

ANTECEDENTES SOBRE EL USO DEL SUELO



¿Qué es el uso del suelo?

El uso del suelo se refiere a cómo se utilizan los terrenos y los edificios en una comunidad. Las ciudades planifican y organizan las diferentes áreas agrupándolas en categorías, tales como viviendas, negocios, lugares donde la gente vive y trabaja, áreas de empleo y espacios públicos, como escuelas. El uso actual del suelo describe cómo se está utilizando un terreno específico en este momento, incluyendo los sitios que actualmente están vacíos o sin uso.

Uso del suelo en el Plan General

El Plan General muestra cómo se puede utilizar cada parcela de terreno y cuánto desarrollo está permitido. Ayuda a los residentes, propietarios y promotores a comprender los planes a largo plazo de la ciudad para satisfacer las necesidades de vivienda, empleo y servicios.



¿Qué son la densidad y la intensidad?

La densidad describe cuántas viviendas se pueden construir en una zona determinada. En el caso de la vivienda, se mide por el número de viviendas permitidas por acre (unidades de vivienda por acre). Para lugares como oficinas, tiendas o en los campus, el desarrollo se mide por la cantidad de superficie construida permitida en relación con el tamaño del terreno (o índice de ocupación del suelo). En las zonas de uso mixto, la vivienda se rige por normas de densidad, mientras que los usos no residenciales se rigen por los límites de tamaño de la edificación.

Diagrama del índice de ocupación del suelo (FAR)
Se aplica a edificios de uso mixto y no residenciales.

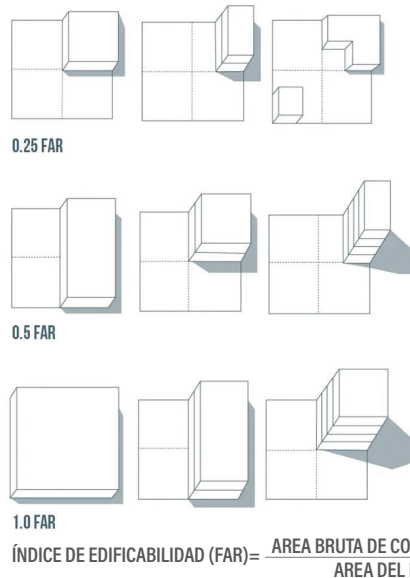
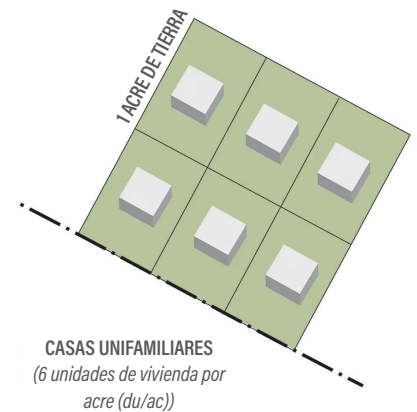


Diagrama de unidades de vivienda por acre (DU/AC)
Aplica a edificios residenciales.



¿Qué son los conceptos de uso del suelo?

Los conceptos de uso del suelo son tres ideas iniciales que exploran cómo Davis podría satisfacer las necesidades futuras de vivienda y empleo mediante la actualización de la forma en que se utiliza el suelo. Muestran diferentes opciones sobre dónde podrían ubicarse las viviendas, los negocios y otros usos, y el alcance del desarrollo que podría producirse. Estos conceptos ayudan a la comunidad a comparar opciones, comprender las ventajas y desventajas, y dar forma a una visión compartida para el futuro de la ciudad. Su propósito es ser discutidos, combinados y mejorados, no ser elegidos tal como se muestran.



Esfera de influencia y anexión

La ciudad de Davis tiene autoridad en materia de planificación y zonificación sobre los terrenos dentro de sus límites municipales, y autoridad limitada de “prezonificación” sobre los terrenos dentro de su **Esfera de influencia** (SOI). La SOI incluye terrenos no incorporados cercanos y muestra dónde la ciudad podría crecer de manera razonable y prestar servicios en el futuro.

El SOI es establecido oficialmente por la **Comisión de Formación de Entidades Locales** (LAFCO) y debe incluir cualquier terreno que pueda pasar a formar parte de la ciudad en el futuro. Para ser incorporado a la ciudad, un terreno debe estar primero dentro del SOI y luego pasar por un proceso legal llamado **anexión**, que incorpora terrenos no incorporados a los límites de la ciudad.

La ciudad no tiene autoridad formal sobre ningún terreno fuera del SOI. La LAFCO del condado de Yolo considera modificaciones al SOI aproximadamente cada cinco años.

Línea de límite urbano

Una línea de límite urbano es una herramienta de planificación que restringe el desarrollo dentro de un área definida para limitar la expansión urbana descontrolada. Las líneas de límite urbano no son obligatorias y pueden ajustarse en el futuro.

