

RESUMEN SECCIÓN 19 PLANNING Y ZONING

En 1926, la U.S. Supreme Court reglo que las leyes de zoning fueran constitucionales. Esto dio poder a las municipalidades para que redacten leyes con el propósito de regular futuros crecimientos.

Objetivos del planning

Como parte del growth management (manejo del crecimiento), el planeamiento de la ciudad regula cuatro objetivos basicos:

1. Planear el futuro uso de la tierra que permita el highest and best use del máximo número de propiedades.
2. Reducir la posibilidad que el uso de un particular tipo de tierra pueda causar pérdidas de valor a las propiedades vecinas.
3. Reducir el presente y futuro costo de desarrollo que debe ser afrontado por los taxpayers.
4. Crear un óptimo cuidado ambiental como resultado del desarrollo de la comunidad.

Florida's Growth Management Law requiere que todos los gobiernos locales desalienten la expansión de desarrollo urbano en forma no planeada (urban sprawl) e inadecuadas infraestructuras en sus planes. El desarrollo de urban sprawl incrementa el costo de los servicios, tales como agua, recolección de residuo, mantenimiento de puentes, etc.

LOCAL PLANNING AGENCY

The Florida's Growth Management Act de 1985 establece que las infraestructuras, tales como calles, agua, tratamiento de cloacas sean realizadas antes de comenzar el desarrollo de las unidades. Muchos desarrollos han debido detenerse, ya que no habían completado por ejemplo las conexiones de agua.

Las ciudades y counties deben desarrollar un comprehensive plan (o plan maestro).

Composición de las Comisiones de Planeamiento (planning commission's)

Estas Comisiones son más efectivas cuando están compuestas por miembros que representen distintos estamentos de la sociedad. Una planning Commission compuesta solo por developers, por ejemplo podría no hablar por toda la gente. Los deseos y objetivos de todas las personas deberían ser considerados.

Miembros de estas Comisiones son usualmente appointed (nombrados, no elegidos) y sirven como voluntarios sin cobrar salarios. Las Comisiones varían en tamaño y los términos en los cuales los comisionados son nombrados pueden variar. En general son nombrados por términos largos.

Planning commission's sirven como junta consultiva a los miembros de gobierno de la ciudad o country. Esta comisión no tiene autoridad final en materia de planeamiento. La comisión tiene la responsabilidad de planear, pero es el gobierno electo el que toma la decisión final basada en las recomendaciones de las agencias subordinadas.

Autoridad

Tres áreas de responsabilidad para las cuales se delega la autoridad última a las Comisiones de planeamiento de la ciudad son:

Subdivisión plat approval: Un developer planeando crear una subdivisión debe enviar una subdivisión plat a la comisión para su aprobación. Un developer no recibe el permiso de construcción hasta que una aprobación es dada por la comisión. Cuando es aprobado, el developer puede proceder a grabar el plat y recibir el permiso para construir.

Site plan approval: Es un plan detallado de como el proyecto va a ser desarrollado, como será el tráfico y los parkings y que impacto puede tener el desarrollo en las propiedades vecinas.

Sign control (control de carteles): el propósito primario de los carteles es minimizar la distracción de los conductores y eliminar peligros.

Staff (Personal de apoyo)

La función de la comisión es hacer recomendaciones de acuerdo al tipo de ciudad que las personas que viven en ella quieren para el futuro.

El trabajo de coleccionar, analizar y reportar es realizado por un staff de la comisión.

Este staff está compuesto por empleados full time de la ciudad o el county. Ellos conocen las más productivas Puentes de información relativa a la población, uso de la tierra, y requerimientos para futuros desarrollos.

PROCESO DE PLANEAMIENTO

Antes que los objetivos y políticas puedan ser finalizados, la comisión y el staff deben tener una buena idea de que ha sucedido en el pasado, cual es la situación presente y que indican las proyecciones para el futuro. Seis tipos de estudios son usados para esto:

1. Population background studies (estudio de antecedentes de la población)

La población y su geográfica distribución son determinantes básicos para un comprehensive **planning**. Este estudio es el más importante de todos los estudios.

Identifica la composición de la población, el número de household y sus incomes aproximados, el número y ubicaciones de diferentes grupos étnicos, la ocupación de sus residentes y los niveles de educación. Con esta información demográfica, se pueden hacer predicciones para el futuro. En Florida, las predicciones normalmente son limitadas a un periodo de 5 a 10 años. En estados donde el crecimiento es bajo las predicciones de planeamiento pueden ser proyectadas de 15 a 20 años.

El estudio de la población da a la comisión un indicador del número de nuevos households que esperan moverse en el área y el costo de los servicios sociales estimados tales como oficiales de policía, maestros, hospitales, etc.

2. Economic base studies (Estudio de la base económica)

Analiza los efectos de los empleos de la industria en el área. Base industries son las industrias que atraen moneda al área, tal como la industria de los cítricos. Service industries son aquellas tales como las tiendas al retail, donde los clientes son primariamente los residentes locales. Esas industrias mantienen el dinero circulando en el área, pero atraen poco de afuera de la misma. Estos estudios también revelan si un área esta principalmente orientada al turismo, comercio, educación, industria o agricultura. Cuanto más diversificada sea la base económica, más estable es la economía del área.

3. Existing land-use studies (Estudio del uso de la tierra existente)

Para planear un futuro uso de la tierra, un inventario de las tierras públicas y privadas es realizado con una completa medición de las tierras y mapas de cada parcela.

Generalmente, se usan cinco categorías de uso de la tierra:

- ✓ Residencial: single-family, uno a cuatro family, multifamily
- ✓ Comercial: shopping, oficinas, distritos comerciales.
- ✓ Industrial: ensamble de componentes, manufacturas, industria pesada
- ✓ Agricultura
- ✓ Uso especial: escuelas públicas, iglesias, áreas recreacionales.

Esto no es estándar, ya que cada county o ciudad establece un sistema propio de estudio de la tierra.

Una vez que el estudio de la tierra es completado, se determina el número de acres que serán utilizados para cada clasificación o categoría.

4. Physiographic studies (Estudios de tipos de suelos)

Describen la física estructura de la tierra. Los varios tipos de suelo son catalogados y luego colocados en un mapa. Cada tipo de suelo tiene un código y un recomendado uso. Por ejemplo, algún tipo de suelo no soporta edificios de gran tamaño o altura.

5. Recreation y comunity facilities studies

Estos estudios deben ser coordinados con los estudios de población para planear áreas publican y privadas de recreación. Parques, playas y lugares de recreación municipales son colocados en un mapa. Deben hacerse proyecciones en número y ubicaciones de futuros parques y recreaciones comunitarias que sirvan para las áreas residenciales.

6. Thoroughfare studies (Estudio de la via pública)

Son diseñados para identificar los sistemas de circulación. Leyes Federales y Estatales requieren que las ciudades de 50,000 personas o más en áreas urbanas realicen este estudio para reflejar el presente y futuro de las redes de transporte.

Este estudio generalmente envuelve un trabajo conjunto entre la ciudad, county y departamento de transporte del estado y las Comisiones de planeamiento regionales. Tal estudio debe anticipar los requerimientos por ingresos y egresos de tráfico en áreas residenciales futuras. También debe anticipar el incremento de caminos para personas caminando.

Formulación de Objetivos

Cuando estos estudios son completados, el staff proveerá a la comisión con la información necesaria para entrar en el próximo paso del planeamiento de la ciudad.

Algunas ciudades envían a cada residente un cuestionario, algunas lo insertan en los diarios locales, mantienen reuniones públicas o tienen miembros que hacen presentaciones en lugares públicos. El propósito de esta fase es identificar los deseos y objetivos de la comunidad.

LEYES DE ZONING Y BUILDING CODES (Códigos de construcción)

Los controles en la forma de ordenanzas relativas a zoning o building codes son redactados para asegurar que los dueños se adhieren a los usos de tierra planeados y protegen de esa manera el plan.

Zoning ordinances autorizan la división de la comunidad en distritos o zonas de acuerdo a la tierra y el uso que se le da en cada zona. A menos que una exception sea dada, solo el asignado uso es permitido en una particular zona para proteger la tierra y las propiedades vecinas. Estas leyes también regulan el propósito en el cual las estructuras pueden ser usadas, los requerimientos de setback (el espacio entre lotes y edificios), mínimo square foot para edificios y máxima altura de los mismos.

Building codes protege la salud del público de prácticas de construcción de calidad inferior. Establece un mínimo de diseño de edificios, construcción, uso y ocupación y calidad.

Desde enero de 2002, Florida tiene un nuevo código llamado Florida Building Code, que establece un mínimo para edificios, plomería, mecánicos y sistemas de fuel/gas; accesibilidad y energía standards, test de protección en zona de huracanes. El nuevo código además adopta el National Electrical Code.

Los códigos de edificios son usualmente enforzados por los gobiernos locales a través de Building permite después de rever la arquitectura y los planos de ingeniería.

Building inspections se realizan en varias fases de la construcción y deben ser pasados antes que la construcción pudiera proseguir.

Por último, un certificate of occupancy es dado después que los inspectores acuerdan que la estructura está conforme al código y todos los fees han sido pagados.

El derecho legal de estas leyes y códigos está dado por los derechos constitucionales federales y estatales otorgado a los gobiernos a través de los poderes de policía, que incluyen el derecho a regular el uso de la propiedad privada para proteger la salud, seguridad, moral y cuidado general del público.

Residencial

Residencial zoning regula la **densidad**, significando el número de unidades (casas) por acre. Se establecen el tamaño de los lotes, setback y mínimo de construcción.

Comercial

El propósito del comercial zoning es regular la **intensidad** del uso. La intensidad es determinada por el tipo y cantidad de pedestrian (personas caminando) y el tráfico vehicular en la zona. Negocios que generan una gran cantidad de tráfico son normalmente poco deseables en áreas residenciales.

En cambio, un edificio de oficina no genera el mismo efecto negativo en las áreas residenciales.

Zoning ordenanzas generalmente reconoce estas condiciones creando un *buffer zone*

Buyer zona, es un espacio de tierra que separa un uso de **otro**. Generalmente, el *buffer zona* separa una zona de apartamentos, de una zona de single-family, ésta de una zona de oficinas de negocios y ésta de una zona de alta densidad.

Industrial

También intenta regular la intensidad de uso. Existen diferentes sub-categorías de acuerdo al tipo de industria. Una innovación en este aspecto son los parques industriales.

Agriculture

Esta no está dividida en sub-categorías, es decir que no se regula el tipo de agricultura permitido.

Uso Especial

Public zoning es una subcategoría del uso especial que incluye, por ejemplo, parques, cortes, edificios de correo. Esta categoría está exenta de regulaciones por zoning.

APELACIONES Y EXCEPCIONES

Zoning Board of Adjustment

En casos en que las restricciones del zoning causen una pérdida del valor de las propiedades, puede apelarse con un cuerpo semi-judicial llamado Zoning Board of Adjustment o simplemente Board of Adjustment.

La primera función de este cuerpo es proveer a los dueños de propiedades algún grado de excepción a los códigos rígidos. El board debe tomar todas las precauciones para ser objetivo. Una vez que toma una decisión, las leyes podrían permitir al dueño de la propiedad solo un nuevo paso en la apelación, litigar en la corte.

Variations. Permite al dueño de la propiedad variar del estricto cumplimiento con una parte o todo del código de zoning porque el cumplimiento podría llevar a la pérdida de la propiedad. Dos condiciones deben ser cumplidas antes que el dueño pueda solicitar una variance:

1.- El dueño debe mostrar que un hardship (privación del uso de la tierra) existe o podría ser creado bajo el estricto cumplimiento de los requerimientos del zoning y que él no ha hecho nada para causar el hardship.

2.- El board debe usar el mismo criterio para juzgar todas las posibles variations. Esto asegura el tratamiento imparcial y justo para cada dueño de propiedad que solicite una variance.

La palabra hardship no tiene que ver con económico o personal hardship, solamente envuelve el uso de la tierra.

Por ejemplo: una persona compra un lote de tierra que tiene una arboleda al fondo de la misma. El zoning establece un set back de 30 pies, lo cual implica que los árboles deben ser cortados para cumplir con la ordenanza. El dueño de la propiedad debe solicitar una variante si no desea cortar los árboles. En el caso de que realice la construcción sin el permiso correspondiente, la misma podría ser destruida debido al incumplimiento del zoning.

Excepciones especiales. El Board of Adjustment está autorizado a otorgar excepciones especiales para ubicación de un particular uso. Por ejemplo, un dentista en una zona residencial, un day-care para adultos en una zona residencial de personas retiradas.

Las excepciones especiales son permitidas en caso donde se determina que el área podría ser mejor con la autorización de la excepción.

Legalmente non-conforming uses. Si el uso de una propiedad fue establecido antes de las regulaciones del zoning y no responde a las mismas, el uso es permitido como un non-conforming use. Por ejemplo, una pequeña estación de gasolina ubicada en una zona que ahora es residencial.

La pequeña estación puede continuar en la zona como un non- conforming use.

La constitución prohíbe privar a una persona de su propiedad sin el debido proceso o una compensación justa. Los gobiernos locales no pueden ejercer el eminent domain para corregir un non-conforming use a menos que la propiedad sea tomada para uso público. Los métodos usados para corregir el non-conforming use, varían de estado en estado. Muchas autoridades permiten el non-conforming use hasta que el dueño haya recuperado su inversión en la propiedad. Después de la expiración de ese periodo, el dueño debe convertir el uso de su propiedad conforme at zoning. Si durante el periodo de non-conforming la propiedad es dañada o destrozada en más del 50%, la propiedad debe convertirse conforme al zoning. Otras autoridades permiten el non-conforming use hasta que cambie el dueño de la propiedad.

Non-conforming use generalmente no tienen permitido incrementar el tamaño de su estructura.

Impacto Regional de los Desarrollos (DRI)

Significa un desarrollo que por sus características, tamaño, o ubicación podrá tener sustancial efecto en la salud, seguridad o cuidado de los ciudadanos de más de un county en el estado.

Regional planning commission's son organizadas de la misma manera que las Comisiones de planeamiento de la ciudad o el county.

Planned unit development (PUD) permite un mix de uso de tierras. PUD permite específicas características para los developers que se apartan del desarrollo de un usual vecindario.

Es decir no es usual el desarrollo que está por construir

- La densidad de las unidades es más alta que lo permitido en desarrollos convencionales.
- Típicamente, se trata de edificios de apartamentos o townhouses
- Las unidades son generalmente agrupadas, con espacios verdes
- Muchos PUD's incluyen áreas residenciales, shopping y oficinas profesionales.

Impacto ambiental (environmental) Un environmental impact statement (EIS) es una descripción de los probables costo-beneficios del impacto que un gran desarrollo podría tener en el medio ambiente durante todas las fases del desarrollo

DRI, PUD y shopping mall regional requieren enviar un EIS, usualmente a una Regional Planning Agency.

NATIONAL FLOOD INSURANCE PROGRAM

FEMA (Federal Emergency Management Agency) determina todas las áreas críticas de inundación en todo el territorio nacional.

Identifica las áreas de inundación en A y V estas áreas requieren flood insurance. Flood insurance son ofrecidos por compañías privadas, pero están subsidiadas por el gobierno federal.

Fannie Mae considera que una zona es inundable cuando tiene al menos el 1% de posibilidad en los últimos 100 años.

Más del 40% de los compradores de flood insurance nacional están en Florida.