

Horas del mostrador

Lunes a Viernes de
8 a.m. a 2 p.m. y 4 p.m. a 5 p.m.,
Martes
8 a.m. a 2 p.m. y 4 p.m. a 6:30 p.m.

Le sugeremos que hable antes o que haga una cita para poderle dar atención especial. Gracias!

Este folleto es solamente para darle información general de como funciona la planeación de sitios. La Ciudad tiene reglamentos para cada proyecto específico.



City of San Gabriel

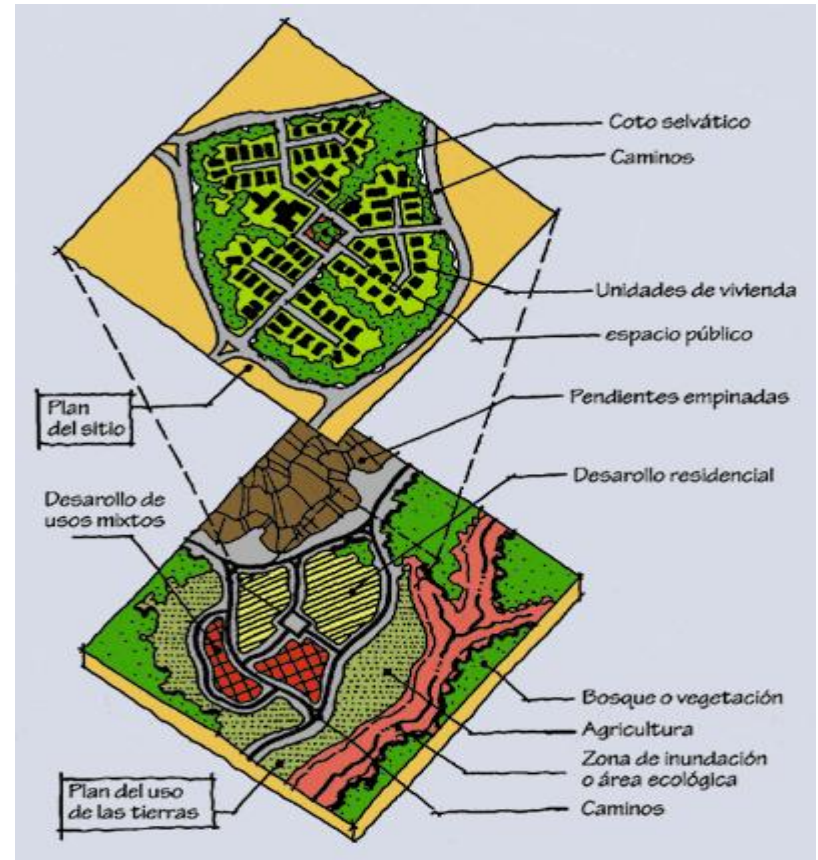
425 S. Mission Drive
San Gabriel, CA 91778
626-308-2800
www.sangabrielcity.com



BIENVENIDOS A LA CIUDAD DE SAN GABRIEL

Este folleto describe los Fundamentos de Planificación de Sitios, ojala que le ayude a entender el papel de usted y su gobierno.

Qué es la Planificación de Sitios?



Fotos fueron obtenidas de American Planning Association
<http://www.planning.org/planificacion/1/1.htm>

Qué es la Planificación de Sitios?

Expresado de una manera simple, la planificación de sitios es el arte y la ciencia de ordenar las estructuras y los usos de una porción de tierra. Puede ser un edificio solo, muchas casas o aun una comunidad entera. La planificación de sitios es un proceso complejo. Incluye la selección y el análisis del lugar, la identificación de las funciones y los usos que se proveerán como resultado de su desarrollo, la organización de la circulación vehicular y de los transeúntes, el desarrollo de la forma visual y el diseño de los usos, la modificación de la forma del sitio según sea necesario mediante nivelación, el suministro de servicios urbanos necesarios en el lugar y finalmente, la realización de los detalles necesarios en la construcción para completar el proyecto. Los detalles de la construcción incluyen actividades que limitan los impactos negativos del desarrollo, tales como planes de siembra para minimizar la erosión y los sistemas de aguas pluviales para asegurar un drenaje apropiado.

La planificación de sitios es diferente a la planificación del uso de la Tierra

Residentes. Los residentes son las personas que finalmente ocuparán el proyecto, ya sea como dueños o arrendatarios, de las propiedades residenciales y/o comerciales. En un escenario ideal, los futuros residentes deberán participar en la planificación de sitios, así como en el proceso de construcción, permitiéndoles participar también como parte del equipo de planificadores. La opinión de los futuros residentes es muy importante, ya que puede servir como una guía en cuanto a la localización de la casa, el estilo y el tamaño; para definir la necesidad de instalaciones públicas, tales como el espacio libre, escuelas e iglesias y para crear un sentimiento de propiedad y participación en la organización del sitio para así asegurar su mantenimiento y su sostenibilidad a largo plazo.

Como puede ver, a pesar de que hemos clasificado a los participantes dentro de cinco categorías generales, estos no son grupos exclusivos. Los residentes pueden también ser el cliente y el desarrollador. El profesional técnico y el desarrollador pueden ser uno solo. El regulador puede servir como cliente, planificador y profesional técnico si se trata de un proyecto completamente público. Debido a ello y a que todas las partes juegan un papel significativo, usted puede empezar a darse cuenta que de la planificación de sitios es un proceso de colaboración. Bajo circunstancias ideales, todas las partes pertinentes deberán estar involucradas desde el concepto inicial del proyecto hasta finalizar la construcción.

Para mas informacion?

Llame al departamento de planificacion al 626.308.2806, oprima el numero 4. Si tiene alguna pregunta especifica a su terreno, puede llamar al departamento del desarrollo comunitario (pregunte por alguien que hable español) al (626) 308-2806.



técnicos para crear los planos del concepto, los planos funcionales, y los bosquejos del sitio y, cuando el proyecto sea aprobado, los documentos constructivos requeridos para la concreción de las obras. Aunque ellos son los responsables de preparar estos documentos, necesitarán información del cliente, del desarrollador, de los reguladores y de los residentes para asegurarse que se

están tomando en cuenta todas las necesidades y requisitos. Con un entendimiento general de lo que es la planificación de sitios, todos los involucrados o afectados por un proyecto pueden ofrecer sugerencias substanciales a los profesionales técnicos.

Foto de una area comercial

Reguladores. Revisando el proceso entero de la planificación de sitios, están los reguladores, agencia o agencias gubernamentales a las que se les ha dado el poder para hacer cumplir las normas, leyes y regulaciones relacionadas con la planificación local y el desarrollo. Esto puede incluir a la autoridad de planificación municipal y/ o a la autoridad de planificación regional o nacional, a los departamentos de obras públicas y de servicios, a los departamentos de transporte o cualquier entidad gubernamental con una responsabilidad racionada. Los reguladores incluyen a menudo técnicos profesionales que son empleados de alguna agencia gubernamental para asegurarse de que las normas, leyes y regulaciones están siendo observadas en la práctica actual del diseño y la construcción. Dentro de la región, existen varios sistemas de planificación, desde una entidad central planificadora hasta una estructura de planificación local extensa. Es imperativo incluir a los reguladores desde temprano y con frecuencia en el proceso, para asegurarse que el proyecto obtenga su aprobación, que reciba los permisos apropiados y que será apoyado y aprobado por ellos.

La planificación de sitios es diferente a la planificación del uso de la Tierra

La planificación de sitios es diferente a la planificación comprensiva o a la planificación del uso de la tierra. La planificación comprensiva tradicional incluye la descripción y la planificación para la organización física de los usos de la tierra y de la infraestructura al igual que los elementos del medio ambiente, económicos, sociales, estéticos y otros de una comunidad entera. Traza un mapa del futuro, por lo general en incrementos de 10 o 20 años, e implica una cantidad extensa de participación comunitaria.

En contraste, la planificación de sitios es específica en su enfoque. Incluye el tomar decisiones en cuanto a locales para construir en un terreno o parcela específicos. La participación comunitaria puede incluir el diseño de talleres u otros mecanismos para recibir información acerca del local y los la distribución de las estructuras.

En este manual la planificación de sitios debe entenderse primordialmente como planificación de sitios residencial. Aunque puede incluir algunos aspectos de usos mixtos, tales como negocios en casa operando desde estructuras residenciales o establecimientos para servicios comunitarios, el uso dominante del sitio es residencial.

El proceso de planificación de sitios da como resultado un producto — el plan de un sitio — que está en forma de un documento, un mapa y/o una serie de mapas que indican dónde serán colocadas las estructuras, dónde se harán las calles y otra infraestructura, dónde se dejará espacio abierto y qué cambios serán necesarios hacerle al terreno. También nos demuestra como el desarrollo se acopla entre los sistemas naturales y las características del lugar, tales como el área vegetativa, el sistema de drenaje de la superficie y los corredores silvestres, para mencionar algunos

Por Qué Hacer Una Planificación de Sitios?

La meta del proceso de planificación de sitios, según Kevin Lynch, es "hacer lugares que resalten la vida diaria — la cual libera a sus habitantes y les da un sentido del mundo en que viven." Esta es la idea de hacer un lugar — en el cual crear un entorno físico que sea placentero y seguro para vivir, para volver a casa, crecer y envejecer.

Aquí hay algunas razones adicionales por las cuales la planificación de sitios es importante:

Crear lugares y comunidades. Después de la devastación de los huracanes Mitch y Georges, surgió una necesidad inmediata de albergue. Se construyeron estructuras temporales rápidamente para dar una solución inmediata a un problema abrumador. Sin embargo, no se hizo con la idea de proveer refugio permanente y los trabajadores de emergencia por lo general tenían tiempo para poder situar viviendas de acuerdo a las condiciones del lugar o con orientación habitacional. La planificación de sitios es un proceso que ayuda a llevar a las personas de un refugio temporal a viviendas seguras, permanentes que estén diseñadas para acoplarse a las características del lugar. Define los espacios públicos y proporciona áreas para la interacción, dándole a los residentes un sentido de lugar y un sentido de comunidad.

Desarrollador. Para que un proyecto sea construido, se necesita de una entidad que guiará el proceso completo, tomando la visión general del cliente y volviéndola en algo construido. Esa entidad es llamada el desarrollador. Puede ser un individuo, un grupo de personas, o una firma u organización formal. El desarrollador se asegura que el proyecto siga el proceso de aprobación definido por los reguladores (ver abajo), obtiene las finanzas para el proyecto (al menos que hayan sido obtenidas por el cliente), y sigue el proyecto hasta su finalización. Hay una relación muy fuerte entre el cliente y el desarrollador, ya que éste está haciendo que la idea del cliente se haga realidad. Un desarrollador puede ser un ente público o privado—si un gobierno local está concibiendo y construyendo un proyecto, es cliente y desarrollador a la vez.

Profesionales técnicos. Por lo general, esta designación se refiere a los profesionales involucrados en los aspectos detallados del diseño del sitio, los edificios y los sistemas de circulación e infraestructura. Los profesionales técnicos pueden incluir a los urbanistas, planificadores urbanos, arquitectos, arquitectos paisajistas e ingenieros. El desarrollador empleará profesionales



Quién Hace la Planificación del Sitio?

El proceso de tomar una parcela de tierra y transformarla en una comunidad sostenible, vibrante y funcional involucra a numerosas entidades. Para propósitos de enseñanza, nosotros hemos definido cinco categorías específicas de participantes en la planificación de sitios: el cliente, el desarrollador, los profesionales técnicos, los reguladores, y los residentes.

Cliente. Esta es la persona o entidad dueña del sitio, que tiene derecho legal para utilizar el sitio, o está buscando un sitio donde poder situar un proyecto de desarrollo. El cliente está buscando una o más entidades que le ayuden con el diseño y la construcción del proyecto. El cliente puede tener experiencia con proyectos de desarrollo, o ésta puede ser una nueva empresa creada para él. Puede tener algo de experiencia y estar buscando asistencia adicional, o pueda que no tenga conocimiento acerca de cuestiones de desarrollo. El cliente tiene una idea en cuanto a lo que quiere construir en el sitio, conocido comúnmente como el programa. En la región, el cliente puede ser una ONG, una entidad gubernamental o un propietario privado, por ejemplo.



Foto de un parque

Reducir la vulnerabilidad a los riesgos naturales. La salud y la seguridad humana pueden ser mejor protegidas si usted analiza primero las condiciones de un lugar potencial para un desarrollo y toma en cuenta las oportunidades y limitaciones del sitio.

En la región hay áreas que son muy propensas a inundaciones, a terremotos, o que pueden ser directamente afectadas por un huracán. Cuando usted analiza y entiende un sitio, usted obtiene información necesaria para evitar áreas de riesgo, tales como zonas con fallas asociadas a terremotos. Usted puede manejar actividades de desarrollo para ayudar a prevenir que las pendientes adyacentes puedan volverse inestables. La vivienda que se construye en armonía con su ambiente natural puede tener mejores posibilidades de resistir el impacto de un riesgo natural.

Proteger el medio ambiente natural. A través de toda la región hay áreas de una tremenda belleza. Por ejemplo, las montañas dramáticas, las zonas costeras preciosas y los extensos valles del dinámico entorno natural son áreas que también necesitan protección. La planificación de sitios puede ayudar a preservar el legado de la Naturaleza. La selección del sitio implica buscar los lugares más apropiados para el desarrollo. Esto tiene una relación directa con la protección del medio ambiente. Colocar viviendas en áreas relativamente planas requerirá de menor movimiento de tierra, lo que a su vez ayudará a mantener estable el sitio

Por Qué Hacer Una Planificación

de Sitios?

Identificar áreas con árboles u otra vegetación y situar la vivienda de una forma que requiera remover la menor cantidad de vegetación ayudará a estas áreas a proveer beneficios en la forma de ventilación, barreras contra el viento y control de erosión. Las carreteras se pueden localizar en armonía con la topografía, dejando que continúen los esquemas de desagüe natural. Es importante recordar que cada sitio presenta limitaciones, pero que también ofrece retos y oportunidades.

Proteger la salud pública. Los climas tropicales traen con ellos enfermedades tropicales. En áreas urbanas y rurales puede haber brotes de enfermedades tales como malaria, fiebre tifoidea, cólera o dengue. Aunque la planificación de sitios no puede eliminar tales brotes, puede ayudar a reducir que esas ocurrencias se propaguen, planificando condiciones sanitarias básicas para la vivienda. Muchas de estas enfermedades son transmitidas mediante la contaminación del agua o de los alimentos. Usted puede proteger la fuente del recurso de agua para un área de desarrollo preservando el sistema natural de desagüe, plantando vegetación para que absorba el exceso de agua, o creando un sistema de cloacas adecuado. Así puede ayudar a reducir el potencial de contaminación y la atracción de zancudos. Al crear áreas de espacio libre para el público, usted proporciona un ambiente más saludable donde los niños puedan jugar en lugar de hacerlo en las áreas de drenaje frente a sus hogares. Además se pueden planificar áreas que sirvan como jardines o huertos, para proveer una fuente de alimentos para los residentes.



Incrementar el valor de venta en el mercado. Cuando usted invierte su tiempo y su experiencia en el proceso de planificación de sitios, el resultado es un desarrollo habitacional que tiene valor constante en el mercado. Cuando usted puede mostrar las consideraciones tomadas en cuenta al escoger un terreno y al diseñar el sitio, lo más seguro es que recibirá fondos y aprobaciones para su proyecto, de fuentes externas, organizaciones gubernamentales, de organizaciones no gubernamentales, de financieros privados o de otras fuentes. Si usted puede mostrar planos y programas para el uso del suelo y la instalación de infraestructura, habrá mayor confianza en el éxito de su proyecto y la planificación de sitios crea viviendas que son de mayor valor financiero para diversas entidades: banqueros, propietarios y residentes de las áreas aledañas. La gente en la región tiene poco dinero accesible para pagar sus hipotecas. La planificación de sitios les ayuda para que puedan utilizar sus recursos de una manera más eficiente.

Fomentar la capitalización. La planificación de sitios crea también un fundamento para valorizar la inversión a largo plazo. Al crear hogares y comunidades que perduran, usted genera un desarrollo que tiene el potencial para crecer. Otros desarrollos habitacionales van a querer ser construidos cerca para capturar el valor que se ha creado. El sitio será más atractivo para