and bike racks

Figura 9: Ejemplo de la ubicación del mobiliario urbano cerca de la esquina de la banqueta en San Diego, muestra una banca, bote de basura y racks de bicicletas

Focus Area #3 | Área de Enfoque #3

Bird's-eye concept | Concepto de vista de pájaro / Vista aérea

- Shows possible new development at Otto Plaza as a mixed-use commercial node.
- Illustrates Community Plan urban design recommendations, including a defined pedestrian zone with furnishings and trees, street-facing storefronts, and visually interesting buildings.

- Muestra los posibles desarrollos en la plaza Otto como un nodo comercial de uso mixto.
- Ilustra las recomendaciones de diseño urbano del Plan Comunitario incluyendo una zona peatonal definida con mobiliario urbano y árboles, vitrinas con vista a la calle y edificios que sean visualmente interesantes.

Existing view east from 35th St.
Vista actual hacia el este de la Calle 35th

Street view concept | Concepto vista de calle

Focus Area #1 | Área de Enfoque #1

Bird's-eye concept | Concepto de vista de pájaro / Vista aérea

- Provides mixed commercial and residential uses in neighborhood context.
- Plaza offers a community gathering space to activate the public realm.
- Pedestrian amenities include street furnishings, more lighting, and added landscape plantings.

- Provee usos comerciales y residenciales mixtos en un contexto vecinal.
- La plaza comercial ofrece un lugar para reunirse y activar las actividades al aire libre.
- Las amenidades peatonales incluyen mobiliario urbano, más alumbrado y jardineras.

Street view concept | Concepto vista de calle

Existing view east toward 31st St.
Vista actual hacia el este de la Calle 31

Focus Area #4 | Área de Enfoque #4

Bird's-eye concept | Concepto de vista de pájaro / Vista aérea

- Illustrates how new housing could be integrated in existing medium-density residential area.
- Shows added streetscape improvements and new bike lanes.

- Ilustra como las nuevas viviendas pueden integrarse al área residencial de densidad media.
- Muestra las mejoras del paisaje urbano y los nuevos carriles para bicicletas.

Existing view east near 38th St.
Vista actual hacia el este cerca de la Calle 38

Street view concept | Concepto vista de calle

Illustrative Plan | Plan Ilustrativo

Focus area viewpoint | Vista del área de estudio

Focus Area #2 | Área de Enfoque #2

Bird's-eye concept | Concepto de vista de pájaro / Vista aérea

- Shows possible conversion of industrial land use to public park space.
- Possible park amenities include sports fields and courts, picnic and play areas, community garden, and access to Chollas Creek trail.

- Muestra la posible conversión de uso de suelo industrial a un parque.
- Las amenidades de los parques incluyen campos y canchas para deportes, áreas para picnic y de juegos, un jardín comunitario y un sendero de acceso a la cañada Chollas.

Street view concept | Concepto vista de calle

Existing view east from Newton
Vista actual hacia el este de la Calle Newton

Existing view southeast from 33rd St.
Vista actual hacia el este de la Calle 33

Focus Area #5 | Área de Enfoque #5

Bird's-eye concept | Concepto de vista de pájaro / Vista aérea

- Creates a mixed-use gateway to National Avenue at 43rd Street, near schools, library, parks, and community center.
- Shows public plaza fronting Chollas Creek, with future trail along the creek.

- Crea un Gateway de uso mixto desde la Avenida National hasta la Calle 43 cerca de escuelas, bibliotecas, parques y un centro comunitario.
- Muestra la plaza pública que dá hacia la cañada Chollas con un sendero a lo largo de la cañada que se hará en un futuro.

Existing view southeast from 41st St.
Vista actual hacia el este cerca de la calle 41

Street view concept | Concepto vista de calle