

Planificación en San José

Una Guía Para la Comunidad

Planificación en San José

Una Guía para la Comunidad

PRIMERA EDICIÓN (SEGUNDA REVISIÓN)

Octubre 2005

Producida por el Departamento de Planificación Urbana y Regional de San José State University para el Departamento de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código de San José.

EQUIPO DEL PROYECTO

Ciudad de San José, Departamento de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código

Britta Buys, *AICP Senior Planner, Servicios de Planificación*

San José State University, Departamento de Planificación Urbana y Regional

Matthew Paoni *Teaching Associate* | Karen Babbitt *Graduate Assistant* | Debbie Chan |
Dieckmann Cogill | Darcy Forsell | Tiffin Goodman | Sarah Kirchgessner | Jason Naess |
Shruti Namjoshi | Ellen Ofori | Jeremiah Pitakwong | Erin Walters

Equipo de Traducción

Dayana Salazar *Professor, San José State University* | Luisa Angulo |
Juan Borrelli *Senior Planner, Servicios de Planificación, Ciudad de San José* | Benjamin Corrales *Planner, Servicios de Planificación, Ciudad de San José*

Nota para Lectores: La información contenida en este documento está actualizada hasta el 1 de junio de 2004. Esta guía pretende ser un recurso para información general, y la Ciudad de San José no se responsabiliza de ninguna representación o de garantizar su contenido, secuencia, exactitud, límites temporales o completitud de la información que aquí se provee. Cualquier persona que utilice este documento debe consultar el Departamento de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código para mayor información o clarificación. La Ciudad específicamente desaprueba cualquier uso de esta información que tenga propósitos promocionales.

Sección 1**Fundamentos de Planificación****p. 1****1-1. Antecedentes (p. 2)**

Historia de los Patrones de Desarrollo; El Proceso de Planificación; Toma de Decisiones; Participación Comunitaria; Departamentos y Agencias del Gobierno Relevantes; Legislación Relacionada con la Planificación; Acta de Calidad del Medio Ambiente de California (CEQA)

1-2. El Plan General (p. 7)**1-3. Herramientas para la Implementación del Plan General (p. 10)**

Zonificación; Planes Específicos; Otras Herramientas

Sección 2**Desarrollo y Uso de Terrenos****p. 15****2-1. Permisos Mayores (p. 16)**

Proceso para obtener Permisos para el Desarrollo o Uso de Terrenos; Apelación de Permisos; Ejemplos de Permisos Mayores y Procesos

2-2. Permisos Menores (p. 23)

Proceso de Servicios y Permisos Menores; Ejemplos de Permisos Menores y Servicios

2-3. Sub-parcelaciones (p. 26)

Proceso de Aprobación de Planos de Parcelas; Proceso de Aprobación del Plano Tentativo; Proceso de Aprobación del Plano Final (Tramo)

2-4. Permisos de Construcción (p. 29)

Revisión de Planos de Construcción; Emisión del Permiso; Inspecciones a la Construcción

2-5. Obras Públicas (p. 30)

El Rol de Obras Públicas en el Proceso de Construcción; Permisos, Procesos y Tarifas; Tarifas Adicionales

2-6. Cumplimiento del Código (p. 33)

Áreas de Responsabilidad; Método de Cumplimiento; Reporte de los Ciudadanos

2-7. Instalaciones Públicas (p. 35)**Sección 3****Recursos Adicionales****p. 37****3-1. Indicadores de Planificación (p. 37)**

Cómo Participar Efectivamente en las Reuniones y Audiencias Públicas; Planos del Sitio, Elevaciones y Planos de Planta; Consejos Claves para Obtener Permisos a Tiempo

3-2. Fuentes de Información Adicional (p. 39)

Concejo de la Ciudad de San José, Organizaciones del Vecindario, Código Municipal, etc.

3-3. Glosario de Términos de Planificación (p. 42)



Planificación en San José ofrece una introducción para planear el uso del terreno y el desarrollo para personas ajenas al proceso en la Ciudad, así como para quienes están familiarizados con la práctica y quieren aprender más. Es una fuente tanto para residentes y dueños de títulos de propiedades, como para inversionistas interesados en construir en San José. A través de esta Guía se enfatiza la oportunidad de hacer la diferencia significativa en la comunidad, convirtiéndose en personas involucradas activamente en el proceso de planificación. El proceso de planificación de San José está diseñado para incentivar al público mediante encuentros, como reuniones comunitarias y audiencias públicas. Y mediante lo anterior, capacitar a los individuos para realizar una contribución válida al futuro de San José.

Esta Guía proporciona una vista general del proceso de planificación en San José, sin embargo no pretende incluir todos los aspectos. Existen recursos adicionales disponibles para particulares interesados en aprender más sobre cualquier política, iniciativa o proyecto específico. La ciudad mantiene una página web activa (<http://www.sanjoseca.gov/planning>) con una gran variedad de información sobre diferentes asuntos de planificación, y el personal del Departamento de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código está disponible y capacitado para responder preguntas del público. Al final de esta publicación se encuentra una sección de “Recursos Adicionales” con información de contactos para servicios frecuentemente solicitados.

Planificación en San José es una extensión del compromiso de la Ciudad para incluir al público, en lo posible, en actividades para el desarrollo y la planificación del uso de terrenos. Como se explica en la Política de Alcance al Público (Public Outreach Policy) de la Ciudad, a los residentes y otros interesados en el tema se les anima para utilizar esta publicación, en conjunto con otras fuentes, como un punto de partida para obtener información sobre proyectos propuestos y políticas de interés. La Ciudad está comprometida en asegurar la habilidad de residentes y otros interesados de la comunidad para darle seguimiento a las actividades de desarrollo en sus vecindarios. Los miembros de la comunidad de San José no deben dudar en aprovechar las oportunidades presentadas para la participación del público: asistiendo a reuniones comunitarias, obteniendo y leyendo los récords relevantes de la Ciudad, comunicándose personalmente con oficiales electos y personal de la Ciudad, y asistiendo a las audiencias de la Comisión de Planificación y el Concejo de la Ciudad.

La Guía se divide en tres secciones. La Sección 1, “Fundamentos de Planificación,” describe la historia del desarrollo de San José y provee una idea general del proceso de planificación y de las personas, organizaciones y leyes involucradas. La Sección 2, “Desarrollo y Uso de Terrenos,” explica

Guía Comunitaria

el proceso de permisos y sub-parcelación, incluyendo las funciones del Departamento de Obras Públicas y la División de Cumplimiento del Código. Esta sección concluye con una explicación de cómo las instalaciones públicas son construidas en San José. La Sección 3, “Recursos Adicionales,” incluye lineamientos para participar en el proceso de planificación. También contiene un glosario de términos frecuentemente usados en planificación, e información para contactar los departamentos y agencias que pueden proveer información adicional en el área de planificación.

La Guía incluye además apuntes de ayuda para el lector, adicional a los títulos laterales, indicados con “i”.

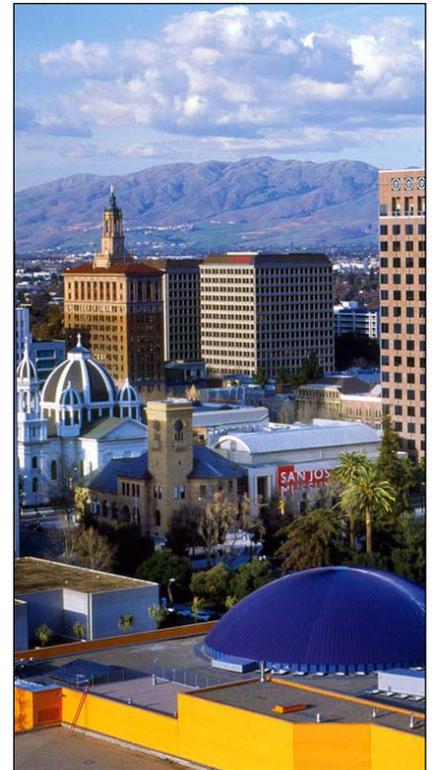
1-1. Antecedentes

Historia de los Patrones de Desarrollo

San José fue fundada como una comunidad agrícola en 1777, y continuó exhibiendo un patrón de amplio desarrollo rural hasta mediados del siglo XX. Hacia la década de 1940 la base de la economía de San José empezó a cambiar de agrícola a tecnológica. Esta alteración produjo un cambio en el patrón tradicional de desarrollo, donde la mayoría de residentes vivían en un área concentrada cerca del centro mientras las granjas marcaban la población de la superficie rural. Comenzando la década de 1950, San José experimentó un vertiginoso incremento en el desarrollo residencial, enfocado a menudo junto a la periferia de la ciudad. Los patrones de desarrollo esporádicos hicieron difícil y costosa la producción de servicios básicos como líneas utilitarias, mantenimiento de las calles, y escuelas. Como respuesta a esta tendencia, San José empezó a implementar factores de administración del crecimiento en los años 70s. En lugar de permitir el desarrollo en áreas remotas, San José incentivó la construcción adyacente o cercana a áreas desarrolladas.

En 1996, San José adoptó el Límite de Expansión Urbana (UGB) como esfuerzo para avanzar con las políticas administrativas de crecimiento de tres décadas previas. El Límite de Expansión Urbana regula las partes susceptibles al desarrollo en San José. Incluye el centro, establecido actualmente como residencial, comercial y área de oficinas, y fracciones de tierra que serán desarrollados en el futuro. Excluye las tierras propias para granjas y otras que no son seguras para el desarrollo. El Límite de Expansión Urbana sirve para alcanzar dos metas fundamentales. Ayuda a concentrar el desarrollo, asegurando que la Ciudad pueda proveer los servicios básicos para todos los residentes y preserva el espacio abierto.

La era del Crecimiento Inteligente en San José inició en la década de 1970; sus principios están plasmados en políticas de el futuro desarrollo de la Ciudad. Crecimiento Inteligente es sencillamente un conjunto de principios que ayuda a cualquier lugar a crecer en de manera sostenible y digna.



i ¿Qué es Planificación del uso de terrenos?

El término *planificación del uso de terrenos* es comúnmente usado entre profesionales de planificación. La frase “uso de terrenos” describe el tipo de construcciones en las propiedades, así como las actividades que tienen lugar en ella. Algunos ejemplos de usos del terreno son actividades comerciales, viviendas, usos industriales y parques. La planificación de estos establece dónde se ubican usos específicos y dónde se deben localizar.

Estos principios tienen como objetivo promover el crecimiento económico, revitalizar el centro, proteger y mejorar los vecindarios, proveer un amplio rango de opciones para comprar vivienda, preservar el espacio abierto, optimizar la red de transporte y dirigir el crecimiento hacia áreas apropiadas.

El Proceso de Planificación

Las ciudades, sus vecindarios y distritos, utilizan el proceso de planificación para crear e implementar una visión. Esta visión, y sus metas y políticas resultantes, estarán documentadas en un plan.

Los planes pueden compilarse legalmente, y ofrecen al público y a la ciudad una manera de proteger sus intereses. Sin embargo, para que un plan resulte efectivo es necesario un soporte flexible con una base amplia además de ser muy directo.

Existen muchos tipos de planes en San José. El *Plan General San José 2020* es el más comprensivo en términos del área geográfica que cubre. Debido a que contiene políticas para toda la Ciudad. Los Planes específicos, llamados “planes maestros”, contienen más detalles porque se refieren a áreas mucho más pequeñas, generalmente a vecindarios. Mientras los planes generales y específicos son los tipos de planes más comunes, otros planes se desarrollan para propósitos especializados, como el *Plan de las Instalaciones de la Biblioteca Pública de San José* y los Planes para Mejorías en los Vecindarios de la Iniciativa de Vecindarios Fuertes.

Toma de Decisiones

El desarrollo de un plan implica una asociación entre los empleados de la Ciudad, el público y los oficiales electos. Sin embargo, quienes toman las decisiones adoptan los planes; y por este medio, los planes toman efecto legal. Los agentes que toman la decisión también son responsables por implementar los planes y luego imponerlos mediante la adopción de códigos y la emisión de permisos de ejecución. El Concejo de la Ciudad es la máxima autoridad en cuestión de toma de decisiones dentro del gobierno de San José; adopta planes, establece las directrices de las políticas, y revisa todos los temas legislativos (como la rezonificación de la propiedad y las mejoras del *Plan General*, como se discute en las Secciones 1-2 y 1-3) después de las recomendaciones del personal de la Ciudad y la Comisión de Planificación.

La Comisión de Planificación, un organismo de siete miembros escogido por el Concejo de la Ciudad, se reúne dos veces al mes para revisar los procesos de desarrollo propuestos, los cambios de Regulación de Zonificación, y los nuevos planes o sus mejoras. La Comisión de Planificación hace recomendaciones en la mayoría de los temas al Concejo de la Ciudad. No obstante, está autorizado para aprobar cierto tipo de permisos sin la aprobación del Concejo, que es la última instancia en apelaciones de las decisiones de la Comisión de Planificación.

Guía Comunitaria

El Director de Planificación, Construcción y Cumplimiento del Código vigila el proceso de planificación de San José. El Director es miembro del personal de la Ciudad y tiene autoridad delegada por el Concejo de la Ciudad para emitir algunos tipos de permisos de desarrollo, generalmente para proyectos de menor escala o proyectos rutinarios.

Las Audiencias del Concejo de la Ciudad, la Comisión de Planificación y su Director están abiertas al público. La agenda está disponible mínimo 72 horas antes de las reuniones para informar al público sobre los temas que se tendrán bajo consideración. El público es bienvenido a asistir y comentar sobre cualquiera de los temas de discusión. Las agendas son publicadas en el página web de la Ciudad y en el tablero de información del edificio de la Alcaldía.

San José tiene otras comisiones especializadas que funcionan de manera similar; y sirven un propósito semejante al de la Comisión de Planificación. Están incluidas la Comisión de Parques y Recreación, la Comisión de Patrimonio Histórico, la Comisión de la Biblioteca, y la Comisión Aeroportuaria. El grupo de responsabilidades varía para cada comisión, pero su función principal es enfocada hacia la capacidad de aconsejar. La página web de la ciudad de San José (<http://www.sanjoseca.gov>) tiene la lista completa de sus comisiones con sus descripciones respectivas.

Participación de la Comunidad

Hay muchas oportunidades para los miembros de la comunidad para integrarse en el proceso de planificación de San José. (Proyectos enviados recientemente y en espera están publicados en la página web de Planificación, y archivos de los proyectos están disponibles para revisar en la Recepción de Información Pública.) Por ejemplo, las reuniones comunitarias son una oportunidad para que los residentes participen en los esfuerzos de planificación, como enmendadas y actualizaciones del *Plan General*. Adicionalmente, se realizan audiencias públicas durante las últimas etapas del proceso de revisión de proyectos. Los residentes y otras personas interesadas son incentivados para asistir y proveer ideas en éstas audiencias, realizadas generalmente ante la Comisión de Planificación y el Concejo de la Ciudad.

Los residentes pueden tomar un rol proactivo revisando la página web del Departamento de Planificación, Construcción y Cumplimiento del Código para información en proyectos actuales y llamando a la Recepción de Información Pública para solucionar sus dudas. Para los residentes, unirse a grupos de vecindad es una manera de estar informados sobre temas de planificación que afectan a sus comunidades.

Departamentos y Agencias del Gobierno Relevantes

El Departamento de Planificación, Construcción y Cumplimiento del Código (PBCE) esta compuesto por cinco divisiones. La División de Servicios de Planificación administra los proyectos de largo plazo como el *Plan General*

2020 de San José. La División de Implementación del Plan procesa solicitudes de desarrollo de terrenos compatibles con las metas de planificación a largo plazo de la Ciudad. La División de Construcción revisa los nuevos proyectos de edificación para asegurarse de que cumplen con los requerimientos de salud y seguridad. La División de Cumplimiento del Código refuerza varias regulaciones que promueven la salud, seguridad e imagen de vecindades y edificios existentes. La División Administrativa maneja los sistemas de presupuesto y tecnología para todo el Departamento.

Muchos otros departamentos de la Alcaldía ejecutan funciones relacionadas con planificación y colaboran con el Departamento de PBCE durante el proceso. Están incluidos: la Agencia de Redesarrollo; el Departamento de Vivienda; el Departamento de Parques, Recreación, y Servicios Comunitarios; el Departamento de Transporte; el Departamento de Obras Públicas; los Departamentos de Policía y Bomberos; la Oficina de Desarrollo Económico; y el Aeropuerto. En la página web de la Alcaldía (<http://www.sanjoseca.gov>) se encuentra una lista completa de departamentos y divisiones. Mientras la Ciudad de San José es responsable por la mayoría de las decisiones dentro de sus límites, otras agencias gubernamentales tienen la autoridad de emitir decisiones que afectan a la Ciudad y sus residentes. Estas se componen de agencias regionales como la Autoridad de Transporte del Valle (VTA), agencias a nivel estatal como Caltrans, y distritos especiales que realizan funciones del gobierno, generalmente a nivel regional, incluidos los distritos escolares, de acueductos y de instalaciones públicas.

Legislación Relacionada con Planificación

El gobierno de California pasó numerosos actos legislativos que influyen el proceso de planificación dentro de todo el estado. Algunos de esos actos legislativos de mayor influencia incluyen los requerimientos del *Plan General*, los de las Regulaciones de Zonificación, el Acta de Sub-parcelación del Plano, y el Acta de Calidad del Medio Ambiente de California.

Cada ciudad y condado debe tener un Plan General y una Ordenanza de Zonificación. La Ordenanza de Zonificación implementa las políticas del plan general porque especifica los usos del terreno que están permitidos en cada parcela de una propiedad. Además, detalla los requerimientos para construcción y las restricciones asociadas con cada designación de zonificación. Estos requerimientos y restricciones incluyen detalles como la altura máxima de un edificio y la distancia de la calle a la que debe ser construido.

El Acta de Sub-parcelación del Plano, aprobado en 1907, regula las sub-parcelaciones del terreno y asegura que sólo las parcelas que son lo

Guía Comunitaria

suficiente grandes y apropiadas para desarrollo sean creadas, y que se provean los servicios públicos adecuados para nuevas construcciones.

La protección de recursos ambientales es esencial en el proceso de planificación. El Acta Nacional de Políticas Ambientales (NEPA) fue implementada en 1969, y el Acta de Calidad del Medio Ambiente de California (CEQA) el año siguiente. El NEPA hace referencia a proyectos propuestos en tierras reguladas por el gobierno federal, o financiados por medio de subsidios federales. El CEQA es aplicado a todas las tierras de California que no son propiedad federal.

Acta de Calidad del Medio Ambiente de California (CEQA)

El CEQA requiere que los promotores divulgen los impactos ambientales potenciales que pueden resultar del desarrollo de un proyecto. Este conocimiento ayuda a las oficinas locales a tomar decisiones, documentadas, sobre si dar o no permisos para proyectos discrecionales, y en caso de otorgarlos, las condiciones y medidas para moderarlos. Un proyecto puede tomar tres direcciones:

- Es categórica o estatutariamente exento, o está determinado que no hay posibilidades de que el proyecto pueda tener un impacto significativo en el medio ambiente. Las leyes de California han designado algunos tipos de proyectos como exentos, es decir que no están sometidos al proceso de CEQA.
- Un estudio inicial es realizado, y una declaración o mitigación negativa es adoptada. Esto indica que el estudio no encontró impactos ambientales significativos, o que pueden ser reducidos con medidas mitigativas, que requieren que el proyecto cambie para asegurar que los impactos ambientales sean reducidos a un nivel de baja significancia.
- Un estudio inicial es preparado y determina que el proyecto, sin mitigación, puede tener un efecto significativo sobre el medio ambiente, y se requiere la preparación de un reporte de impacto ambiental (EIR). Este es el resultado menos común y requerido para proyectos de gran escala con impactos adversos potencialmente significativos. Un EIR es un documento comprensivo, que declara los posibles impactos ambientales en detalle. Cubre temas ambientales como la polución del aire, ruido, impactos del tráfico, y la destrucción de hábitats naturales. El EIR también debe incluir alternativas al proyecto original, como medidas mitigativas que minimizarían los efectos ambientales del proyecto. Inclusive si existen impactos adversos al medio ambiente creados por un proyecto, el Concejo de la Ciudad puede adoptar una declaración que considere que los

Bajo el CEQA, los proyectos discrecionales requieren ser analizados o deliberados cuando una decisión al respecto del proyecto es tomada. Son distintos a los proyectos ministeriales, los cuales involucran decisiones con estándares de objetivos que requieren poco o ningún tipo de análisis. Los proyectos ministeriales están estatutariamente exentos de una revisión de CEQA.

La mayoría de proyectos de desarrollo están sujetos a revisión de CEQA. Para determinar si su proyecto está exento por categoría o por estatutos, o si requiere preparación de un estudio inicial, por favor contacte la División de Implementación.

📌 Un **EIR** es un documento informativo, detallado que analiza los potenciales efectos ambientales significativos que pueda tener un proyecto, e identifica problemas de mitigación y alternativas razonables para prevenir los efectos.

Una **declaración negativa** es una decisión que explica por escrito la razón por la que un proyecto no tendrá un efecto ambiental significativo.

Una **declaración negativa mitigada** es una decisión que explica por escrito la razón por la cual un proyecto no tendrá efectos negativos una vez se complete la mitigación de los problemas especificados.

beneficios económicos o de otra índole del proyecto sobrepasen sus impactos negativos.

El proceso de CEQA está diseñado para incentivar el obtener ideas del público. Antes de la aprobación final de una solicitud de planificación, cada proyecto de CEQA pasa por un período de comentarios, durante el cual los miembros del público pueden expresar sus opiniones sobre el potencial que tiene el proyecto para generar impactos ambientales. Estos comentarios se convierten en parte del récord público, y los que toman las decisiones los consideran cuando se revisa el proyecto. Adicionalmente, las reuniones de alcance para los EIR se realizarán para proyectos a nivel estatal, regional o del área.

📌 El *Plan General de San José 2020* es un comprensivo plan a largo plazo para guiar las construcciones futuras en San José. Es el documento de planificación más importante de la Ciudad.

Cuando la Ciudad revisa un proyecto para cumplir con CEQA, es determinante si el proyecto va o no va a tener efectos ambientales significativos en las siguientes áreas: estética, recursos agrícolas, calidad del aire, recursos biológicos, recursos culturales, geología y suelos, riesgo y materiales peligrosos, hidrología y calidad del agua, población y vivienda, servicios públicos, recreación, tráfico y transporte, y servicios de sistemas y utilitarios.

1-2. El Plan General

Reseña y Base Legal

Todas las ciudades y condados en California deben preparar y adoptar bajo la legislación estatal un *Plan General* que contiene un conjunto de políticas amplias para su desarrollo futuro. El *Plan General* debe adoptar requerimientos específicos y cubrir ciertas áreas que están contenidas en la legislación del estado. La fortaleza del plan general es tal que la Corte Suprema de California sostuvo que el *Plan General* es la “constitución para todo desarrollo futuro” al cual debe atenerse cualquier decisión local que afecte el uso de terrenos y su desarrollo. El *Plan General 2020 de San José* es un plan amplio a largo plazo para guiar el desarrollo futuro y el crecimiento en San José hasta el año 2020. Es el documento de planificación más importante de la ciudad.

Propósito

El *Plan General 2020 de San José* es la regulación política oficial de la ciudad, considerando su carácter a futuro, patrones de uso de terrenos y calidad de desarrollo. El *Plan General* describe la cantidad, tipo y fase de desarrollo necesarios para establecer los objetivos sociales, económicos y ambientales de la Ciudad. Se ocupa de una amplia variedad de temas, incluyendo los servicios residenciales, tráfico, recursos naturales, usos de terrenos, y seguridad pública. El *Plan General* funciona como una herramienta de gran valor para tomar decisiones, debido a que provee el marco de los procedimientos a seguir sobre toda utilización de terrenos y decisiones de desembolso de capital público de la ciudad. El personal de la Ciudad, la Comisión de Planificación, y el Concejo de la Ciudad lo usan a diario para

Guía Comunitaria

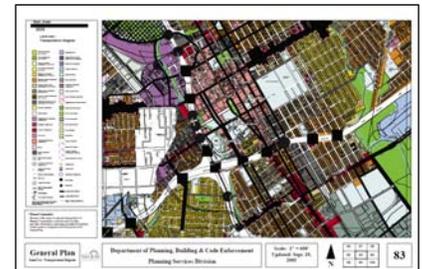
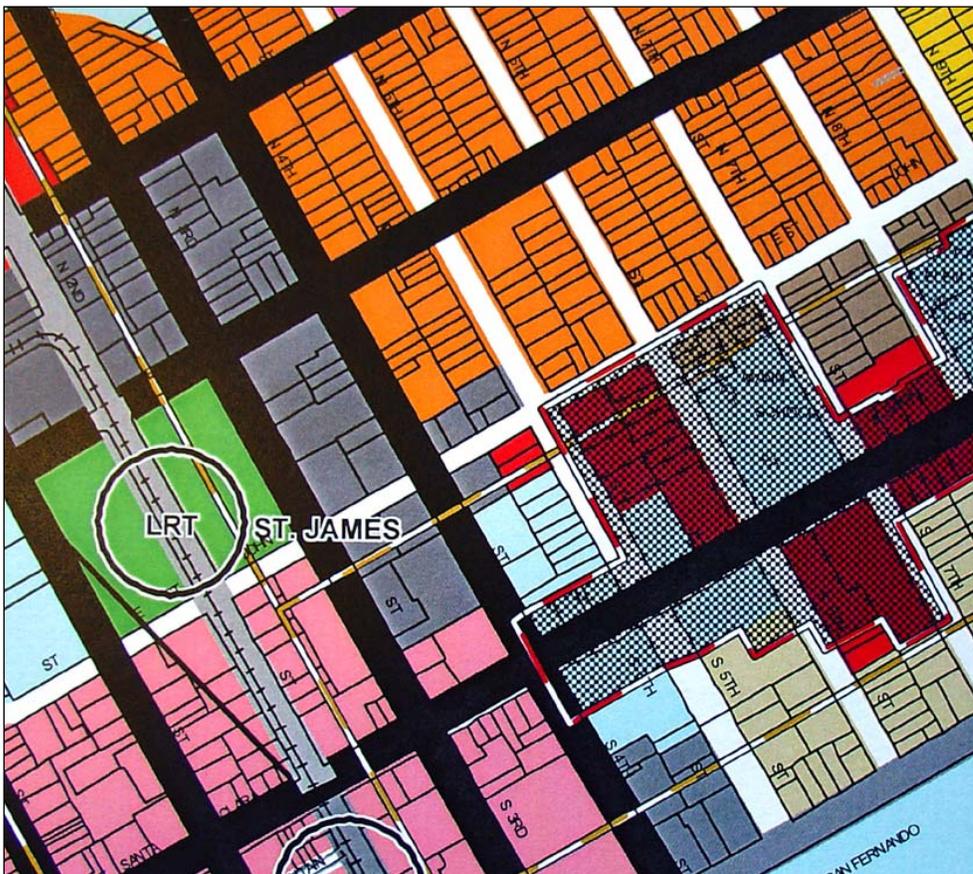
evaluar cada proyecto de desarrollo que sea sometido para su aprobación.

El *Plan General 2020 de San José* fue adoptado en 1994; es una amplia actualización de los Planes Generales anteriores con miras hacia el año 2020. A pesar de que no existen requerimientos sobre la vigencia del *Plan General* (excepto por el elemento de vivienda), la Alcaldía debe revisarlo y enmendarlo periódicamente para mantenerlo actualizado. Anteriores planes incluyen el *Plan General de 1990*, adoptado en 1975, y *Horizonte 2000*, adoptado en 1984.

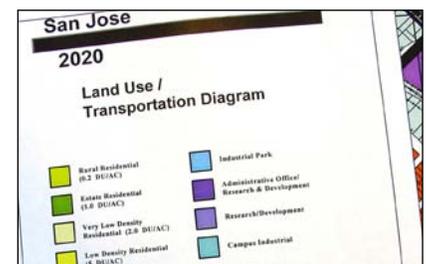
El objetivo del *Plan General* es ser usado por todos los miembros de la comunidad para servir como un recurso valioso de la misma. Este plan genera en el personal de la Ciudad, los promotores, dueños de propiedades, público, y quienes toman decisiones una idea de lo que es importante para la población de San José y cómo y dónde debe ocurrir el desarrollo o no.

El Diagrama de Uso de Terrenos/Transporte, componente clave del *Plan General*, provee una referencia geográfica y contexto espacial de las estrategias más importantes, las metas y regulaciones del plan en cuestión. Muestra usos de terreno designados, como el uso comercial general y el uso residencial de baja densidad, e ilustra el fuerte lazo de conexión entre la utilización de la tierra y la red de transporte.

Servicios Urbanos se refiere a servicios como la protección de la policía y los bomberos, tratamiento de alcantarillado, abastecimiento de agua, y mantenimiento de las calles.



Una vista de cerca al Diagrama de Uso del Terreno/Transporte del Plan General muestra la designación de parcelas individualmente. Cada una tiene un color único como se describe en la inscripción (arriba y debajo).



El *Diagrama de Uso del Terreno/Transporte* está disponible en la página web de la Ciudad de San José. La copia oficial del Diagrama se puede observar en el Departamento de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código.

Componentes

Los tres componentes más importantes del *Plan General* son las estrategias principales que establecen la estructura básica de la planificación, el diagrama de Uso de Terrenos y Transporte, y las metas y políticas. Las siete estrategias que establecen la estructura básica de la planificación en San José son las siguientes:

- **Desarrollo Económico:** Maximiza el potencial económico de los recursos de propiedad de la Ciudad y las oportunidades de empleo para los residentes de San José.
- **Administración de Expansión:** Se refiere a la necesidad de balancear la demanda de servicios urbanos de nuevo crecimiento con la necesidad de balancear el presupuesto de la ciudad.
- **Revitalización del Centro de la Ciudad:** Hace énfasis en un centro prominente y atractivo como un catalizador que atrae la inversión, los residentes, los negocios, y los visitantes al corazón de la ciudad.
- **Conservación y Preservación Urbana:** Subraya la importancia de proteger y realzar los vecindarios y recursos históricos de San José para promover la identidad y el orgullo de la comunidad.
- **Línea Verde:** Busca la preservación de la tierra que protege el agua, el hábitat, y los recursos agropecuarios y ofrece oportunidades de recreación, así como preservar el entorno escénico de las colinas que rodean San José.
- **Vivienda:** Se esfuerza en ofrecer una variedad de oportunidades de vivienda para acercarse a las necesidades de todos los segmentos de la comunidad.
- **Ciudad Sostenible:** Promueve la identificación y administración de recursos con el fin de conservarlos para generaciones actuales y futuras.

Proceso de Enmienda

El *Plan General* debe enmendarse periódicamente para mantener su relevancia y seguir siendo un reflejo de las condiciones y necesidades actuales. Las enmiendas deben seguir procedimientos específicos dispuestos en la ley del estado, y pueden ser aprobadas por el Concejo de la Ciudad hasta cuatro veces al año.

La División de Servicios de Planificación procesa solicitudes para enmendar el *Plan General*, cada cual requiere generalmente de varios meses. Las enmiendas deben pasar por revisión ambiental según lo requiere el Acta de Calidad Ambiental de California (CEQA). Si se necesita la preparación de un reporte de impacto ambiental (EIR), el proceso de revisión podría tomar un tiempo adicional. Las solicitudes para enmiendas son asignadas para el próximo ciclo de reuniones públicas del *Plan General* para el cual la enmienda calificaría, basado en la finalización de la revisión ambiental y demás aspectos que requieran el estudio de la Alcaldía.

Guía Comunitaria

La mayoría de enmiendas del *Plan General* son iniciadas para permitir un cambio en la designación del uso de terrenos que soporta un proyecto de desarrollo propuesto. Los cambios a la designación propuesta del uso de terrenos (ej. de comercial a residencial o viceversa) son evaluados para asegurar su compatibilidad con el uso de terrenos adyacentes y su consistencia con las estrategias más importantes, metas, y políticas del *Plan General*.

Las reuniones comunitarias para las enmiendas propuestas se llevan a cabo generalmente cerca del lugar del proyecto. Con las propuestas generadas por la comunidad, el personal de la Alcaldía envía una recomendación a la Comisión de Planificación, que sostiene una audiencia pública y escucha los comentarios del público antes de emitir la suya en la modificación propuesta al Concejo de la Ciudad. El Concejo también conduce una audiencia y considera el testimonio del público antes de realizar su decisión final sobre la enmienda.

1-3. Herramientas para la Implementación del Plan General

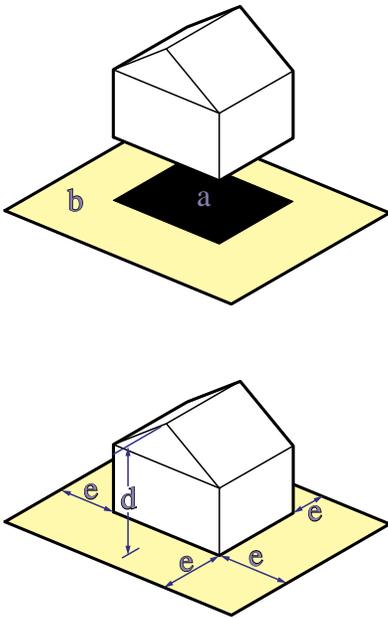
Zonificación

Reseña y Bases Legales

Mientras el *Plan General* fija los parámetros generales para el crecimiento y establece los patrones futuros de uso de terrenos, la zonificación es la manera en que la Ciudad determina el uso y los estándares de desarrollo de la propiedad. La Ordenanza de Zonificación es una ley local que define los usos permitidos y los modelos de crecimiento para cada propiedad dentro de la comunidad. La Zonificación provee las regulaciones legales e impositivas para el uso de terrenos legales con el fin de llevar a cabo las políticas dispuestas en el *Plan General* de la Ciudad. La ley estatal permite que la Ciudad regule la altura, localización, o tamaño de las construcciones y los posibles usos de los edificios y terrenos.

Propósito

La Zonificación se asegura de que la tierra sea usada de la mejor manera para el servicio a la comunidad en cuanto a la salud, la seguridad y el bienestar general. Además, separa el uso de terrenos que son incompatibles entre ellos. Lo anterior se logra con la limitación del desarrollo industrial, comercial, y residencial en áreas o zonas específicas; los distritos zonificados (ej. residencias familiares y multifamiliares, comerciales e industriales) indican el tipo de estructuras que pueden ser construídas dentro de cada una de las parcelas. También regula la intensidad de sus usos, los retiros de los edificios a las líneas de propiedad, la altura, y el volumen de construcción permitido en un sitio.



El volumen de construcción específica límites de altura (d), y retiros (e), así como el porcentaje de un sitio que puede ser cubierto con construcción (a/b).

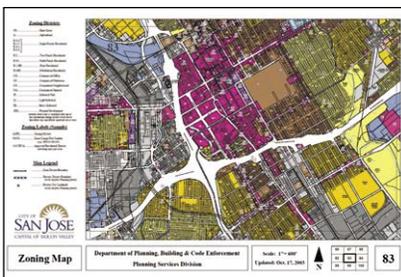
Proceso de Enmienda

Con el fin de permitir un proyecto que sea conforme con la designación del uso de terrenos en el *Plan General*, pero no que no sea conforme con el distrito de zonificación, la Ciudad debe cambiar la clasificación de la zonificación de las parcelas en cuestión. Existen dos tipos de modificaciones a las Ordenanzas de Zonificación: (1) reclasificación de la zonificación de una propiedad específica, llamada comúnmente rezonificación; y (2) cambios en los usos y regulaciones permitidas en propiedades localizadas en ciertas zonas o a través de toda la ciudad, comúnmente conocidos como “cambios en la Ordenanza de Zonificación.” Cada rezonificación propuesta es revisada para asegurar su consistencia con el *Plan General* en cuanto a la designación de la propiedad. Todos los cambios de zonas deben ser aprobados por el Concejo de la Ciudad después de una audiencia pública y son sujetos a la iniciativa de los ciudadanos y al referendun.

Planes Específicos

Reseña y Bases Legales

Debido a que el *Plan General* es un documento regulatorio amplio que se aplica a toda la ciudad, muchas veces se necesitan planes detallados para áreas geográficas específicas con el fin de promover los objetivos del *Plan General*. Estos planes se conocen como “Planes Específicos.” Mientras un rango de temas pueden ser formulados en Planes Específicos, estos deben cumplir con requerimientos explícitos impuestos por la ley estatal y ser consistentes con las estrategias, metas, y políticas más importantes del *Plan General*. Los Planes Específicos también deben ser desarrollados conjuntamente a una regulación adoptada por el Concejo de la Ciudad y la ordenanza sobre los mismos.



El Diagrama de Zonificación está disponible en la página web de la Ciudad (<http://www.sanjoseca.gov>). La copia oficial del Diagrama se puede encontrar en la Recepción de Información Pública.



Guía Comunitaria

Propósito

El propósito de un Plan Específico es proveer dirección detallada para desarrollar un área geográfica determinada, desde el tipo, ubicación, e intensidad de usos, hasta el diseño y la capacidad de la infraestructura. El plan se dirige a futuros servicios para el público necesarios para apoyar el desarrollo, estándares, y criterios para la construcción a largo plazo, así como un programa de implementación. Así como el *Plan General*, todos los proyectos de construcción, Obras Públicas, y designaciones de zonificación deben ser consistentes con un Plan Específico adoptado.

La participación de la comunidad es muy importante para el desarrollo del plan. La preparación, adopción, y proceso de modificación para Planes Específicos es similar al del *Plan General*, con alcance de la comunidad y audiencias públicas para permitir que el público provea comentarios a la Comisión de Planificación y el Concejo de la Ciudad.

Planes Específicos Adoptados Actualmente

Actualmente San José ha adoptado ocho Planes Específicos, que definen las oportunidades de vivienda en ubicaciones estratégicas dentro de San José:

- Plan Específico de Evergreen
- Plan Específico de Communications Hill
- Plan Específico de Midtown
- Estrategia Residencial de Jackson-Taylor
- Plan Específico del Area de la Estación Tamien
- Plan Específico del Rincon South
- Plan Maestro de Alviso
- Plan Específico de Martha Gardens

Proceso de Enmienda

Las enmiendas a los Planes Específicos son necesarias para mantener los planes actualizados y para responder a condiciones cambiantes o asuntos que no fueron anticipados al momento de su preparación. Los Planes Específicos pueden ser corregidos mediante un proceso similar al del *Plan General*. Debido a que los cambios en los Planes Específicos requieren normalmente de cambios correspondientes en el texto del *Plan General* y el Diagrama de Uso de Terrenos y Transporte, estos son procesados cuatro veces al año, junto a otras modificaciones al *Plan General*. La mayoría de las rectificaciones consisten de cambios en conjunto con proyectos de construcción propuestos.

Antes de adoptar las enmiendas, se sostienen reuniones comunitarias para recibir comentarios del público. La Comisión de Planificación revisa las solicitudes en una audiencia pública y presenta recomendaciones al Concejo de la Ciudad. La decisión final sobre la enmienda es tomada por el Concejo en una audiencia pública.



Los folletos del Plan Específico están disponibles en la página web de San José (<http://www.sanjoseca.gov/planning>). Las copias de los folletos están también disponibles en el Departamento de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código.

Otras Herramientas

Adicionalmente a la Ordenanza de Zonificación, la Alcaldía utiliza otras herramientas para implementar el *Plan General*; estas herramientas son las siguientes:

Políticas del Concejo

El Concejo de la Ciudad está autorizado por el Estatuto de la Ciudad de San José y la Constitución de California para formular políticas a nivel municipal. Las políticas proveen una guía complementaria para el uso del terreno y la construcción, pero permite ser más flexible en su implementación que las ordenanzas. El Concejo puede adoptar políticas sobre uso de terrenos después de una audiencia pública.

Ordenanza de Preservación Histórica

La preservación Histórica es una herramienta para conservar edificios, sitios, y objetos del pasado de San José. El *Plan General 2020 de San José* contiene políticas que fomentan la preservación histórica. La Ordenanza de Preservación Histórica de la Ciudad, adoptada en 1975, ayuda a crear un ambiente único y el sentido de que existe un lugar para acoger a visitantes y residentes en San José. La ordenanza establece una Comisión de Patrimonio Histórico y detalla los procedimientos específicos a seguir al evaluar sitios históricos.



El teatro histórico de San José restaurado, con su nueva imagen.

í Hay incentivos financieros disponibles para los propietarios de un Patrimonio de la Ciudad.

El propietario de un Patrimonio Histórico de la Ciudad puede recibir una reducción en la tasa de impuestos a la propiedad por acordar mantener su estatus de patrimonio. Los dueños de un Patrimonio Histórico pueden aplicar para tomar un contrato de Propiedad Histórica con el Oficial de Preservación histórica.

La Comisión de Patrimonio Histórico es un organismo consultivo de siete miembros designado por el Concejo de la Ciudad. Esta Comisión mantiene el Inventario de Recursos Históricos, añadiendo y eliminando propiedades de la lista según sea necesario. El Inventario de Recursos Históricos contiene una lista de estructuras, sitios, y distritos que tienen un rango de significancia histórica. La Comisión también hace un número de recomendaciones: al Concejo de la Ciudad acerca de propuestas de sitios de patrimonio histórico, y al Director de Planificación acerca de Permisos de Preservación Histórica y otras propuestas que puedan afectar las estructuras, sitios, u objetos históricos.

Ordenanza de Sub-parcelaciones

El Acta de Sub-parcelación del Plano de California gobierna todas las sub-parcelaciones de terrenos con el propósito de vender, alquilar, o financiar. Toda ciudad debe adoptar una ordenanza que regule y controle las sub-parcelaciones. Todas estas deben ser de conformidad con la Ordenanza de Zonificación y el *Plan General*. Ninguna línea nueva de propiedad puede violar los parámetros de los retiros, tamaño mínimo del lote, requerimientos del frente, u otros estándares de la Ordenanza de Zonificación o del *Plan General*.

Ordenanza de Señalización

La Ordenanza de Señalización de San José, Título 23 del Código Municipal,

Guía Comunitaria

promueve una atractiva señalización, facilita la seguridad vial, promueve el comercio, y responde a preocupaciones estéticas sobre desorden visual y degradación del ambiente urbano. La regulación de anuncios en la ciudad promueve la creación de un ambiente estéticamente agradable con estos motivos en mente. Los anuncios deben ser consistentes con los patrones de utilización del terreno y el diseño de la construcción, tener un buen mantenimiento, y no generar inseguridad.

Las correcciones a la Ordenanza de Señalización debe ser aprobada por el Concejo de la Ciudad después de una audiencia pública.

Ordenanza de Parques

La Ordenanza de Impacto de Parques y la Ordenanza Dedicada a los Terrenos para Parques son leyes emitidas por el Concejo de la Ciudad para ayudar a proveer instalaciones de parques y recreación en el vecindario para cubrir las necesidades generadas por residentes de nuevas unidades de vivienda. Copias de las ordenanzas actuales y del listado de tarifas para parques están disponibles en la oficina del Departamento de Parques, Recreación y Servicios a la Comunidad, en la División de Desarrollo Comunitario (teléfono: 408-793-5505).

Las ordenanzas requieren que constructores de residencias y nuevas sub-parcelaciones dediquen terreno o paguen tarifas en lugar de otorgar terreno para producir un incremento neto en unidades residenciales. El estándar para para dedicación de terrenos o pago de tarifas en lugar de los mismos, tiene el objetivo de proveer tres hectáreas de terreno para parques (o su valor equivalente en mejoras a parques existentes) por cada mil residentes nuevos.

El proceso de aprobación de planificación y construcción sobre usos de terrenos de San José fomenta el desarrollo o mejoras de lotes y estructuras de acuerdo a las principales estrategias, metas, y políticas del *Plan General*. También asegura que los proyectos sigan todos los reglamentos y políticas estatales y locales relevantes. Finalmente, el proceso provee oportunidades para la participación de la comunidad en decisiones de Desarrollo y Uso de Terrenos.

Un amplio rango de proyectos públicos y privados están incluidos en este proceso. Algunos ejemplos incluyen proyectos pequeños, como mejoras al exterior de una casa, y otros mayores, como el desarrollo de un nuevo complejo de vivienda, un centro comercial, un área industrial, un edificio de servicio público, o un parque.



Corredor comercial en The Alameda

Desarrollo y Uso de Terrenos

2



Esta sección de la Guía provee una perspectiva general del proceso de la planificación de usos del terreno y de construcción. Está diseñada para ser utilizada tanto por quienes trabajan en sus propios proyectos, así como para aquellos interesados en participar activamente en la toma de decisiones en su comunidad.

Pasos del Proceso

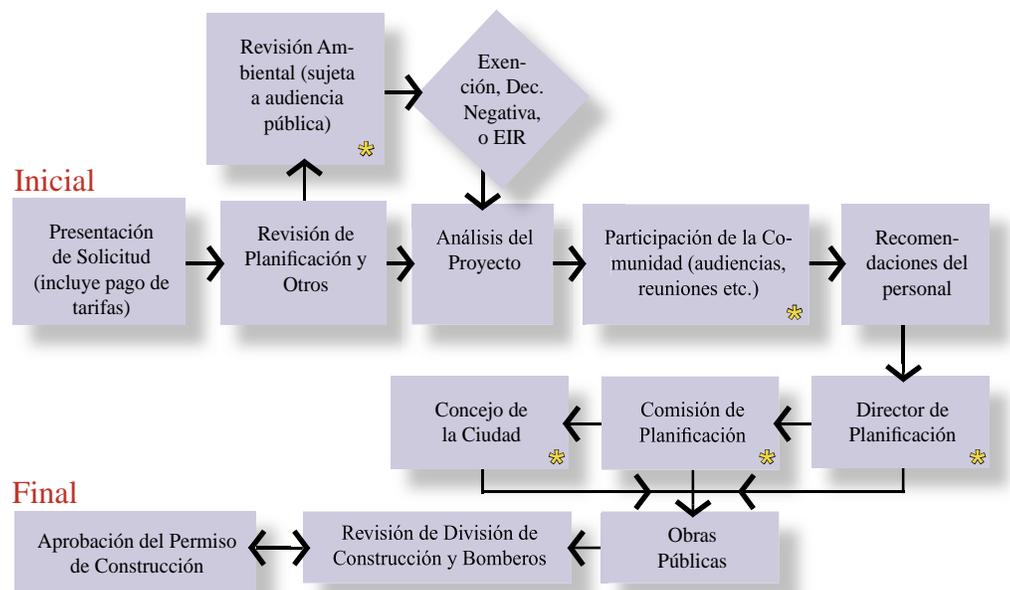
La evaluación del proyecto es una parte esencial del proceso de usos del terreno y de construcción. El cuadro al final de esta página presenta una descripción básica de los pasos a seguir. Es importante tener en cuenta que no todo proyecto sigue todos éstos pasos.

Para más Información

Esta sección de la Guía tiene como objetivo presentar sólo una perspectiva general del proceso de uso de terrenos y construcción; recuerde que siempre puede consultar con el personal de la Recepción de Información Pública si tiene preguntas sobre un proyecto específico o está considerando realizar cualquier cambio en su propiedad (teléfono: 408-535-3555). Antes de visitar la Recepción personalmente, puede llamar para confirmar la ubicación y horas de operación.

i Por favor diríjase a la sección de "Recursos Adicionales" de esta guía (Sección 3) para información en grupos de vecindario, reuniones de la Comisión de Planificación y del Concejo de la Ciudad, además de los pasos para participación efectiva en reuniones.

Además de responder preguntas en persona y por teléfono, el Departamento de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código mantiene una



* Oportunidad para participar

Guía Comunitaria

página web que incluye información sobre los usos del terreno y el proceso de construcción (<http://www.sanjosca.gov/planning>). En la información disponible en la página web puede encontrar:

- Listas de solicitudes de proyectos enviados recientemente y pendientes;
- Información del *Plan General* y zonificación de parcelas;
- Versiones descargables de solicitudes de aplicación; y
- La tarifa establecida para solicitudes y revisión de Obras Públicas.

Permisos Para Uso del Terreno y Construcción

Existen varias docenas de solicitudes procesadas por el Departamento de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código para varios tipos de peticiones para usos del terreno y construcción. Generalmente estas peticiones se encuentran en tres categorías diferentes de usos del terreno: permisos ministeriales, permisos discrecionales menores, y permisos discrecionales mayores.

Una **acción ministerial** se presenta cuando una entidad que toma la decisión, como un miembro del personal de la ciudad o un oficial público, aplica la ley a los hechos que se han presentado, pero usa poco o ningún juicio personal en el proceso de decisión. Las acciones ministeriales incluyen la revisión de permisos de construcción y licencias de negocios.

Una **acción discrecional** se presenta cuando una entidad que toma la decisión, como un miembro del personal de la ciudad o un oficial público, puede usar su propio juicio cuando decide si y cómo manejar o aprobar un proyecto. Sólo las acciones discrecionales (o decisiones) pueden apelarse. Estas acciones se dividen en dos tipos de permisos:

- Los *permisos menores* se emiten comúnmente para proyectos pequeños o proyectos ubicados en áreas urbanizadas. Generalmente, estas solicitudes no requieren una audiencia pública.
- Los *permisos mayores* son para proyectos complejos que presentan un área geográfica de amplio interés para el público. Estas solicitudes requieren un nivel más extensivo de análisis y una audiencia pública.

2-1. Permisos Mayores

El siguiente resumen muestra el proceso de solicitud típico para permisos mayores. La mayoría de los pasos son aplicables para todos los tipos de solicitudes; sin embargo, el proceso de CEQA y el proceso de audiencia pública pueden variar un poco, dependiendo del tipo de proyecto. Consulte con el personal de Planificación para determinar cuál es el proceso adecuado para su proyecto.

i Para más información en el proceso de planificación, proyectos específicos, o información de propiedad, contacte la Recepción de Información Pública al (408-535-3555).

i También es importante revisar el historial de permisos cuando se planea comprar o construir en una propiedad con personal en la recepción de Información Pública de Planificación.



El nuevo Centro Cívico de San José en la calle Santa Clara es un ejemplo de un proyecto que requiere un permiso mayor y una revisión CEQA.

1. Revisión Preliminar (Opcional)

Antes de que el solicitante presente la solicitud, se recomienda una revisión preliminar para la mayoría de proyectos. Un gerente de proyectos se encargará de revisar la propuesta y puede anticipar problemas potenciales que puedan afectar o retrasar la solicitud, así como proveer información adicional de utilidad para el solicitante. La revisión preliminar es un paso voluntario que permite que el proyecto propuesto ser revisado antes de pasar al proceso de solicitud formal. Esto permite que el solicitante se familiarize con los códigos, y procesos de revisión de reglamentos y construcción de la ciudad, y cómo éstos van a afectar el proyecto. Además puede ayudar a reducir el tiempo y dinero invertido en la revisión de planes que tienen como fin cumplir los estándares de la ciudad antes de ir a una audiencia pública.

2. Solicitud Presentada por el Solicitante

El solicitante llena una solicitud formal y paga las tarifas necesarias. Para la mayoría de solicitudes, es necesario un conjunto de planos bien presentado como parte del suministro de la solicitud, para dar inicio al proceso formal de revisión. Todas las solicitudes recién enviadas son cargadas en la página web del departamento y están disponibles para la revisión del público.

3. Revisión del Personal de la Ciudad

La solicitud es revisada por el Departamento de Planificación, Construcción y Cumplimiento del Código. Otros Departamentos de la Ciudad (incluidos el de Policía, Bomberos, Obras Públicas y Transporte) y agencias externas (como Caltrans, la Autoridad de Transporte del Valle, y el Distrito de Agua del Valle de Santa Clara) también pueden ser parte de la revisión de solicitudes para que se verifique el cumplimiento con estándares de salud y seguridad.

4. Revisión Ambiental (CEQA)

Además de cumplir con los reglamentos y estándares del *Plan General*, la mayoría de los proyectos deben recibir una autorización ambiental. La Legislación Estatal requiere una evaluación de los impactos ambientales de cada proyecto durante su proceso de revisión. Las solicitudes para evaluación ambiental deben acompañar cada petición de solicitudes mayores. Ambos

Dependiendo del nivel y amplitud de la revisión ambiental, la aplicación puede ir a un organismo superior en una audiencia para su consideración. Discuta el nivel requerido de audiencia pública con un experto en planificación para cada proyecto.

Una copia de la Regulación 6-30 del Concejo de la Ciudad, *Política de Alcance al Público*, puede encontrarse en la página web de la Ciudad, o una copia puede obtenerse en la oficina del Dependiente de la Ciudad.

	Revisión Preliminar (Opcional)	Solicitud del Solicitante	Revisión de la Ciudad	Revisión Ambiental (CEQA)	Noticia de Audiencia Pública	Audiencia Pública del Director	Audiencia Pública de la Comisión	Audiencia Pública del Concejo	Permisos de Construcción, Obras Públicas y Otros
Pre-Zonificación y Anexo	X	X	X	X	X	N/A	X	X	Puede Requerirse
Rezonificación	X	X	X	X	X	N/A	X	X	Puede Requerirse
Protesta de Zonificación	N/A	X	X	X	X	N/A	N/A	X	Puede Requerirse
Permiso de Construcción	X	X	X	X	X	X	La Decisión se puede Apelar a la Comisión de Planificación	N/A	Puede Requerirse
Permiso para el Sitio de Construcción	X	X	X	X	X	X	La Decisión se puede Apelar a la Comisión de Planificación	N/A	Puede Requerirse
Permiso de Uso Condicional	X	X	X	X	X	N/A	X	La Decisión se puede Apelar al Concejo	Puede Requerirse
Variación de la Construcción	X	X	X	X	X	X	La Decisión se puede Apelar a la Comisión de Planificación	N/A	Puede Requerirse

Tabla de Permisos Mayores

Guía Comunitaria

formularios pueden obtenerse en el Departamento de Planificación, Construcción y Cumplimiento del Código.

5. Notificación de Audiencia Pública/Comentarios del Público

Una vez que se completa el proceso de revisión, las solicitudes se preparan para una audiencia pública. Todos los permisos mayores requieren una audiencia abierta que permita la contribución del público. Por favor remítase a la Regulación del Concejo de la Ciudad 6-30, Política de Alcance Público, para obtener una descripción completa de los procedimientos de notificación pública de la Ciudad. Generalmente una notificación de la audiencia pública es enviada a todos los dueños de propiedades y residentes dentro de un radio de 500 pies de distancia del sitio donde se va a desarrollar el proyecto (un área más pequeña o más amplia puede ser usada, dependiendo del tipo y escala del proyecto). La notificación pública proveerá una breve descripción del proyecto, dirección, contactos, y la fecha de la audiencia pública. Esto brinda al público una oportunidad para informarse acerca del proyecto y participar en el proceso de la audiencia pública.

6. Audiencia Pública del Director (Agente de Toma de Decisiones)

Algunas solicitudes para permisos mayores son enviadas con recomendaciones del personal de la ciudad al director del Departamento de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código para tomar una decisión. El director conduce una audiencia pública para recibir comentarios de miembros de la comunidad antes de tomar una decisión. La decisión del director está sujeta a apelación frente a la Comisión de Planificación.

7. Audiencia Pública de la Comisión de Planificación (Agente de Toma de Decisiones)

Para algunos permisos mayores, el Departamento de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código envía una recomendación a la Comisión de Planificación basada en una revisión del proyecto para asegurar que cumpla con el *Plan General* y otras leyes y reglamentos. La audiencia pública de la Comisión de Planificación provee una oportunidad adicional para que el solicitante y los residentes del vecindario presenten sus opiniones. La Comisión toma decisiones sobre permisos condicionales de usos de terrenos, reportes de impacto ambiental, y apelaciones a las decisiones del Director de Planificación. La Comisión también proporciona una recomendación sobre rezonificación y solicitudes para enmiendas al *Plan General* para el Concejo de la Ciudad, así como sobre cambios propuestos a la Ordenanza de Zonificación.

8. Audiencia Pública del Concejo de la Ciudad (Agente de Toma de Decisiones)

El Concejo de la Ciudad toma la decisión final en actos legislativos como rezonificación y enmiendas al *Plan General*. La audiencia del Concejo

proporciona una oportunidad más para que los solicitantes y residentes del vecindario presenten opiniones adicionales. Al final, el Concejo aprueba el proyecto con algunas condiciones o lo rechaza.

9. Otros Permisos y Tarifas

El Departamento de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código puede requerir permisos y tarifas adicionales, incluyendo las de mejoramiento y otras precisadas por Obras Públicas y la División de Construcción.

Apelación de Permisos

Una vez un agente toma una decisión, ésta puede ser apelada al siguiente nivel. Sólo las acciones discrecionales pueden ser apeladas. Si la decisión final es realizada al nivel del Concejo de la Ciudad, no habrá proceso de apelación.

1. Calificaciones para la Apelación: El solicitante, o cualquier propietario o inquilino de una propiedad, dentro de 1,000 pies de distancia del sitio en cuestión, puede apelar un permiso de construcción, variación del mismo, permiso de uso, o una excepción de construcción. Los propietarios, inquilinos y ocupantes del sitio en cuestión, o de propiedades aledañas o frente al sitio, pueden apelar un Permiso de Remoción de Árboles. Para planos tentativos de sub-parcelación, quién realiza la sub-parcelación o cualquier interesado pueden apelar.

2. Notificación de Apelación de Permisos Enviados por el Apelador a la Ciudad: Una Notificación completa de la Apelación del Permiso debe ser suministrada durante o antes de los siguientes diez días después de que una copia de la decisión inicial emitida por el Director de la Comisión de Planificación ha sido enviada al solicitante.

3. Revisión del Personal de Planificación: La Apelación del Permiso es revisada para asegurar que esté completa y se estipula una fecha para una audiencia pública. El personal de la Ciudad prepara una recomendación para el agente de toma de decisiones adecuado.

4. Audiencia Pública de la Comisión de Planificación (Agente de toma de decisiones): Si una decisión del Director de Planificación es apelada, la Comisión de Planificación considerará y actuará sobre la apelación. La audiencia de la Comisión provee una oportunidad para los residentes del vecindario y los solicitantes de presentar sus opiniones al respecto. Si la apelación es denegada, la decisión es final. Si la apelación es aceptada, la decisión debe hacerse efectiva inmediatamente.

5. Audiencia Pública del Concejo de la Ciudad (Agente de toma de decisiones): Si una decisión de la Comisión de Planificación

i Para mayor información sobre el proceso de apelación de permisos, contacte la recepción de Información Pública (teléfono: 408-535-3555).

Guía Comunitaria

es apelada, el Concejo de la Ciudad considerará y actuará según la apelación. La audiencia del Concejo de la Ciudad provee una oportunidad para los residentes del vecindario y el solicitante de presentar sus opiniones sobre el tema. Si la apelación es denegada, la decisión es final. Si la apelación es aceptada, la decisión debe hacerse efectiva inmediatamente.

Ejemplos de Permisos Mayores y sus Procesos

Dependiendo del tipo del proyecto, uno o más de los siguientes permisos y/o procesos puede ser requerido:

Anexión y Pre-Zonificación: El proceso de anexar incluye la incorporación de tierras de otras jurisdicciones (generalmente, el Condado de Santa Clara) a la ciudad de San José. La tierra puede ser anexada a la Ciudad si está dentro del Área de Servicio Urbano y dentro de 300 pies de los límites de la ciudad medidos a lo largo de una vía pública. Cuando un terreno se anexa a la Ciudad, es separado de distritos especiales, como distritos de bomberos o sanitarios. La aprobación para anexar una propiedad que no está incorporada cuando se encuentra fuera del Área de Servicio Urbano, debe recibir primero la aprobación de la Comisión de Formación de Agencias Locales (LAFCO). Una petición de reorganización (anexación) es requerida, incluyendo documentos de título de propiedad, descripciones legales, y un plano asociado.

Por lo general, se requiere una aplicación de pre-zonificación. La pre-zonificación es un procedimiento que establece la zonificación de una parcela antes de ser anexada. La pre-zonificación no es efectiva hasta que la propiedad se anexa definitivamente a la Ciudad de San José.

En la recepción de Información al Público se encuentra el personal capacitado para explicar la designación del *Plan General* actual de una propiedad usando su dirección o el Número de Parcela del Asesor del condado (APN).

Rezonificación: Una designación de zonificación de una propiedad puede ser cambiada a un distrito zonificado establecido y convencional, o por medio del proceso de rezonificación de Desarrollo Planificado (PD). Frecuentemente, las propuestas para re-zonificación involucran proyectos complejos o que requieren controles específicos sobre usos del terreno para asegurar un desarrollo compatible. En estos casos, una zonificación de Desarrollo Planificado puede ser requerida. Cada distrito de zonificación de PD se hace por separado y es único. Esto permite que la zonificación se sintonice con las características particulares de cada propiedad y vecindario.

El proceso de rezonificación requiere varias audiencias públicas que incluyen comentarios de la comunidad. Una rezonificación típica compatible con el *Plan General* no tiene que dirigirse a la Comisión de Planificación para su consideración, sólo al Concejo de la Ciudad. Las zonificaciones de Desarrollo Planificado deben dirigirse tanto a la Comisión como al Concejo. Antes de que un solicitante considere la rezonificación de una propiedad, debe contactar

LAFCO es la Comisión de Formación de Agencias Locales, quién emite la legislación, posibilita los cambios dentro de los límites y la organización de ciudades y distritos especiales.

El Área de Servicio Urbano es el área en la Ciudad donde se encuentran o se harán disponibles los servicios urbanos.

al Departamento de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código para estudiar si su petición es consistente con la designación de propiedad del *Plan General*. Si es inconsistente, la Ciudad no aprobará la solicitud a menos que se enmiende la designación del *Plan General*.

La propiedad es zonificada normalmente según la petición de los propietarios realizadas a Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código. En ocasiones, el Concejo de la Ciudad o el Director de Planificación iniciarán una rezonificación de propiedad cuando un distrito está fuera de contexto con los patrones de usos del terreno del vecindario y la designación de uso del *Plan General*.

Protesta de Zonificación: La Ordenanza de Zonificación establece los procedimientos para su protesta. Cualquier propietario dentro de la línea de protesta (los límites del lugar que esta siendo rezonificado) puede protestar una rezonificación. Sin embargo, la mayoría de propietarios dentro de la línea de protesta deben solicitarla para que ésta proceda. Por favor remítase a la solicitud para llenar una protesta de zonificación en la página web de la Ciudad y revise la ordenanza de zonificación para más detalle.

Permisos de Desarrollo del Sitio: El Código Municipal de San José especifica los requerimientos para la construcción sobre terrenos para cada distrito zonificado. Los Permisos para Desarrollo del Sitio son permisos para desarrollar construcciones emitidas en todos los distritos zonificados diferentes a los de Desarrollo Planificado (PD). Su propósito es asegurar que los proyectos presentados tengan conformidad con la Ordenanza de Zonificación y los reglamentos de la Ciudad. Existen diferentes especificaciones de diseño dependiendo si la naturaleza del proyecto es industrial, comercial, o residencial.

Un Permiso para Desarrollo del Sitio es requerido para construir, ampliar, o instalar cualquier tipo de edificio o estructura. Para realizar cualquier modificación exterior, pavimentación de un lote, o instalación de sótanos es necesario solicitar un permiso. Una enmienda a un Permiso para Desarrollo del Sitio permite el ajuste de un permiso existente.

El proceso de obtención del permiso, que incluye una audiencia pública del Director de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código, permite que la Ciudad revise el proyecto propuesto para asegurar que sea funcional y compatible con la arquitectura de las estructuras adyacentes, así como para establecer las condiciones del permiso para perfeccionar el proyecto y reducir cualquier efecto en las propiedades cercanas. El proceso para conseguir el permiso también genera una oportunidad para que el público presente sus opiniones acerca del proyecto propuesto.

Permisos de Desarrollo Planificado: Para construir dentro de un distrito zonificado de Desarrollo Planificado, es necesario adquirir un

Guía Comunitaria

permiso para implementar la zonificación y emitir permisos de Obras Públicas y de Construcción. El proceso de solicitud para adquirir Permisos de Desarrollo Planificado, así como el Permiso para Desarrollo del Sitio, revisa la planificación del sitio del proyecto propuesto, el diseño del edificio, el patio, la circulación, la demarcación y otros requerimientos de construcción. Las solicitudes para este tipo de permiso requieren una audiencia pública con el Director de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código.

Permiso de Uso Condicional: San José se divide en tres tipos básicos de distritos zonificados de la siguiente forma: residencial, comercial, e industrial. El Código Municipal especifica los usos y usos condicionales que están permitidos dentro de cada distrito. Los usos condicionales requieren que el propietario obtenga un Permiso de Uso Condicional de la Ciudad antes de implementarse en la propiedad.

El proceso de obtención del Permiso de Uso Condicional, permite que la Ciudad revise el uso propuesto y determine si el sitio es apropiado para dicho tipo de actividad, así como para establecer condiciones sobre el uso que puedan mejorar el proyecto o reducir cualquier efecto negativo en propiedades cercanas. También proporciona una oportunidad para que los miembros del público presenten sus opiniones sobre el uso propuesto. Los Permisos de Uso Condicional requieren una audiencia pública de la Comisión de Planificación.

Diríjase al Código de Zonificación de la Ciudad en referencia a distritos específicos o contacte la recepción de Información Pública del Departamento de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código para descubrir si un proyecto requiere un Permiso de Uso Condicional.

Variaciones en el Desarrollo: Una variación del desarrollo permite que se pida una excepción cuando la aplicación estricta de los estándares de zonificación pueden resultar en conflicto debido a las características únicas de la propiedad que no se presentan en las propiedades cercanas dentro del mismo distrito zonificado. El procedimiento de las variaciones del desarrollo permite que la Ciudad haga una revisión de las circunstancias inusuales o únicas de la propiedad, tales como un lote irregular, que justifique que se conceda la variación. Este proceso también proporciona a los miembros del público una oportunidad para presentar sus opiniones sobre el proyecto en una audiencia pública por el Director de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código, requerida para este tipo de solicitudes.

El objetivo principal de los Permisos de Sitios de Construcción es asegurar que el proyecto propuesto es compatible con las estructuras adyacentes tanto en su funcionalidad como en su arquitectura.

Diseño del Sitio: Incluye el tamaño del patio, garages, parqueadero, circulación, vías de entrada y salida, retiros entre estructuras y jardines.

Diseño del Edificio: Se refiere a la arquitectura, materiales, altura, volumen, y tamaño del edificio.

Mejoras Públicas: Hace referencia a vías peatonales, aceras, canales y alcantarillas públicas.

Alteraciones de menor importancia en de una casa unifamiliar separada no requieren la emisión de un Permiso para Desarrollo del Sitio, pero pueden requerir un Permiso para Vivienda Unifamiliar.

Los usos condicionales son permitidos únicamente con la aprobación de un Permiso de Uso Condicional. Los ejemplos más comunes incluyen:

- Montaje de una iglesia o institución religiosa
- Establecimientos de venta de licor
- Negocios de Drive-up
- Refugios de emergencia
- Establecimientos de entretenimiento
- Operaciones después de la medianoche
- Facilidades de cuidado y servicios residenciales
- Servicios públicos
- Patios de demolición

Un sitio para cualquier proyecto debe tener la capacidad de acomodar tanto al uso como a la estructura propuesta. El proceso del Permiso de Uso Condicional deberá evaluar si siguiente es adecuado:

- Parqueadero
- Tamaño de la construcción
- Nivel de ruido
- Jardines
- Horas de operación
- Ubicación del edificio
- Acceso a las calles y servicios públicos
- Generación de tráfico
- Fecha de expiración del permiso

‡ Las propiedades ubicadas dentro de los distritos de zonificación de Desarrollo Planificado (PD) no son elegibles para realizar variaciones en su construcción. La zonificación de PD permite ciertas desviaciones de los requerimientos del Código Municipal.

2-2. Permisos Menores

Un número considerable de permisos de uso menores se manejan al nivel del personal de la ciudad, aunque algunos requieren audiencias públicas. Las solicitudes de construcciones menores no requieren de una cita para ser sometidas.

Proceso de Servicios y Permisos Menores

1. Solicitud Sometida por el Solicitante

Un solicitante puede solicitar un permiso sometiendo las formas y pagos apropiados a la recepción de Información Pública.

2. Decisión del Personal de la Ciudad (Agente de toma de decisiones)

La solicitud es revisada por el Departamento de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código. Otros Departamentos de la Ciudad también revisan la solicitud para que esté acorde con los reglamentos de seguridad y salud. El Director de Planificación toma la decisión y puede aprobar, aprobar condicionalmente, o denegar el permiso.

3. Proceso de Apelación

No existe un proceso de apelación para la mayoría de estos permisos y servicios, por lo tanto, la decisión del Director de Planificación puede ser apelada a la Comisión de Planificación. Si desea puede dirigirse al Departamento para ver las excepciones.

4. Otros Permisos y Tarifas

Otros permisos y tarifas pueden requerirse; revise su caso con el Departamento de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código.

Ejemplos de Permisos Menores y Servicios

Dependiendo del tipo de proyecto, uno o más de las siguientes clases de permisos pueden ser requeridos:

Control de Bebidas Alcohólicas (ABC) Verificación de Licencias: Esta solicitud es una declaración que la zonificación exige para propiedades que requieren prueba de zonificación frente al Departamento de Control de Bebidas Alcohólicas de California, para vender licor.

Zonificación Básica y Plan General/Masaje/Reconstrucción de la Solicitud de Carta de Inconformidad Legal de Uso: Esta solicitud puede ser utilizada para diferentes propósitos. Un solicitante puede

Guía Comunitaria

pedir una carta que verifica que la zonificación y la designación del *Plan General* para una propiedad o confirme que un uso especial es legalmente inconforme. Los prestamistas generalmente requieren esta verificación. La aplicación también es necesaria para determinar si los establecimientos de masajes son permitidos en ciertas propiedades.

Cartas de Investigación Comprensiva (CRL): Esta solicitud se diligencia cuando se demanda una investigación extensiva de una o varias propiedades en particular.

Verificación del Departamento de Vehículos Motorizados (DMV): Esta solicitud provee una confirmación de zonificación para el DMV de California acerca del tipo de uso vehicular (ventas, tipo de vehículo, etc.) permitido en una propiedad específica.

Formulario para Nominación de un Patrimonio Histórico: Esta solicitud tiene el fin de nominar una propiedad para el estatus de Patrimonio Histórico de la Ciudad.

Permiso de Preservación Histórica: Esta solicitud es una petición para cualquier tipo de trabajo exterior que se pretenda realizar, sea en un sitio designado como Patrimonio o en un Distrito Histórico de la Ciudad.

Verificación de Inconformidad Legal (LNC): Esta solicitud provee una carta de verificación de inconformidad legal al Departamento de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código.

Permiso de Excepción para Licencia de Licor: Un Permiso de Excepción es requerido para los solicitantes a una licencia de licor que ha sido o puede ser denegada por el Departamento de Control de Bebidas Alcohólicas (ABC). Si el solicitante desea pedir una excepción de la Ciudad determinada por “conveniencia pública o necesidad,” un Permiso de Excepción para Licencia de Licor debe ser expedido y se requiere una audiencia pública.

Combinación de Lotes: Esta solicitud se diligencia cuando se hace una petición para combinar dos o más propiedades (lotes). Requiere igualmente de audiencia pública.

Ajuste de la Línea de un Lote: Esta solicitud pide el ajuste de la línea de propiedad de un lote.

Ajuste de un Permiso: Esta solicitud pide el ajuste de un permiso existente para cambios menores al terreno, la construcción o sus condiciones.

Permiso para Administración de Instalaciones de Generación de Energía: Esta solicitud requiere de instalaciones de generación de energía de reserva o soporte.

Proceso de Acomodación y Petición Razonable: Conforme a la ley estatal, la Ciudad se esfuerza para proveer acomodación razonable para incapacitados en la solicitud de su zonificación, leyes, políticas, y procesos. Toda petición de acomodación requerirá el evaluar la naturaleza razonable de la petición.

Formulario de Petición de Información: Esta solicitud tiene como objetivo realizar una petición para buscar información en archivos de cuatro o más proyectos.

Permiso para Cafés sobre la Acera: Esta solicitud se considera una petición para permitir mesas y sillas de un café sobre el derecho de vía peatonal. Los reglamentos de vías peatonales han sido establecidos en San José para incentivar este tipo de negocios y proveer la creación de un ambiente urbano peatonal. Este permiso requiere una audiencia pública.

Permiso para Ajuste de Anuncios: Esta solicitud se diligencia con el fin de pedir que se ajuste un permiso de anuncios.

Permiso para Vivienda Unifamiliar: Un permiso para vivienda unifamiliar puede requerirse para la construcción o remodelación de una casa de este tipo.

Un Permiso de Vivienda Unifamiliar es requerido si la casa (construcción nueva, remodelación, o adiciones) incluye cualquiera de los siguientes criterios:

- Si se excede de 30 pies o dos pisos de altura; o
- Si la proporción del área de la casa al terreno (FAR) excede .45; o
- Si la casa o lugar está designado como Patrimonio Histórico; o
- Si está en la lista del Inventario de Recursos Históricos de la Ciudad; o
- Si está en un Distrito Histórico; o
- Si está en un Area de Conservación Histórica.

Si un Permiso para Vivienda Unifamiliar no es requerido, el aplicante puede proceder directamente a la División de Construcción para obtener sus respectivos permisos.

Permiso Temporal de Administración para “Trailer”: Esta solicitud se realiza para permitir el estacionamiento de un trailer, unidad modular o móvil, estructura prefabricada de 2,000 pies cuadrados o menos en el terreno por un periodo temporal de hasta un año.

Permiso para Remoción de Árboles: Esta solicitud es una petición para remover un árbol de una propiedad privada que posea un tronco que mida cincuenta y seis (56) pulgadas o más de circunferencia a una altura

Guía Comunitaria

de veinticuatro (24) pulgadas sobre el suelo, o para pedir la remoción de un árbol de múltiples tallos que sumen cincuenta y seis (56) pulgadas de circunferencia o más a una altura de veinticuatro (24) pulgadas sobre el suelo. Esta solicitud requiere audiencia pública. Este permiso no se vale para árboles que se encuentren en la vía pública (por ejemplo, aquellos sembrados entre andenes y el fondo de la acera). Para árboles que se encuentran en la vía pública, puede contactar al Departamento de Transporte (teléfono: 408-277-2762).

Permiso Administrativo de Estructura de Utilidades: Esta aplicación se requiere para permitir una estructura de utilidades en una propiedad. Una “estructura de utilidades” se refiere a cualquier construcción excepto una antena o poste, que un proveedor ubica en un lugar determinado y se adjunta o fija a una estructura permanente sobre o bajo la tierra; éstas son utilizadas generalmente para proveer servicios a sus clientes.

2-3. Sub-parcelaciones

La mayoría de las sub-parcelaciones de propiedades requieren aprobación del Departamento de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código y/o del Departamento de Obras Públicas. Es posible que para sub-parcelar sea necesario solicitar uno de los siguientes tres tipos de planos, dependiendo de la naturaleza de la sub-parcelación:

Plano de Parcela: Se necesita para sub-parcelación simples en dos, tres o cuatro lotes; y es procesada por Obras Públicas cuando un plano tentativo no es requerido.

Plano Tentativo y Plano de Parcela: Para una sub-parcelación en dos, tres, o cuatro lotes cuando se juzga que un plano tentativo es necesario para proteger o preservar la salud, seguridad, y bienestar del público.

- Un proyecto de condominios residenciales;
- Un proyecto en una zona de peligro geológico o en una zona de peligro por desplazamiento sísmico de tierra;
- Un proyecto en una zona de Desarrollo Planificado que había anticipado esta sub-parcelación; y
- Un proyecto que requiera la preparación de un reporte de tráfico.

Plano Tentativo y Plano Final: Para sub-parcelaciones de 5 o más lotes.

Proceso de Aprobación de Planos de Parcela

La aprobación de un plano de parcela es tramitada por el Departamento de Obras Públicas y aprobada por el Director del mismo.

1. Solicitud Diligenciada por el Solicitante: Se recomienda



Las guías de diseño para casas unifamiliares ha sido desarrollada para ser usadas por propietarios, constructores, arquitectos y otros diseñadores para referirse a asuntos relativos al carácter del vecindario y su compatibilidad con el mismo. Las guías están disponibles para su compra en el Departamento de Planificación, Construcción y Cumplimiento del Código.



Los proyectos de condominios normalmente son considerados sub-parcelaciones.

📍 Diríjase al Departamento de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código para encontrar el plano que requiere su proyecto.

Algunas sub-parcelaciones, ajustes a las líneas de lotes y acequibilidad a las entidades y utilidades públicas, tienen exención a los requerimientos de aprobación del plano de sub-parcelación.

Un **plano tentativo** muestra el diseño y mejoras de una sub-parcelación propuesta, y las condiciones existentes dentro y alrededor del proyecto.

Los planos de parcelas, tentativos y finales, deben ser preparados por un topógrafo licenciado o un ingeniero civil registrado.

una cita previa para la remisión de una solicitud de un plano de parcela. Para una solicitud que no ha pasado por un proceso de aprobación de un plano tentativo son necesarios, en adición a otros documentos requeridos, un plano del sitio y una Exención Completa de la Solicitud para Revisión Ambiental. Por favor diríjase a la página web de Obras Públicas para obtener más información (<http://www.sanjoseca.gov/publicworks>).

2. Revisión Técnica: Un Ingeniero de proyectos de la Ciudad revisa los planos para asegurarse que sean coherentes con las condiciones del plano tentativo (cuando aplica), el *Plan General*, la ordenanza actual de zonificación, y otros requerimientos de planificación.

3. Aprobación del Ingeniero de la Ciudad: Dentro del término de 20 días desde que se recibe la aplicación, el Director de Obras Públicas realizará los siguientes trámites:

- Revisión de planos para concordancia con el Acta de Planos, Ordenanzas de la Ciudad, y el Plano Tentativo (si se requiere);
- Aprobación del plano; o
- Devolución del plano al solicitante para su revisión. El solicitante devuelve el plano una vez revisado al Ingeniero de la Ciudad para su aprobación. Cuando es aceptado, el Ingeniero aprobará el plano y lo grabará en el archivo.

Proceso de Aprobación del Plano Tentativo

La aprobación de un Plano Tentativo se tramita por medio del Departamento de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código y es aprobada por el Director de Planificación. Los pasos para su procesamiento son los siguientes (también puede dirigirse a la subsección de Permisos Mayores de esta guía):

- 1. Revisión Preliminar (opcional)**
- 2. Solicitud Diligenciada por el Solicitante**
- 3. Revisión del Personal de la Ciudad**
- 4. Revisión Ambiental (CEQA)**
- 5. Anuncio de Audiencia Pública/Sugerencias del Público**
- 6. Audiencia Pública del Director de Planificación (Agente de Toma de Decisiones)**
- 7. Apelación al Concejo de la Ciudad (en caso de ser necesario)**

Antes de enviar la solicitud, el solicitante debe asegurarse de que la sub-parcelación propuesta concuerde con el *Plan General* existente o propuesto y las designaciones de zonificación, y cumple con los patrones, tamaño mínimo del lote, acceso, frente y otros requerimientos de diseño. También es importante obtener las aprobaciones necesarias, como el área de parqueo y el aval de riesgos geológicos.

Guía Comunitaria

Quien desea sub-parcelar puede elegir que se archive un plano tentativo concedido, que es un tipo de plano que garantiza el derecho de desarrollar el proyecto basado en las regulaciones y políticas en efecto cuando la solicitud completa es aceptada. El solicitante puede consultar el Departamento en caso de requerir mayor información.

El Director de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código puede aprobar, aprobar condicionalmente, o rechazar el plano tentativo, basado en las recomendaciones del personal y las sugerencias del público. El Director puede negar una aplicación de plano tentativo por las siguientes razones:

- El plano tentativo es prohibido por alguna ordenanza, estatuto, ley, u otra regulación válida;
- La sub-parcelación puede causar daños ambientales o crear problemas severos de seguridad y salud;
- El lugar no provee un acceso adecuado, abastecimiento de agua, protección de incendios, o instalaciones de alcantarillado o drenaje;
- El diseño no cumple con la Ordenanza de Zonificación y el *Plan General*, o viola los patrones, tamaño mínimo del lote o requerimientos frontales;
- El sitio tiene conflictos con las instalaciones públicas; o
- El plano tentativo no cumple con los requerimientos de la Ordenanza de Sub-parcelación de San José o el Acta de Sub-parcelación de Planos de California.

Validez y Extensión de Planos Tentativos: Un plano tentativo aprobado es válido por 30 meses, durante los cuales el solicitante debe archivar un plano de parcela o un plano final con Obras Públicas después de que las condiciones establecidas son satisfechas. Un plano que se ha vencido se termina automáticamente. El Director de Planificación puede garantizar una extensión de dos años que puede ser renovada una sola vez por un período de un año. Una denegación de extensión puede apelarse al Concejo de la Ciudad dentro de los siguientes 15 días.

Proceso de Aprobación del Plano Final

La aprobación del plano final es tramitada por Obras Públicas y aprobada por el Concejo de la Ciudad. Información sobre el proceso de aprobación del plano final está disponible en el Departamento de Obras Públicas.

¡ Usted debe planear antes de crear un borrador del plano de extensión. Este proceso puede tomar hasta ocho (8) semanas. Un plano vencido no puede ser renovado sin diligenciar un nuevo borrador del plano y sin cancelar nuevamente todas las tarifas que se aplican.

¡ Para mayor información sobre sub-parcelaciones, por favor remítase al Código Municipal de San José, Título 19, o contacte la recepción de Información al Público.

2-4. Permisos de Construcción

La División de Construcción del Departamento de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código supervisa la construcción privada con el propósito de proteger la seguridad de los ciudadanos de San José y facilitar los objetivos de desarrollo económicos de la Ciudad. El Departamento emite permisos de construcción, plomería, mecánicos, y eléctricos para todas las construcciones privadas en la Ciudad y realiza las inspecciones necesarias. Todos los permisos pueden obtenerse en el Centro Rápido de Permisos de la División de Construcción.

La mayoría de los proyectos requieren permisos para comenzar a desarrollarse. Sin embargo, para empezar trabajos de naturaleza estética, como pintura, no se necesitan permisos de construcción. También pueden requerirse permisos o aprobaciones de otros departamentos o agencias públicas.

Aunque el proceso de aprobación para los permisos puede variar dependiendo de cada proyecto, generalmente se compone de los siguientes pasos:

- 1. Revisión del Plano de Construcción**
- 2. Emisión de Permisos**
- 3. Inspecciones**

Revisión del Plano de Construcción

Los solicitantes pueden obtener algunos permisos para proyectos residenciales de cuatro o menos unidades sin requerir revisión de planos. En caso de que no se necesite aprobación de ningún otro departamento, estos permisos están disponibles en:

- Internet, por medio de la página web de Permisos En Línea de la División de Construcción (<http://www.sjpermits.org>);
- Mediante correo electrónico; o
- Personalmente en el Centro de Permisos de la División de Construcción. No es necesario tener cita previa.

i Para realizar una cita para revisión del plan o dirigirse a la División de Construcción, llame (408) 535-3555.

Generalmente se requiere de citas para la mayoría de envíos de solicitudes para permisos y revisión de planos. Algunos proyectos pueden calificar para Revisión Expresa de los Planos. Este proceso está reservado para proyectos residenciales, comerciales, e industriales de menor complejidad. La revisión puede tomar aproximadamente una hora. Después el aplicante recibe su permiso o una lista de revisiones si éste es el caso.

La División de Planificación reconoce que en ocasiones puede no estar disponible para cubrir las demandas de tiempo que los aplicantes requieren; por esta razón, la Ciudad permite que participen terceros en las revisiones de planos. Este servicio no reemplaza la revisión de la División, pero

Guía Comunitaria

puede facilitar el proceso de aprobación. Los solicitantes deben pagar el costo de la revisión de los planos requeridos y enviarlos a la División de Construcción antes de que se entreguen a consultores externos.

Extensión y Validación de la Revisión de los Planos: Las solicitudes para revisión de planos son válidas por 180 días desde que han sido sometidas y pueden extenderse por 180 días más. Si un plano es aprobado, la extensión es válida por 180 días adicionales a la fecha de su aprobación. Si la revisión o aprobación de un plano se vence, es necesario que se envíe un nuevo conjunto de planos para su revisión.

Aprobaciones y Autorizaciones: Como parte de la revisión, el personal de la División de Planificación debe coordinar y asegurar que los solicitantes hayan obtenido las aprobaciones necesarias de los departamentos de Planificación, Obras Públicas, Bomberos, y agencias externas.

Emisión del Permiso

Al terminar el proceso de revisión de los planos que realiza la División de Construcción se obtiene como resultado una serie de comentarios con algunas correcciones requeridas. Una vez se corrigen los planos, es aprobada la emisión de sus permisos. Un permiso autoriza al solicitante para solicitar los servicios de inspección que se necesitan para obtener la aprobación final.

Validación y Extensión del Permiso: Se considera que un permiso se ha vencido cuando no se ha realizado ninguna inspección después de 180 días de la emisión del mismo o al pasar 180 días desde la última aprobación para inspección o cualquier permiso asociado con el proyecto. El solicitante puede solicitar una extensión de 180 días por una sola vez.

Inspecciones a la Construcción

Los solicitantes deben tener un permiso válido antes de solicitar el servicio de inspección. Estas visitas son necesarias para asegurar que se cumplan todos los códigos y regulaciones estructurales, de zonificación, salud, seguridad, y acceso. La División de Construcción ha producido un número de listas que identifican la mayoría de violaciones de reglamento comunes en una amplia variedad de proyectos. Algunas construcciones pueden requerir la emisión de un Certificado de Ocupación antes de que se pueda residir en el edificio.

2-5. Obras Públicas

La mayor parte de construcción en la Ciudad de San José requiere aprobación de la División de Implementación de Planos del Departamento de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código. Durante este proceso de aprobación, el Departamento de Obras Públicas revisa todos los aspectos de un proyecto que involucra instalaciones públicas y afecta



No existe un estatuto sobre limitaciones en cuanto a construcciones ilegales. Contacte a la División de Construcción para legalizar cualquier trabajo realizado sin permisos.



Una nueva construcción de un edificio requiere permisos adicionales de construcción.

i Llame al Departamento si desea saber si un permiso es necesario.

Los permisos que no requieren revisión del plan se encuentran enumerados en el **Handout No. 1-2**, "Para Obtener un Permiso," disponible en el Centro de Permisos o en la página web de la División de Construcción.

 La mayoría de los planes deben estar firmados por un ingeniero o arquitecto registrado en California. Consulte la División de Construcción para excepciones sobre esta regla.

Un representante del diseñador profesional que haya preparado los planos debe estar presente en la cita de Revisión Expresa del Plan.

las vías públicas (por ejemplo, señales de tráfico, calles, alcantarillas, cables de servicio aéreos, alumbrado público, y ornato de las islas y de los andenes). Adicional a las instalaciones públicas, el Departamento de Obras Públicas también revisa la nivelación del terreno de los sitios, control de erosión, y su coherencia con los requerimientos de alcantarillado y zonas de riesgo geológico. Después de revisar el proyecto, el Departamento de Obras Públicas puede recomendar condiciones que deben ser incluidas en el permiso de Planificación. Cualquier condición que se incluya en el permiso por Obras Públicas debe cumplirse antes de que el permiso de Construcción sea emitido.

El Rol del Departamento de Obras Públicas en el Proceso de Construcción

Las solicitudes para construir deben enviarse en primer lugar a la División de Planificación, que automáticamente deberá transferirlas a la División de Servicios de Construcción de Obras Públicas para su revisión. Después de esto, el personal de la División de Servicios de Construcción revisa y analiza los proyectos para definir su coherencia con los siguientes temas o el impacto que puedan tener:

- Análisis de impacto vial (coherencia con el nivel de las regulaciones de servicio de la Ciudad, VTA, y regulaciones de construcción del área);
- Geología, nivelación de terrenos y drenaje, y requerimientos de control de erosión;
- Regulaciones de zonas de inundación;
- Mejoras sobre las calles (por ejemplo cambios en la superficie, sanitarias, alumbrado público, señales de tráfico, árboles en los andenes, y ornato de las islas de las calles);
- Calles privadas (de acuerdo a la Ordenanza de Construcción de Interés Común);
- Áreas dedicadas para calles y zonas públicas;
- Tarifas de alcantarillado y terreno;
- Enterramiento de cables aéreos de servicio;
- Distritos de tarifas especiales; y
- Geometría de las calles.

Cuando el Departamento de Obras Públicas realiza la revisión de estos aspectos en una solicitud de construcción, se enfoca principalmente en la infraestructura existente o propuesta que se necesita para soportar un determinado proyecto, así como cualquier nivelación de terreno que sea requerida para realizar la construcción.

Permisos, Procesos, y Tarifas

Dependiendo del proyecto y las condiciones incluidas en la aprobación del permiso de Planificación, los siguientes permisos, procesos y tarifas pueden ser necesarios para cumplir con los requerimientos de Obras Públicas:

Guía Comunitaria

Acuerdos y Planos de Mejoras Públicas (también conocidos como planes menores y mayores):

Para realizar mejoras en las calles o vías públicas, incluyendo cualquier cambio identificado en el reporte del análisis de impacto vial.

Planos de Mejoras en Vías Privadas: Para la construcción de calles y/o vías que serán mantenidas de forma privada por una asociación de propietarios.

PlanodeunCamino/Parcela: Usado para sub-parcelar la propiedad.

Permiso de Nivelación del Terreno/Plan de Control de Erosión: Regula la línea de nivel del terreno del proyecto, y se asegura de que esté protegido de la erosión durante los meses de invierno.

Permiso de Riesgo Geológico y Autorización Estatal de Riesgo Sísmico: Se asegura de que todos los requerimientos referentes a riesgos geológicos se hayan cumplido.

Permiso Revocable de Uso de Terrenos Públicos: Permite el uso temporal de vías públicas y construcción en las mismas.

Abandono de Calles o Zonas Públicas: Se utiliza para abandonar vías públicas o servidumbres.

Permiso para Instalaciones Privadas/Zanjas: Permite que constructores privados añadan instalaciones en beneficio de franquicias de compañías de servicios públicos, como proveedores de cable, compañías telefónicas, etc.

Permisos Laterales: Permite que los constructores privados instalen conexiones de aguas lluvias o alcantarillado sanitario a las tuberías públicas principales.

Acuerdo de Terrenos de Parques: Permite que el solicitante aplase el pago de tarifas de terrenos de parques a lo que resulte primero: por un año, o hasta que el primer permiso de construcción sea emitido.

Noticia de Pago de las Tarifas del Parque: Se utiliza para notificar a la División de Planificación de la suma de las tarifas para parques que se deben recolectar para una nueva construcción residencial.

Certificado de Elevación para Inundaciones: Se asegura de que las estructuras y edificios construídos en zonas con peligro de inundación cumplan con los requerimientos de la Agencia Federal de Administración de Emergencias (FEMA).

i Para asegurar una revisión rápida y efectiva de una aplicación, es importante que los planos sean detallados e indiquen todas las mejoras públicas que el proyecto genere, así como la nivelación del terreno necesaria para su construcción. Generalmente, si el plano está detallado minuciosamente, es más fácil y rápida su revisión.

i Para información sobre cómo estas regulaciones, tarifas, y procesos afectan un proyecto específico, por favor diríjase a la Recepción de la División de Construcción.

Creación de Distritos de Tarifas Especiales: permite a un grupo privado de propietarios de terrenos construir conjuntamente mejoras e infraestructura significantes en las vías públicas.

Tarifas Adicionales

Obras Públicas puede requerir también el pago de tarifas por situaciones como las descritas a continuación:

Reembolso de Tarifas de Calles Principales: Se debe si la Ciudad usó fondos públicos para mejorar el frente del terreno antes de la construcción.

Tarifa de Cables de Servicio Subterráneos: Se recolecta para enterrar los cables aéreos de servicios públicos en el futuro.

Tarifas de Areas de Aguas Residuales: Tarifas recolectadas para el desarrollo de infraestructura para alcantarillado sanitario y de aguas lluvias.

Tarifas de Planta de Tratamiento de Aguas Residuales: Recolectado para aumentar la capacidad de la planta de tratamiento de aguas residuales de la Ciudad. Esta tarifa se cobra de acuerdo al uso del terreno.

Tarifa para el Plan de Deficiencia del Norte de San José: En caso de que el proyecto esté situado en el Área de Deficiencia del Plano del Norte de San José.

Contribución a Mejoras en Señalización del Tráfico y de Calles: Recolectado como una contribución para la construcción de señales de tráfico y mejoras de las vías (por ejemplo separadores y ampliaciones de calles).

2-6. Cumplimiento del Código

La División de Cumplimiento del Código del Departamento de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código existe para trabajar con los residentes de San José con el fin de regular y hacer cumplir el Código Municipal de la Alcaldía y sus requerimientos para uso de terrenos. Mediante el trabajo con los residentes, la División de Cumplimiento del Código busca promover y mantener un nivel de vida deseable y seguro, y un buen ambiente de trabajo en toda la ciudad.

Areas de Responsabilidad

Para cumplir a cabalidad con la función de promover y mantener una

Guía Comunitaria

ciudad segura y un ambiente deseable, la División de Cumplimiento del Código refuerza los reglamentos relacionados con lo siguiente:

- Condiciones de una estructura existente que representa un peligro obvio y presente al público;
- Violaciones al Código de Construcción (en construcción, plomería, instalaciones eléctricas, instalaciones mecánicas, etc), incluyendo construcciones o cambios en el número y tipo de habitantes sin permisos;
- El Código Municipal de San José, Título 17, relacionado a vivienda (estándares mínimos para seguridad y sanidad en las viviendas);
- Requerimientos de la Ordenanza de Zonificación relacionados con el uso del terreno (Título 20), su conformidad con los permisos de Planificación, remoción y usos no permitidos de estructuras, función de las viviendas y ventas de garage;
- Maleza en propiedad privada o construcciones;
- Cercas requeridas alrededor de piscinas;
- Graffitis;
- Anuncios, incluyendo avisos en la vía pública, ausencia de los permisos requeridos, anuncios de tipo inflables ilegales, globos, y anuncios colgantes;
- Vehículos inoperables abandonados en la vía pública y propiedad privada;
- Talleres no permitidos para reparación de autos en casa;
- Propiedad personal abandonada en lotes públicos y privados (muebles, partes de autos, electrodomésticos, etc);
- Estacionamiento en el jardín del frente de las viviendas;
- Demarcación temprana de patios;
- Botado de basura ilegalmente;
- Fumar en lugares públicos establecidos; y
- Desperdicio de agua.

Método de Cumplimiento

Mientras la División de Cumplimiento del Código busca mantener las regulaciones vigentes, correspondientes a los aspectos anteriores de muchas formas, la mayoría de las veces a la persona responsable de una violación se le da la oportunidad de cumplir voluntariamente con la ley y corregir la situación. A continuación se enumeran otros métodos de cumplimiento:

Citación Administrativa: Esta fórmula está diseñada para corregir violaciones menores. Las multas se incrementan con cada violación adicional.

Remedios Administrativos: Este remedio es usado para violaciones mayores. Las multas pueden extenderse hasta \$2,500 dólares por día. Además se pueden adicionar tarifas administrativas.

Extenuación: Esta solución es usada cuando la Alcaldía necesita tomar medidas para reducir molestias. Generalmente, la Ciudad contrataría un contratista privado para demoler o asegurar una estructura, o para limpiar la

‡ Si no está seguro de la existencia de una asociación del vecindario en la comunidad, cualquier residente puede llamar al Centro de Desarrollo de Vecindarios de San José (teléfono: 408-392-6671) para obtener el nombre de algún representante del vecindario.

‡ Para diligenciar un reclamo, por favor comunicarse al (408) 277-4528. Para reportar vehículos abandonados, llame al (408) 277-5305.

basura o desechos de una propiedad.

Remedios Judiciales: Estos remedios son usados cuando se determina que los anteriores no tuvieron éxito. Los dos remedios Judiciales más usados por la Ciudad son las de prosecución criminal y civil (Orden de la Corte). La Ciudad puede enviar un caso de Cumplimiento del Código para mediación a la Oficina de Relaciones Humanas del Condado de Santa Clara al (408) 299-2206.

Reporte Ciudadano

Un residente de San José que busca cambiar las condiciones de una propiedad en la comunidad tiene las siguientes opciones:

1. Contactar a la Persona Responsable: Primero, si un residente se siente cómodo, puede tratar de conciliar la situación contactando a la persona responsable y describiendo su percepción del problema. Adicionalmente se puede realizar una discusión para saber cómo el problema afecta al vecindario y las posibles soluciones que se puedan encontrar.

2. Atender las Reuniones de la Asociación del Vecindario: Esto permite que los residentes se envuelvan con soluciones de problemas recurrentes en el vecindario.

3. Diligenciar una Queja frente a la División de Cumplimiento del Código. Toda la información se mantiene confidencial, sin embargo no se reciben quejas anónimas. Se tomarán las acciones apropiadas respecto a cada queja.

Generalmente, los casos que afectan al público y constituyen un problema de seguridad y salud se solucionan primero. Otros casos pueden permanecer abiertos por 30 días o más.

Para más información sobre las opciones enunciadas anteriormente sobre el Cumplimiento del Código, o para diligenciar una queja, llame a la División de Cumplimiento del Código al (408) 277-4528).

2-7. Instalaciones Públicas

Todas las instalaciones públicas que van a ser construídas dentro del área de San José deben estar identificadas primero en el plan del Programa de Mejoras Capitales (CIP). Los proyectos del plan resultan directa o indirectamente en la construcción de mejoras capitales y pueden ser clasificadas en dos categorías adicionales:

Proyectos de Construcción: Proyectos que se dirigen hacia la construcción de mejoras capitales. Estos proyectos son realizados por

Guía Comunitaria

la ciudad y generalmente son entregados a un contratista mediante un proceso competitivo de licitación. De todas maneras, los proyectos pueden ser construídos también por otras jurisdicciones o entidades mediante un acuerdo.

Proyectos de No-Construcción: Los proyectos que indirectamente llevan a la construcción de mejoras capitales, así como estudios de posibilidades para realizarlos y esfuerzos de planificación maestra.

La Ciudad desarrolla, o contrata para desarrollar, mejoras de capital en siete categorías conocidas como Áreas de Servicio de la Ciudad (CSA). El proceso de construcción para cada tipo de CSA varía, dependiendo del CSA y del tipo de proyecto que se esté desarrollando. La participación de la comunidad se recomienda para todos los tipos de proyectos. Para encontrar más información sobre los CIP actuales o futuros, incluyendo las reuniones de comunidad u otras oportunidades para la participación del público, un residente puede contactar el Departamento de Obras Públicas o visitar su página web (<http://www.sanjoseca.gov>).

Áreas de Servicio de la Ciudad (CSAs)

Para mayor información sobre CSA, por favor visite <http://www.sanjoseca.gov/csa.html>.

3-1. Indicadores de Planificación

Cómo Participar Efectivamente en Audiencias y Reuniones Públicas

1. Manténgase Informado sobre las Construcciones en la Ciudad y su Vecindario:

- Esté atento a actividades de construcción en el vecindario.
- Únase a las asociaciones del vecindario, grupos de la comunidad, o grupos de defensa, y consulte sus periódicos y las páginas web para aprender sobre las noticias relevantes de la ciudad y el vecindario.
- Manténgase actualizado sobre las noticias locales a través de los medios de comunicación (periódicos, radio, y televisión).
- Lea sobre las noticias oficiales de las solicitudes para audiencias.
- Consulte la página web de la Ciudad para las solicitudes archivadas recientemente y la agenda de próximas reuniones.

2. Realice su Propia Investigación:

- Lea siempre la agenda de reuniones y todos los reportes relevantes sobre ésta antes de la reunión.
- Llame al organizador de las reuniones con todas las preguntas que pueda tener antes de la reunión. El organizador de reunión de una audiencia del Concejo de la Ciudad o de la Comisión de Planificación debe ser del Personal de la Alcaldía.
- Entienda cuáles decisiones están siendo tomadas en el momento de la reunión.
- Determine la manera más efectiva de influenciar dichas decisiones.

3. Envíe Comentarios por Escrito:

- Revise todas las fechas límite para asegurarse de que sus comentarios son enviados a tiempo.
- Dirija su correspondencia a una persona o grupo específico si es posible.

4. Haga Comentarios Orales:

- Averigüe cual será el tiempo límite para hablar y no lo exceda (generalmente son dos minutos).
- Envíe una tarjeta de petición para comentar si es necesario.
- Sepa lo que quiere decir. Organice sus ideas antes de hablar.
- Asegúrese de sus argumentos.
- Sea lo más breve posible.
- Absténgase de atacar directamente a alguien. Sea civil y cortés todo el tiempo.
- Provea soluciones e ideas para resolver el problema.
- Absténgase de repetir ideas que ya han sido escuchadas. Suministre nuevas ideas. Si usted está de acuerdo con alguien que ya intervino, simplemente exprese éste hecho.

Guía Comunitaria

Planos del Sitio, Elevaciones y Planos de Planta

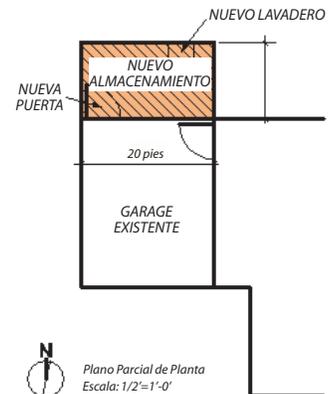
¿Qué es un Plano del Sitio? Un plano del sitio es una vista panorámica superior ("bird's eye") de una propiedad que se dibuja a escala. Esta muestra:

- Límites de la Propiedad
- Una idea de los edificios y estructuras propuestas y existentes
- La distancia entre las construcciones
- La distancia entre las construcciones y los límites de la propiedad (setbacks).
- Lotes de parqueadero, indicando los espacios para estacionar.
- Entradas y salidas para los carros
- Calles que la rodean
- Zonas verdes y patios
- Instalaciones
- Ubicación señalada sobre la tierra



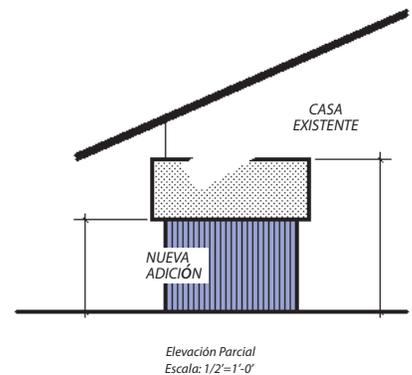
¿Qué es una Elevación? Una elevación es la vista del frente, lado, o revés de una construcción (o una fachada) dibujada a escala. Una elevación debe mostrar:

- Altura de la construcción
- Materiales y colores exteriores de la construcción
- Ventanas y puertas (ubicación, tamaño y perfil, indicando los materiales)
- Techo (indicando materiales)
- Pantallas del techo y/o (parapets)
- Todo el equipo propuesto y existente
- La arquitectura de la construcción
- Los cuatro costados de la construcción
- Detalles arquitectónicos



¿Qué es un Plano de Planta? Un plano de planta es una vista panorámica ("bird's eye") del interior de una construcción. Un plano de planta debe mostrar:

- Paredes y corredores interiores
- Baños
- Ventanas y puertas
- Electrodomésticos tales como estufas, refrigeradores, calentadores de agua, etc.
- Elementos interiores como chimeneas, saunas y jacuzzis
- El uso propuesto para todas las habitaciones debe estar indicado



Todos los planos del lugar, elevaciones, y pisos deben ser dibujados a escala. Las dimensiones de elementos importantes deben mostrarse también en estos planos. Todos los planos deben incluir el punto cardinal norte, fecha, indicador de escala, y título del dibujo (incluyendo la dirección de la propiedad).

Consejos Claves para Obtener Permisos a Tiempo

- Asegúrese de que su solicitud está correcta y meticulosamente completa.
- Envíe el proyecto para revisión preliminar.
- Envíe los planos dibujados profesionalmente. Listando los servicios de un profesional con experiencia, usted puede incrementar la probabilidad de aprobación asegurando que su proyecto se ha realizado correctamente. Para encontrar un arquitecto que cubra todas sus necesidades, contacte el Instituto Americano de Arquitectos del Valle de Santa Clara en www.aiascv.org o llame al (408) 298-0611 para obtener una lista de arquitectos locales.

3-2. Fuentes de Información Adicional

Concejo de la Ciudad de San José:

Contactos para Información

Correo: 200 E. Santa Clara Street | San José, CA 95113

Teléfono: (408) 535-4900

Correo Electrónico: revise la página web para las direcciones electrónicas de los Miembros del Concejo

Sitio Web: www.sanjoseca.gov/council.html

Agenda e Información para Reuniones:

El Concejo se reúne los martes a la 1:30 p.m., y el 1^{er} y 3^{er} martes de cada mes a las 7:00 p.m. Los paquetes de la agenda del Concejo están disponibles para su revisión de varias formas.

- Visitando los boletines en el tablero fuera de la Alcaldía;
- Llamando al (408) 535-1255 para pedir una copia;
- Visitando la Oficina del Dependiente de la Ciudad, en la dependencia 116 de la Alcaldía en horario de oficina; o
- En internet en www.sanjoseca.gov/clerk/agenda.htm.
- Para ver o escuchar reuniones del Concejo en línea, revise el calendario del concejo, e infórmese sobre los diferentes comités del concejo, diríjase a www.sanjoseca.gov/meetings.html.

Juntas y Comisiones de San José:

Información de Contacto General

Teléfono: (408) 277-4424

Sitio Web: www.sanjoseca.gov/boards.html

Información de Contacto para la Comisión de Planificación:

Teléfono: (408) 535-3555

Sitio Web: www.sanjoseca.gov/planning

Se reúne cada segundo y cuarto miércoles del mes, a las 6 p.m. en las Salas del Concejo

Guía Comunitaria

Organizaciones del Vecindario:

Teléfono: (408) 392-6671

Sitio Web: www.sanjooseca.gov/planning

Permisos:

Construcción

Teléfono: (408) 535-3555

Sitio Web: www.sanjooseca.gov/building/

Permisos en Línea: www.sjpermits.org/permits/permits/

Planificación

Teléfono: (408) 535-3555

Sitio Web: www.sanjooseca.gov/planning

Permisos en Línea: www.sjpermits.org/permits/permits/

Obras Públicas

Teléfono: (408) 535-3555

Sitio Web: www.sanjooseca.gov

Permisos en Línea: www.sjpermits.org/permits/permits/

Información sobre el Acta de Calidad Ambiental de California (CEQA):

Para información detallada sobre el CEQA vaya a www.ceres.ca.gov/ceqa/ o llame a la Oficina de Planificación e Investigación de California al (916) 322-2318.

Plan General 2020 de San José:

El *Plan General* puede ser consultado en www.sanjooseca.gov/planning. Usted puede dirigirse también a Planificación en Servicios de Construcción en la dirección 200 E. Santa Clara Street, San José, CA 95113 o llamar al (408) 535-3555.

Código Municipal de San José (incluyendo Ordenanzas de Señalización y Zonificación):

Para ver una copia del Código Municipal, contacte al Dependiente de la Ciudad en el (408) 535-1260. También puede ser revisado en línea en www.amlegal.com/sanjose_ca/. La Ordenanza de Zonificación es el Título 20 del Código Municipal; la Ordenanza de Señalización es el Título 23.

Plano de Zonificación:

Los planos de Zonificación de San José están disponibles en www.sanjooseca.gov/planning. La copia oficial del Plano de Zonificación puede ser revisado también en el Departamento de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código.

Línea de Información de San José:

La información grabada sobre los programas y servicios de la Ciudad puede ser escuchada en el (408) 535-3500. Información incluye: Junta y Comisiones del Concejo de la Ciudad, Información de Contactos de la Ciudad, y Construcción.

Agencias Externas

Agencia de Redesarrollo de San José:

Esta agencia de San José tiene la misión de revitalizar y dar vida al centro de San José, vecindarios y áreas industriales.

Sitio Web: www.sjredevelopment.org

Teléfono: (408) 535-8500

Autoridad de Transporte del Valle de Santa Clara:

Es un distrito especial independiente responsable por las operaciones de buses y tren ligero, administración de la congestión, proyectos específicos de mejoras de autopistas, y planificación a nivel del condado.

Sitio Web: www.vta.org

Teléfono: (408) 321-2300

Distrito de Agua del Valle de Santa Clara:

Es la agencia de recursos primarios de agua para el Condado de Santa Clara.

Sitio Web: www.valleywater.org

Teléfono: (408) 265-2600

Departamento de Transporte de California, Distrito 4:

Es el Director Estatal de servicios de transporte interregional incluyendo todas las autopistas estatales e interestatales.

Sitio Web: www.dot.ca.gov/dist4/

Teléfono: (510) 286-4444

Distrito de Administración de Calidad del Aire del Área de la Bahía:

Es la agencia comprometida a mantener el aire limpio para proteger la salud pública y el medio ambiente.

Sitio Web: www.baaqmd.gov

Teléfono: (415) 749-5000

Comisión de Transporte Metropolitano:

La agencia de Planificación, coordinación y financiamiento del transporte para los nueve condados del Área de la Bahía de San Francisco.

Sitio Web: www.mtc.ca.gov

Teléfono: (510) 464-7700

Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía:

Es la agencia de regional de planificación que trabaja para resolver los problemas en áreas tales como el uso de terrenos, vivienda, calidad ambiental, y desarrollo económico.

Sitio Web: www.abag.ca.gov

Teléfono: (510) 464-7900

Agencia Local de la Comisión de Formación:

Es una agencia impuesta por el Estado para supervisar los límites de ciudades y distritos especiales.

Sitio Web: www.santaclara.lafco.ca.gov/

Teléfono: (408) 299-2011

3-3. Glosario de Términos de Planificación

Apelación: Después de que se toma una decisión sobre el uso de un terreno, un ciudadano puede pedir que una autoridad con mayor mando revise el tema con el fin de adquirir un resultado diferente. Esta petición es llamada apelación. Las decisiones de la Comisión de Planificación son apeladas al Concejo de la Ciudad.

Área de Servicio Urbano: El área de la Ciudad donde se encuentran los servicios urbanos, o que servirá para desarrollo urbano.

Audiencia Pública: Es una oportunidad para que el público exprese sus opiniones sobre un tema en particular a un agente de toma de decisiones, usualmente la Comisión de Planificación o el Concejo de la Ciudad. Una audiencia pública debe abrirse para todos los temas presentados en la agenda del Concejo de la Ciudad, la Comisión de Planificación, o cualquier otra junta o comisión de la Ciudad.

CEQA: El Acto de Calidad Ambiental de California. En general, el CEQA requiere que todos los proyectos públicos y privados que tengan potencial para presentar efectos adversos contra el medio ambiente sean revisados antes de su aprobación.**

Comisión de Planificación: Un grupo de siete residentes establecidos por el Concejo de la Ciudad para considerar los asuntos de Planificación de usos de terrenos. Las funciones y poderes de la comisión son establecidos por el Concejo de la Ciudad y pueden incluir propuestas de audiencias para corregir el plan general o hacer rezonificación de terrenos, iniciando estudios de Planificación (alineación de carreteras, identificación de riesgos sísmicos, etc.), y tomando acciones sobre las subdivisiones propuestas.**

Concejo de la Ciudad: Es el organismo legislativo de la ciudad. El Concejo es conformado por el Alcalde, quien es elegido por la comunidad, y diez miembros del concejo que son elegidos por distrito. Estos son responsables de decretar las ordenanzas, imponer impuestos, realizar apropiaciones, establecer políticas, y contratar algunos de los oficiales de la ciudad. El Concejo adopta el plan general local, zonificación y ordenanza de subdivisiones.

Discrecional: Cuando un agente de toma de decisiones como un miembro del personal de la Ciudad o un oficial público puede usar su propio juicio para decidir si realizar o aprobar un proyecto y cómo hacerlo.

EIR: Reporte de Impacto Ambiental. Una revisión detallada de un proyecto propuesto, sus impactos potenciales adversos en contra del medio ambiente, medidas que pueden evitar o reducir estos impactos y alternativas para el proyecto.**

Iniciativa: Legislación propuesta o cambios constitucionales que son enviados a petición de un ciudadano, para ser aprobados o denegados por medio del voto popular. Esto permite que los ciudadanos decreten sus propias leyes, independientes de la legislación estatal o del organismo legislativo local.*

Ministerial: Cuando un agente de toma de decisiones como un miembro del personal de la Ciudad o un oficial público aplica la ley a los hechos como esta se presenta, pero utiliza poco o ningún tipo de juicio personal en el proceso de decisión.

Permiso de Uso Condicional (CUP): De conformidad con la Ordenanza de Zonificación, un CUP puede autorizar usos que generalmente no son permitidos en un sitio en particular. Los CUPs requieren una audiencia pública y si su aprobación es concedida, están sujetos usualmente a cumplir con ciertas condiciones por quien esté desarrollando la construcción. La aprobación de un CUP no resulta en un cambio en la zonificación.**

Plan Específico: Es un plan que muestra la distribución del uso de terrenos, la disponibilidad de espacio abierto, infraestructura, y financiación para una porción de la comunidad. Los planes específicos ponen en acción las provisiones del plan general.**

Plan General: Una declaración de políticas, incluyendo textos y diagramas que reflejan sus objetivos, principios, estándares, y propuestas al plan, para el futuro desarrollo físico de la Ciudad. **

Planificación: Es el proceso mediante el cual las agencias públicas, generalmente gobiernos locales, determinan los arreglos de intensidad y geográficos de varios usos del terreno en una comunidad.*

Referendum: El proceso mediante el cual los ciudadanos votan para aprobar o negar una decisión tomada por un organismo del gobierno.*

Sub-parcelación: La división de una porción de propiedad en un número mayor de porciones de propiedad. El propósito principal de la sub-parcelación es que se pueda vender una porción de terreno a múltiples compradores.

Guía Comunitaria

Uso de Terrenos: Es una descripción las estructuras físicas que están realmente sobre una porción de tierra, así como el tipo de actividades que toman lugar comúnmente en ellas. Algunos ejemplos de usos de terrenos son vivienda, actividades comerciales, usos industriales, y parques. La planificación de uso de terrenos determina dónde deben ser ubicadas las estructuras o actividades específicas.

Variación: Una variación limitada del desarrollo de la propiedad de los estándares de la ordenanza de zonificación. Las peticiones de variaciones están sujetas a audiencias públicas, usualmente frente al Director de Planificación, Construcción, y Cumplimiento del Código, pero algunas veces también frente a la Comisión de Planificación y/o el Concejo de la Ciudad. Las variaciones no permiten un cambio en el uso de los terrenos.**

Zonificación: Códigos locales que regulan el uso y la construcción de una propiedad. La ordenanza de zonificación divide la ciudad o condado en distritos de usos de terrenos o “zonas” representados en planos de zonificación, y especifica los usos permitidos dentro de cada una de las zonas. Establece los estándares de construcción para cada zona, así como el tamaño mínimo del lote, la altura máxima de las estructuras, los límites (setbacks) de la construcción, y el tamaño de los jardines o patios.

*William Fulton, *Guide to California Planning*, second edition (Point Arena: Solano Press Books, 1999).

**State of California, Governor’s Office of Planning and Research, “*A Citizens Guide to Planning*,” <http://ceres.ca.gov/planning/planning_guide/plan_index.html>.

