

Un Plan Comunitario para La Ciudad de Salinas



“Porque somos libres para elegir – difícil como a veces puede ser – el proceso democrático de auto-gobierno puede desafiar el curso “inevitable”, y de esta forma ayudar a crear las comunidades que queremos.”

*Gary A. Patton, Director Ejecutivo
LandWatch del Condado de Monterey*

Un Plan Comunitario Para La Ciudad de Salinas^{*}

El Concilio de la Ciudad de Salinas esta proponiendo la adaptación del nuevo Plan General para la Ciudad de Salinas. Un Plan General sirve como la “Constitución” del uso de terreno dentro de la ciudad. Las pólizas que contiene el Plan General de Salinas, cuando sea finalmente aceptado por el Concilio de la Ciudad de Salinas, determinaran que clase de crecimiento y desarrollo ocurrirá en nuestra comunidad dentro de los próximos veinte años. Es de vital importancia que las pólizas del nuevo Plan General solucionen las necesidades de la comunidad entera.

La Ciudad de Salinas, y el Condado de Monterey en general, esta experimentando presiones de desarrollo de afuera de nuestra comunidad, y más notablemente del Valle Silicón. Es muy posible que tales presiones foráneas continúen, y hasta aumenten. Para poder proteger nuestra economía local, y para mantener la oportunidad de crear viviendas económicas dentro de la Ciudad de Salinas, el Plan General de Salinas tiene que contener pólizas fuertes para contra arrear las presiones foráneas de desarrollo.

Nosotros, los Lideres Comunitarios de Salinas, presentamos a la Comisión de Planeación de la Ciudad de Salinas y al Concilio de la Ciudad de Salinas ***“Un Plan Comunitario Para La Ciudad de Salinas,”*** el cual contiene pólizas de uso de terreno que debe ser parte del plan futuro de nuestra ciudad.

Urgimos al Concilio de la Ciudad de Salinas que incorpore las siguientes pólizas dentro del nuevo Plan General de Salinas—y que pongan estas pólizas dentro del Plan General como están presentadas aquí. Estas pólizas son el resultado de muchas juntas y discusiones comunitarias, y representan las esperanzas y aspiraciones de las familias trabajadoras de Salinas. Al poner estas pólizas dentro del nuevo Plan General, el Concilio de la Ciudad de Salinas nos ayudará a asegurar que el futuro crecimiento y desarrollo de Salinas beneficie a *todos* sus residentes.

Fecha: Julio 29, 2002

^{*} Este Plan es presentado en Español e Inglés.

Lideres Comunitarios de Salinas



Lidia Rodríguez



Armando Vargas



Silvia Huerta



Maria Elena Hinojosa



Elizabeth Reyes



Aristela Briceño



Maria Ramírez

Mesa de Contenido/ Pólizas Presentadas

- 1. Viviendas para La Gente**
- 2. Densidad y Diseño**
- 3. Protegiendo Terreno Agrícola**
- 4. Escuelas Para Nuestros Niños**
- 5. Parques y Bibliotecas**
- 6. Desarrollo Auto-Sostenible**
- 7. Conclusión**

Viviendas Para La Gente^{*}

Un gran numero de viviendas han sido construidas en Salinas, pero muy pocas de estas son económicas para los residentes de la ciudad. El Plan General de Salinas debe requerir que fraccionamientos de viviendas residenciales beneficien a las familias y los individuos que actualmente viven en Salinas, o que trabajan en Salinas. ¡Nuevas viviendas en Salinas deben ser ofrecidas primero a los residentes y trabajadores de Salinas!

Las siguientes pólizas deben de formar parte del Plan General de Salinas. Estas pólizas ayudaran a asegurar que el crecimiento y desarrollo futuro de la ciudad beneficie a *todos* los residentes de Salinas.

- 1. Construir Viviendas Que Residentes Locales Puedan Comprar** – Cuando las tierras son adheridas a la Ciudad para la construcción de viviendas residenciales, la Ciudad deberá asegurar que por lo menos el 50% de las nuevas unidades de viviendas construidas en tales tierras sean vendidas o arrendadas a personas o familias con bajos o muy bajos ingresos, y que estas unidades de viviendas sean permanentemente protegidas para que ventas o arrendamientos en el futuro de tales unidades de viviendas sean para personas de bajos o de muy bajos ingresos.
- 2. Primer Derecho de Comprar o Arrendar** – Cuando fraccionamientos de viviendas residenciales son aprobados dentro de la Ciudad de Salinas, y dentro de las áreas propuestas para anexión a la Ciudad, las nuevas unidades residenciales construidas deberán ser ofrecidas primero para compra o arrendamiento a individuos que actualmente viven o trabajan en Salinas.
- 3. Mantener Una Lista** – La Ciudad de Salinas deberá mantener una lista de personas que viven o que trabajan en Salinas, y quienes están interesadas en arrendar o comprar nuevas unidades que van a ser construidas en Salinas. La Ciudad deberá de notificar por escrito a todos en la lista cuando un fraccionamiento nuevo de viviendas de mas de cinco unidades es propuesto, y deberá asegurar que las personas en la lista sean notificadas y proveídas con el primer derecho de arrendar o comprar las nuevas unidades construidas.
- 4. Construir Viviendas Económicas Concurrentes** – Cuando nuevos fraccionamientos residenciales son construidos dentro de la Ciudad de Salinas, esas unidades dentro de tal fraccionamiento deben ser disponibles a personas y familias con bajos y muy bajos ingresos y deben ser construidas antes o concurrentemente con las unidades que serán vendidas a precios al mercado.

^{*} Estas pólizas deberán de ser ubicadas en la porción del “Elemento de Viviendas” del Plan General. El lugar apropiado para estas pólizas es las paginas H-16 y H-17 del Borrador del Plan General Junio 2002.

Densidad y Diseño

Fraccionamientos de baja densidad no proveen viviendas que pueden ser compradas o arrendadas por la mayoría de individuos y familias que viven y trabajan en Salinas. No es justo ni apropiado reservar la mayoría del terreno asignado para nuevo crecimiento para fraccionamientos de bajas densidades.

Para proveer a las necesidades de viviendas de los residentes actuales de la ciudad, el Plan General de Salinas necesita requerir que por lo menos la mitad de nuevas unidades de viviendas que son construidas en Salinas sean fraccionamientos de mediana y alta densidades, que tales fraccionamientos sean bien diseñados, y que extiendan oportunidades de viviendas para familias de bajos, muy bajos, y moderados ingresos. El Plan General de Salinas debe de hacer lo siguiente:

- Establecer requisitos de densidades mínimas
- Promover fraccionamientos de “uso mezclado” para aumentar oportunidades de viviendas
- Dirigir el nuevo crecimiento dentro de áreas urbanas existentes hasta el grado mayor posible, para “rehabilitar” y mejorar vecindarios deteriorados y devastados
- Imponer estandartes de diseño que aseguren que las viviendas de mediana y alta densidad sean construidas para abastecer las necesidades de la comunidad

Las siguientes pólizas deberán ser incluidas en el Plan General de Salinas. Estas pólizas deben asegurar que el futuro crecimiento y desarrollo de la ciudad beneficien a *todos* los residentes de Salinas.

- 1. Establecer Requisitos de Densidades Mínimas** – El Sistema de Clasificación Del Uso de Terreno establecido en la Tabla LU-2 del Elemento de Uso de Terreno del Plan General de Salinas deberá proveer para densidades *mínimas* y máximas dentro de cada Designación de Uso de Terreno Residencial. Las densidades mínimas para la Designación de Uso de Terreno Residencial de Bajas Densidades será de 6.5 Unidades por Acre Neto. Las densidades mínimas para la Designación de Uso de Terreno Residencial de Medianas Densidades será de 11.75 Unidades por Acre Neto. Las densidades mínimas para la Designación de Uso de Terreno Residencial de Altas Densidades será de 16.75 Unidades por Acre Neto.¹
- 2. Más Terreno para Desarrollar Medianas y Altas Densidades** – El Mapa de Uso de Terreno y Póliza de Circulación incluido en el Borrador del Plan General²

¹ Tabla LU-2 se encuentra en la pagina LU-27 del Borrador del Plan General Junio 2002

² Este mapa es la Figura LU-3, se encuentra en la pagina LU-26 del Borrador del Plan General Junio 2002

De Salinas Junio 2002 será modificado al aumentar la cantidad de terreno designado para medianas y altas densidades de desarrollo residencial, y al reducir la cantidad de terreno designado para desarrollo residencial de baja-densidad. Para realizar este resultado, el mapa será modificado para reflejar los siguientes cambios a la Tabla de Capacidad de Desarrollo, como esta incluido en Plan General de Salinas Tabla LU-3.³

- Los acres que serán destinados para Desarrollo Residencial de Baja Densidad en Áreas de Futuro Crecimiento serán reducidos de 1,042 acres a 500 acres
- Los acres que serán destinados para Desarrollo Residencial de Medianas Densidades en Áreas de Futuro Crecimiento serán incrementados de 515 acres a 600 acres.
- Los acres que serán destinados para Desarrollo Residencial de Altas Densidades en Áreas de Futuro Crecimiento serán incrementados de 160 acres a 325 acres
- La redistribución indicada arriba proveerá para el mismo numero de nuevas unidades residenciales, y el mismo incremento de población especificado en el Borrador de Audiencias Publicas.⁴

3. Asegurar que Desarrollos Mayores Incluyan un Rango de Tipos de Viviendas – Nuevos fraccionamientos residenciales de mas de 1000 unidades, cuando estén situadas dentro de las Áreas de Futuro Crecimiento, deberán incluir una mezcla de unidades de viviendas de baja-densidad, mediana-densidad, y alta-densidad. Por lo menos el 20% de las unidades de viviendas de tal fraccionamiento estarán dentro del rango de densidades de 16-24 unidades por acre neto residencial de desarrollo, y el 40% de las unidades de viviendas estarán dentro del rango de densidades de 7-14 unidades por acre neto residencial de desarrollo.⁵

4. Promover Desarrollo con “Uso Mezclado” para Aumentar Oportunidades para Crear Viviendas – Nuevos desarrollos comerciales y profesionales dentro de la Ciudad deberán de incorporar oportunidades de viviendas residenciales en el sitio. Desarrollos comerciales y profesionales existentes deberán de ser animados para revitalizar y reconfigurar usos para incluir nuevas oportunidades de unidades residenciales. No obstante, a esta regla general, el Concilio de la Ciudad puede encontrar que es inapropiado el requerir que viviendas

³ Tabla LU-3 se encuentra en la pagina LU-37 del Borrador del Plan General de Salinas Junio 2002.

⁴ Hemos incluido una gráfica en la pagina 9 mostrando las diferencias.

⁵ El lugar apropiado para estas pólizas serian en las paginas H-16 y H-17 del Borrador del Plan General de Salinas Junio 2002.

residenciales se ubiquen en el sitio, en ese caso requerirá que unidades residenciales equivalentes sean construidas en otro sitio.⁶

5. Diseñar Viviendas de Medianas y Altas Densidades para Llenar las Necesidades de La Comunidad – Dentro de todas las Áreas Futuras de Crecimiento, todo nuevo desarrollo residencial construido a Medianas o Altas Densidades deberán de incorporar todos los siguientes componentes dentro del diseño:

- Amenidades de recreación en el sitio, de tamaño apropiado para servir las necesidades de los residentes del fraccionamiento.
- Amenidades de cuidado de niños en el sitio, o proveer dentro del fraccionamiento una unidad o más especialmente diseñadas para proveer cuidado familiar durante el día, incluyendo espacio abierto exterior, y de tamaño apropiado para servir las necesidades de los residentes del fraccionamiento.
- Espacio interior, incluyendo una cocina simple y baños, para proveer servicios educacionales, sociales, y programas similares, y de tamaño apropiado para servir las necesidades de los residentes del fraccionamiento.⁷

⁶ El lugar apropiado para estas pólizas serian en las paginas H-16 y H-17 del Borrador del Plan General Junio 2002, dentro del Elemento de Viviendas.

⁷ El lugar apropiado para esta póliza es probablemente las paginas H-16 y H-17 del Borrador del Plan General de Salinas, dentro de la porción del “Elemento de Viviendas” del Plan General.

Plan General de Salinas - Proposición de Densidades de Áreas Futuras de Crecimiento por Lideres

Borrador de Audiencias Publicas Junio 2002	Max.	Promedio	Acres	Unidades	Población	Densidad Promedio por Acre
---	-------------	-----------------	--------------	-----------------	------------------	---

Baja	8	6.5	1042	6773	24857	
Mediana	15	11.75	515	6051	22208	
Alta	24	16.75	160	2680	9836	
			1717	15504	56901	9.03

Proposición de Lideres	Max.	Promedio	Acres	Unidades	Población	Densidad Promedio por Acre
-------------------------------	-------------	-----------------	--------------	-----------------	------------------	---

Baja	8	6.5	500	3250	11928	
Mediana	15	11.75	600	7050	25874	
Alta	24	16.75	325	5444	19979	
			1425	15744	57780	11.05

Protegiendo Terreno Agrícola

El terreno agrícola del Valle de Salinas tiene un valor económico increíble—y no solamente para los individuos quienes son propietarios del terreno, pero también para la comunidad entera. Este terreno agrícola es la fundación de la industria predominante del Condado de Monterey, y provee trabajos para muchos residentes de la ciudad. Con el crecimiento y desarrollo en Salinas, algunas pérdidas de terrenos agrícolas son inevitables—pero tales pérdidas deben ser disminuidas. Terrenos que son productivos comercialmente cuando son utilizados por la industria agrícola deberían de ser protegidos y preservados lo más posible.

Las siguientes pólizas deberían de formar parte del Plan General de Salinas. Estas pólizas aseguraran que el futuro crecimiento y desarrollo de la ciudad de Salinas beneficie a *todos* los residentes de Salinas.⁸

- 1.** Terreno designado como “Agricultura” en el Mapa de Uso de Terreno y Póliza De Circulación (Figura LU-3) será protegido y preservado para uso agrícola.
- 2.** La Ciudad no deberá de extender servicios de agua o desagüe adentro de o a través de cualquier terreno designado como “Agricultura” en el Mapa de Uso de Terreno y Póliza de Circulación (Figura LU-3.)
- 3.** Una Barrera de Protección de Terreno Agrícola es por este medio establecida. Todas las áreas ubicadas dentro de la Barrera de Protección de Terreno Agrícola pueden ser desarrolladas, consistentes con las provisiones de este Plan General. Los siguientes terrenos designados en el Mapa de Uso de Terreno y Circulación (Figura LU-3) son por este medio determinados que se encuentran dentro de la Barrera de Protección de Terreno Agrícola, y por eso tienen el potencial de ser desarrollados de acuerdo con estas pólizas: Residenciales, Menudeo, Extensión Lineal de Frente Arterial, Oficinas, Parque de Negocios, Uso Mezclado, Comercial General/ Industrial Ligero, Industrial General, Parques, Publico / Semipúblico, y Espacio Abierto. Todas las áreas designadas para Agricultura en la Figura LU-3 se determina por este medio que están fuera de la Barrera de Protección de Terreno Agrícola. Hasta Diciembre 31, 2025, no habrá nuevos desarrollos solo parques públicos y usos de espacio abierto (incluyendo uso agrícola) serán permitidos afuera de la Barrera de Protección de Uso de Terreno. Para el propósito de esta póliza, usos de espacio abierto son esos definidos por el Código de Gobierno Sección 65560, como existe en esa sección de la ley en Julio 2002.

⁸ Estas pólizas deberán de ubicarse en la porción dentro del “Elemento de Uso de Terreno” del Plan General. El lugar apropiado para estas pólizas seria en la pagina LU-31 del Borrador del Plan General Junio 2002.

Escuelas Para Nuestros Hijos

Desarrollo y crecimiento implica nuevas exigencias en nuestras escuelas. Ya que nada es más importante que la educación de nuestros hijos, nuestra comunidad necesita hacer todo lo posible por proveer escuelas y amenidades adecuadas a medida que el crecimiento y desarrollo va ocurriendo. Aunque la Ligeslatura Estatal ha hecho más difícil para que la Ciudad de Salinas y los distritos escolares enfrenten los problemas de crecimiento directamente, el Plan General deberá contener pólizas fuertes para apoyar y defender nuestras escuelas.

Las siguientes pólizas deberán ser hechas parte del Plan General de Salinas. Estas pólizas deben asegurar que el futuro crecimiento y desarrollo de la ciudad beneficien a *todos* los residentes de Salinas.⁹

- 1.** Cuando cualquier persona someta una aplicación a la Ciudad para desarrollar cincuenta o más unidades residenciales ya sean en la Ciudad, o sean propuestas como anexión adentro de la Ciudad, una copia completa de la aplicación será prontamente proveída a cada distrito escolar en los cuales tal propiedad esta localizada. Cada distrito escolar afectado será formalmente invitado a someter un reporte a la Ciudad, documentando cualquier impacto que el distrito escolar cree que habrá como resultado de la aprobación de tal aplicación. A petición del distrito, el personal de la Ciudad consultara y asistirá al distrito escolar afectado para someter tal reporte. Una copia completa del reporte sometido por el distrito escolar, conforme con esta póliza, será proveído a la Comisión de Planificación y al Concilio de la Ciudad, en el momento que la Comisión de Planificación y el Concilio de la Ciudad consideran la aplicación del proyecto.
- 2.** Antes de aprobar cualquier aplicación para el desarrollo de cincuenta o más unidades residenciales, la Ciudad deberá consultar con cada distrito escolar donde se encuentra la propiedad propuesta para desarrollo. Si un distrito escolar somete un reporte documentando que el desarrollo propuesto, si es aprobado, podría tener un impacto negativo en las amenidades escolares existentes, y solicita que una parte o toda la propiedad propuesta como desarrollo sea reservado como un sitio escolar, el Concilio de la Ciudad tomara acción para enmendar el Plan General de la Ciudad para designar una porción apropiada y adecuada como sitio escolar, conforme con la autoridad proveída por el Código de Gobierno Sección 65998.

⁹ Estas pólizas deberán de ser ubicadas dentro de la porción del “Elemento de Uso de Terreno” del Plan General. El lugar apropiado para estas pólizas serian en las paginas LU-58 y LU-59 del Borrador del Plan General de Salinas Junio 2002.

- 3.** Si, conforme con el Código del Gobierno Sección 65971, la mesa directiva de un distrito escolar que opera una primaria o una preparatoria ha notificado al Concilio de la Ciudad que existen condiciones sobre pobladas en una o más de las áreas de asistencia dentro del distrito, y que esas condiciones de sobre población perjudican la función normal de sus programas educacionales, y si el Concilio de la Ciudad esta de acuerdo con el descubrimiento sometido por el distrito, entonces el Concilio de la Ciudad, basándose en su autoridad otorgada por el Código del Gobierno Secciones 65996(a)(2) y 65997(a)(7), y el Código del Gobierno Sección 65972, no dará su consentimiento para aprobar una ordenanza y cambiar la zona de uso de terreno de la propiedad a Uso Residencial, otorgara un permiso con discreción para uso residencial, o aprobara un mapa de fraccionamiento tentativo para el propósito de uso residencial dentro de tales áreas, solamente que el Concilio de la Ciudad haga el descubrimiento que existe factores específicos fiscales, económicos, sociales y medio ambientales para justificar el rechazo de la aprobación de un desarrollo residencial.

Parques y Bibliotecas

Parques y bibliotecas juegan un papel muy importante en la vida de nuestra comunidad. El Plan General de Salinas debe ayudar a asegurar que haya desarrollo adecuado de parques y bibliotecas.

Las siguientes pólizas deberán ser hechas parte del Plan General de Salinas. Estas pólizas deben asegurar que el futuro crecimiento y desarrollo de la ciudad beneficien a *todos* los residentes de Salinas.

- 1.** Fraccionamientos dentro de las Áreas Futuras de Crecimiento serán acondicionados para proveer todo el terreno y las mejorías requeridas para lograr el estandarte de jardinería de tres acres de parques desarrollados por cada 1,000 residentes, y para construir y proveer las amenidades necesarias para llenar las necesidades existentes y futuras de acres para parques, como esta referenciado en la Tabla CFOS-5. Todos los nuevos parques construidos dentro de la Ciudad deberán de tener, como un mínimo, los estandartes de parques establecidos en la Tabla COS-2.
- 2.** Desarrollos residenciales que no están dentro de las Áreas Futuras de Crecimiento deberán de ser acondicionados para proveer los fondos necesarios para hacer reparaciones de la infraestructura y para hacer mejorías necesarias para eliminar las deficiencias en las amenidades actuales de la Ciudad, como están identificadas en la Tabla COS-3.¹⁰
- 3.** Nuevos desarrollos deberán de estar acondicionados para proveer los fondos necesarios para que la Ciudad logre el estandarte recomendado de 0.5 pies cuadrados de biblioteca por persona.¹¹

¹⁰ Pólizas #1 y #2 deberán de ser incluidas dentro del “Elemento de Conservación / Espacio Abierto” del Plan General, en la sección que cubre Amenidades de Parques y Recreación, el cual se encuentra en las paginas COS-34 y COS-41 del Borrador del Plan General de Salinas Junio 2002.

¹¹ Póliza #3 deberá de ser incluida dentro del “Elemento de Uso de Terreno” del Plan General. Las bibliotecas son mencionadas en las pagina LU-60 del Borrador del Plan General de Salinas Junio 2002.

Desarrollo Auto-Sostenible

Cuando un nuevo fraccionamiento es aprobado, los residentes actuales de la ciudad tienen que proveer varios tipos de servicios. Desagüe, agua, protección de incendios, y servicios policíacos son unos ejemplos. A menos que la ciudad sea precavida, el nuevo fraccionamiento empeorará la situación, no la mejorará, para los residentes actuales de la ciudad.

Las siguientes pólizas deberán ser hechas parte del Plan General de Salinas. Estas pólizas deben asegurar que el futuro crecimiento y desarrollo de la ciudad beneficien a *todos* los residentes de Salinas.

- 1. Análisis de Costo-Beneficio**—Un análisis del costo-beneficio deberá ser preparado antes de consideración o aprobación de un nuevo proyecto de fraccionamiento residencial (de seis o más unidades), para determinar cual será el impacto de unidades adicionales en los vecindarios de Salinas y en la comunidad entera. Tal reporte fiscal de impacto deberá identificar cuotas necesarias para compensar por el costo al público que será causado por el proyecto propuesto.
- 2. Contenido del Análisis del Costo-beneficio**—El análisis del costo deberá incluir una reexaminación de las consecuencias fiscales de la pérdida de las tierras de cultivo (en dos términos: la pérdida de ingresos y de trabajos) y los impactos fiscales y de servicios de las carreteras, agua, desaguadero, alcantarillado, bomberos, policías, escuelas, bibliotecas, y otras amenidades comunitarias.
- 3. Infraestructura Adecuada**—Antes de aprobar cualquier nuevo fraccionamiento, el Concilio de la Ciudad deberá requerir que existan amenidades adecuadas de agua, desaguadero, escuela, servicios públicos de seguridad, y que todos los mejoramientos necesarios se proveerán antes o al mismo que tiempo que se construye el nuevo fraccionamiento. Las cuotas de impacto deben de ser impuestas, u otros arreglos deberán de hacerse como condición de aprobación del proyecto, para asegurar que la infraestructura requerida, amenidades publicas, y servicios públicos sean proporcionados de acuerdo con la póliza.

Conclusión

Las pólizas que están incluidas en el Plan General de la ciudad son mas que “solo palabra.” Estas pólizas tienen un impacto legal. Bajo ley estatal, *toda* decisión significativa que se haga sobre el uso de terreno por la Comisión de Planificación de la Ciudad y el Concilio del a Ciudad debe ser “consistente” con el Plan General que se adopte.

Si el Plan General es claro, y definido, y establece requisitos específicos o reglas, la Ciudad debe seguir esos requisitos o reglas para hacer decisiones en el futuro. Constructores y desarrolladores deberán seguir las pólizas del Plan General también.

Porque las pólizas puestas en el Plan General establecen requisitos que determinaran las decisiones futuras del uso de terreno, ***están pólizas tienen gran poder para formar el futuro de nuestra comunidad.***

Las pólizas presentadas en el “Plan Comunitario para La Ciudad de Salinas” son firmes y claras. Son legalmente ejecutables. Urgimos al Concilio de la Ciudad que adopte estas pólizas así como las hemos presentado, y que no sean diluidas.

Este es el tipo de futuro que nuestra comunidad merece. Al poner estas pólizas dentro del nuevo Plan General de Salinas, el Concilio de la Ciudad de Salinas ayudara a asegurar que el futuro crecimiento y desarrollo de Salinas beneficie a *todos* sus residentes.