

ÁREAS CLAVE DE LA PLANIFICACIÓN COMUNITARIA

❖ Plan General

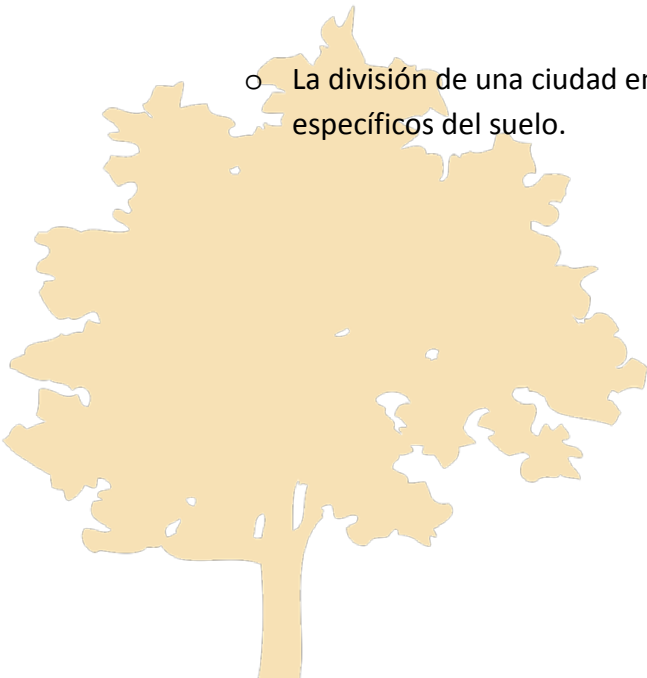
- El plano de una ciudad, condado u otra zona de planificación en el que se establecen metas, políticas y zonas para distintos tipos de desarrollo, usos, patrones de tránsito y desarrollo futuro; dicho plan debe guiar el crecimiento y el desarrollo del suelo tanto para el periodo actual como a largo plazo.
- Para mayores informes, favor de visitar el portal de la Oficina de Planificación e Investigación del Estado de California,
http://opr.ca.gov/s_generalplanguidelines.php

❖ Plan Comunitario o Plan Específico

- Una serie de pautas que brindan dirección y reglas para el desarrollo en una zona geográfica específica.

❖ Zonificación

- La división de una ciudad en distritos en los que solo se permiten ciertos usos específicos del suelo.



ELEMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN

Todo Plan General en el estado de California debe contar con siete secciones, o “elementos” de manera obligatoria. Éstos son: Circulación, Conservación, Vivienda, Uso de Suelo, Ruido, Espacios al Aire Libre y Seguridad.

Elemento de Circulación/Movilidad: Identifica la ubicación general y el alcance de las principales vialidades, rutas de transporte, terminales y servicios públicos y sus instalaciones, tanto actuales como programadas. Debe forzosamente correlacionarse con el elemento de Uso de Suelo.

Elemento de Conservación: Aborda la conservación, desarrollo y uso de recursos naturales, incluyendo agua, bosques, tierras, ríos y depósitos minerales.

Elemento de Vivienda: Guía la determinación de necesidades de vivienda y establece políticas que faciliten el desarrollo de vivienda para todos los segmentos económicos de la ciudad. Es el único elemento que debe someterse a actualizaciones obligatorias cada cinco años.

Elemento de Uso de Suelo: deslinda los patrones generales de desarrollo en todo el municipio, incluyendo la distribución de bienes raíces, espacios al aire libre y áreas recreativas, escuelas, y sitios para residuos. Este es uno de los elementos más extensos del Plan Integral.

Elemento de Ruido: identifica y evalúa problemas de ruido dentro de la comunidad e influenciar en la distribución de usos de suelo.

Elemento de Espacios al Aire Libre: detalla planes y medidas para preservar espacios al aire libre para recursos naturales, recreación al aire libre, salud y seguridad pública, y agricultura.

Elemento de Seguridad: aborda instalaciones que manejan materiales agudamente peligrosos y cuya ubicación es fija en un solo lugar; y oleoductos/gasoductos que se consideran fijos a un corredor. Establece políticas para proteger a la comunidad ante peligros tanto naturales como antropogénicos (p. ej. Riesgos sísmicos, geológicos, inundaciones/avenidas, incendios forestales, y materiales tóxicos).

Elementos Adicionales que Puede Incluir un Plan Comunitario o Específico: elementos de Preservación Histórica, Arte y Cultura, y/o Diseño Urbano.

EJEMPLOS DE ACCIONES Y POLÍTICAS

❖ Reglamento Municipal de National City en Materia de Amortización

- Establece un plazo razonable para que el operador de un *uso de suelo no acorde* recupere su inversión antes de tener que eliminar el uso no acorde.
- Uso de Suelo No Acorde - un uso de suelo que es inconsistente con la zonificación de cierta área
 - Por ejemplo, un uso industrial en un área zonificada como residencial
- Plazo Razonable - depende de la consideración de una diversidad de factores.
 - Por ejemplo inversión, afectación a usos vecinos, distancia entre el sitio y escuelas.
- Cuando utilizar la amortización para eliminar un uso no acorde:
 - El uso de amortización es adecuado cuando un uso de suelo acorde, pero no deseado, se convierte en un uso no acorde a raíz de un cambio en la zonificación.
- Cambios en la zonificación pueden presentarse cuando se enmienda o se realiza una actualización completa del Plan General de una zona, o como parte de un Plan Comunitario/Plan Específico.

❖ Rutas de Camiones

- Reglamento que designa rutas de tracto-camiones para desviar su tránsito fuera de zonas residenciales y conservar a vehículos a diésel dentro de la zona industrial.

❖ Vivienda Asequible

- **Las Zonas de Superposición de Vivienda** (HOZ, por sus siglas en inglés) brindan una serie de incentivos a desarrolladores para incluir en sus proyectos viviendas asequibles; es decir, que estén al alcance económico de la gente. Las HOZ fomentan la producción de vivienda asequible en vez de exigirla. Se les conoce como “zonas de superposición” debido a que se les posiciona sobre reglamentos base de zonificación existentes, abriendo así la puerta a oportunidades para que propietarios de terrenos desarrollen dentro de estas reglas existentes. En vez de imponer restricciones, las

HOZ presentan al desarrollador otras opciones al ofrecer beneficios adicionales a proyectos que aumenten la oferta de viviendas al alcance económico de la gente. Los incentivos HOZ pueden incluir permitir una mayor densidad, límites de altura más relajados, reducción en el espacio obligatorio para estacionamiento, agilización de trámites, y exenciones de obligaciones de uso mixto. Para poder calificar para estos incentivos, el desarrollo debe incluir un cierto porcentaje de viviendas para familias de escasos recursos – por lo general entre el 25% y el 100% de las unidades. http://www.publicadvocates.org/sites/default/files/library/affordable_housing_overlay_zone_fact_sheet_7-27-10.pdf