

## ELEMENTOS CLAVES DEL PROGRAMA

### ELEMENTOS GENERALES DEL PROGRAMA PARA USOS DEL SUELO RELACIONADOS CON EL CANNABIS

#### INTRODUCCIÓN

Los Elementos Generales del Programa pretenden proporcionar un resumen de los cambios de política propuestos al Plan General y al Código de Zonificación relacionados con qué usos del suelo para el cannabis se permitirán y cómo se regularán. El texto legislativo completo de los cambios propuestos al Plan General y al Código de Zonificación aún están en proceso de desarrollo y estarán disponibles para la revisión y los comentarios del público después de la revisión de los comentarios sobre los documentos de política actuales por parte del personal (los Elementos Claves del Programa y el borrador de los Enclaves Residenciales Rurales).

#### ENMIENDA AL PLAN GENERAL

Actualmente, el cultivo de cannabis no se considera como uso agrícola según el Plan General. Por consiguiente, aunque el código de zonificación permite los usos de cannabis en los terrenos agrícolas, no define el cultivo de cannabis como uso agrícola, más bien lo define como un uso comercial separado que involucra actividades similares a las de otros tipos de agricultura. Debido a su clasificación no agrícola, las operaciones de cannabis en áreas no agrícolas se analizan al igual que otras operaciones comerciales y deben ser consistentes con las políticas del Plan General para proteger las tierras agrícolas destinadas a la producción agrícola, lo cual requiere que el personal determine que una operación de cannabis sea secundaria y compatible con los usos agrícolas “tradicionales”.

La enmienda propuesta al Plan General incluye definir el cultivo de cannabis como un uso agrícola en el condado de Sonoma, mientras a la vez reconoce que el cannabis está clasificado como una Sustancia de la Lista 1 según la Ley Federal de Sustancias Controladas, y por lo tanto debe estar sujeto a las normativas y limitaciones adicionales en comparación con otros usos agrícolas.

El texto completo de la enmienda propuesta al Plan General aún está en proceso de desarrollo y estará disponible para la revisión y los comentarios del público en una fecha posterior. En la siguiente tabla se ofrece un resumen de los elementos clave y de cómo se aplicarían de forma diferente al programa actual:

Programa de cannabis actual	Programa de cannabis propuesto
<ul style="list-style-type: none"><li>El cultivo de cannabis es un uso comercial no agrícola</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>El cultivo de cannabis es un uso agrícola</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>El cultivo de cannabis (al aire libre y dentro de estructuras) y todos los usos incidentales (por ej., procesamiento) deben ser secundarios e incidentales a un uso agrícola tradicional</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>El cultivo de cannabis (en estructuras totalmente cerradas) y todos los usos incidentales (por ej., procesamiento) deben ser secundarios e incidentales a una operación de cultivo de cannabis al aire libre.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>N/A</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Se fomenta el cultivo de cannabis al aire libre frente al cultivo en estructuras totalmente cerradas en zonas agrícolas</li></ul>

## ELEMENTOS CLAVES DEL PROGRAMA

Programa de cannabis actual	Programa de cannabis propuesto
	para proteger y conservar los suelos agrícolas para la producción agrícola
<ul style="list-style-type: none"><li>• Se prohíben todas las actividades de servicio a los visitantes relacionadas con el cannabis</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se prohíbe el consumo de cannabis en los sitios de cultivo y se deja en claro que no se incluye en las políticas de la “salas de cata”</li><li>• Se permiten recorridos educativos en los sitios de cultivo</li></ul>

## ENMIENDAS AL CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN

La Ordenanza de Cannabis actual se encuentra en la Secciones 26-88-250 hasta 26-88-258 del Código de Zonificación del condado de Sonoma. Cuando un cambio propuesto de elemento del programa está asociado principalmente con una sola sección del Código de Zonificación, esta sección se identifica en los Elementos del Programa. Sin embargo, los cambios adicionales de texto a otras secciones del Código de Zonificación también se realizarán como parte de la actualización general del programa.

La ordenanza propuesta introduciría los siguientes cambios que repercuten en diversos usos del suelo de cannabis o distritos de zonificación. Cuando sea relevante, se proporcionan detalles adicionales en las secciones asociadas con el uso del suelo a continuación. Este documento incluye las normas relacionadas con los usos permitidos, distritos de zonificación, tamaño mínimo de lotes y retrocesos. Otras normas de rendimiento y operación, (por ej.: alumbrado, control de olor, inspecciones), y medidas de protección ambiental (por ej.: uso de agua subterránea, protección de recursos biológicos) se proporcionarán posteriormente, y se incluirán recomendaciones del Informe de Impacto Ambiental del proyecto.

- Eliminar todas las distinciones entre la normativa para el uso del suelo para cannabis de uso médico frente al de uso no médico/adulto.
- Eliminar las cualificaciones de operadores, Sección 26-88-250(h)1-4. Estas seguirán siendo verificadas por el Departamento de Control de Cannabis mediante licencia estatal.
- Eliminar los límites de duración y las renovaciones obligatorias de los permisos, para que los permisos de cannabis se transmitan como elemento inherente de las tierras, Sección 26-88-250(e) y (o).
- Eliminar el límite de un acre de superficie de cultivo por operador y por parcela, Sección 26-88-254(e).

## CULTIVO DE CANNABIS

**CULTIVO** – El cultivo y la cosecha de las plantas de cannabis junto con cualquiera de las actividades enumeradas incidentales y accesorias. Los usos incluyen al aire libre, en espacios interiores y cultivos de alumbrado mixto e invernaderos de comercio minorista y mayorista.

## ELEMENTOS CLAVES DEL PROGRAMA

- Se permiten dentro de los siguientes distritos de zonificación con los permisos apropiados: Agricultura Intensiva (LIA), Agricultura Extensiva (LEA), Agricultura Diversa (DA), Recursos y Desarrollo Rural (RRD), Parque Industrial (MP), Industrial Urbano Limitado (MI), Industrial Pesado (M2) e Industrial Rural limitado (M3).
- **Usos incidentales al cultivo.** Se permiten los siguientes usos siempre y cuando sean secundarios e incidentales a la operación de cultivo:
  - **Propagación al aire libre.** Propagación accesoria al aire libre para apoyar la operación de cultivo en el sitio que no involucre el uso de estructuras permanentes. Los materiales de propagación accesoria sólo se pueden usar en el sitio y no deben venderse comercialmente.
  - **Propagación en espacios interiores y con alumbrado mixto.** Propagación accesoria en espacios interiores o con alumbrado mixto para apoyar la operación de cultivo en el sitio que implique el uso de una o más estructuras permanentes. Los materiales de propagación accesoria sólo se pueden usar en el sitio y no deben venderse comercialmente.
  - **Invernaderos portátiles temporales.** Dentro de los Distritos de Zonificación Agrícolas y de Recursos (LIA, LEA, DA y RRD), el cultivo al aire libre puede usar estructuras de invernaderos portátiles para la protección del cultivo, la extensión de la temporada o el control de la floración mediante la falta de luz en conformidad con el Capítulo 13 del Código de Construcción.
  - **Investigación y desarrollo.** Investigación y desarrollo accesorios para desarrollar nuevos cultivos o sepas de cannabis, ya sea al aire libre sin involucrar el uso de cualquier estructura permanente o dentro de una o más estructuras permanentes. Los materiales de investigación y desarrollo sólo se deben usar en el sitio y no se deben vender comercialmente.
  - **Procesamiento.** El procesamiento accesorio de cannabis cultivado en el sitio, incluyendo el secado, el curado, la clasificación, el recorte, el enrollado, y el almacenamiento de cannabis en bruto (no manufacturado).
  - **Embalaje y etiquetado.** El embalaje y etiquetado accesorios de cannabis cultivado en el sitio.
  - **Manufactura.** Manufactura accesoria de cannabis cultivado en el sitio. La manufactura accesoria debe de realizarse dentro de una estructura permanente.
    - Dentro de los Distritos de Zonificación Industrial (MP, M1, M2, M3), la manufactura accesoria puede usar los disolventes, la extracción y los métodos de infusión permitidos.
    - Dentro de los Distritos de Zonificación Agrícolas y de Recursos (LIA, LEA, DA y RRD), la manufactura accesoria se limita a la extracción química con dióxido de carbono (se excluye el etanol); la extracción mecánica y la infusión de productos no comestibles.
  - **Distribución/Transporte.** Distribución propia para trasladar cannabis y productos derivados cultivados o manufacturados in situ entre locales de cultivo, procesamiento, pruebas, manufactura, distribución o venta al por menor.
  - **Venta minorista.** Permitir la venta minorista incidental en todos los sitios de cultivo que tengan un edificio totalmente cerrado y seguro para el uso minorista.

## ELEMENTOS CLAVES DEL PROGRAMA

- Dentro de los Distritos de Zonificación Agrícolas y de Recursos (LIA, LEA, DA y RRD), permitir las ventas minoristas incidentales de cannabis cultivado in situ, similar al de las ventas agrícolas al por menor, Sección 26-18-140 y 26-88-215.
- Dentro de los Distritos de Zonificación Industriales (MP, M1, M2, M3), permitir la venta minorista incidental de cannabis cultivado in situ.
- **Usos de servicios a los visitantes**
  - Dentro de los Distritos de Zonificación Agrícolas y de Recursos (LIA, LEA, DA y RRD), permitir los recorridos incidentales educativos; se prohíbe el consumo in situ.
  - Dentro de los Distritos de Zonificación Industriales (MP, M1, M2, M3), permitir los recorridos educativos; se prohíbe el consumo in situ.
  - Se permiten eventos especiales periódicos, sujetos al permiso para eventos especiales conforme la sección 26-22-120 del Código de Zonificación del condado de Sonoma, con la excepción de los eventos especiales relacionados con el cannabis prohibidos en todos los Distritos de Zonificación Residencial (R1, R2, R3, RR, AR, PCRR, PCUR). Los eventos regulares no se permiten junto con un permiso de uso del suelo para el cultivo.
- **Requisitos de permiso**
  - Dentro de los Distritos de Zonificación Industrial (MP, M1, M2, M3), se permite el cultivo en espacios interiores y de alumbrado mixto conforme una revisión de Diseño Comercial en los cuales se proporcionan servicios urbanos (agua y alcantarillado), y el cultivo se realizará dentro de uno o más edificios comerciales existentes.
  - Dentro de los Distritos de Zonificación Industrial (MP, M1, M2, M3), los cultivos en espacios interiores y de alumbrado mixto requieren un Permiso de Uso si se propone una nueva construcción de edificios o si no se dispone de servicios urbanos.
  - Dentro de los Distritos de Zonificación Agrícolas y de Recursos (LIA, LEA, DA y RRD), se requiere un Permiso de Uso para cualquier cultivo de cannabis.
- **Tamaño mínimo de parcela requerido y zona de cultivo de cannabis**
  - Dentro de los Distritos de Zonificación Industrial (MP, M1, M2, M3), el cultivo de cannabis no requiere un tamaño mínimo de parcela. Dentro de los Distritos de Zonificación Industrial (MP, M1, M2, M3), no aplica ningún límite de la zona de cultivo, sin embargo, el porcentaje de la superficie del lote que está cubierta por superficie edificable debe cumplir con las Normas de Desarrollo del Distrito de Zonificación de base.
  - Dentro de los Distritos de Zonificación Agrícolas y de Recursos (LIA, LEA, DA y RRD), el cultivo de cannabis requiere un tamaño mínimo de parcela de cinco acres.
  - Dentro de los Distritos de Zonificación Agrícolas y de Recursos (LIA, LEA, DA y RRD), el dosel total del cultivo de cannabis está limitado al 10% o menos de la parcela. El porcentaje de la superficie del lote cubierta por superficie edificable, incluyendo para usos de cannabis y no cannabis, deben cumplir con la superficie máxima de la parcela prescrita en el Distrito de Zonificación de base.
- **Retrocesos**
  - Se requiere un retroceso de 300 pies desde la línea de la propiedad del sitio del proyecto hasta el local de cannabis para cultivo en los Distritos de Zonificación Agrícolas y de Recursos (LIA, LEA, DA y RRD), incluyendo al aire libre, alumbrado mixto, en espacio interior, y cualquier estructura auxiliar utilizada en la operación,

## ELEMENTOS CLAVES DEL PROGRAMA

incluyendo vallas de seguridad dentro o delimitando un local de cannabis. No se permiten extensiones o excepciones al retroceso de 300 pies.

- Se requiere un retroceso de 1000 pies de uso sensible desde la línea de propiedad hasta el local de cannabis para cultivo en los Distritos de Zonificación Agrícolas y de Recursos (LIA, LEA, DA y RRD), incluyendo al aire libre, alumbrado mixto, en espacio interior, y cualquier estructura auxiliar utilizada en la operación, incluyendo vallas de seguridad dentro o delimitando un local de cannabis. No se permiten extensiones o excepciones al retroceso de 1000 pies.

*Los usos sensibles incluyen límites municipales incorporados, enclaves residenciales, escuelas que imparten educación a los grados K-12, parques públicos, guarderías, o centros de tratamiento para alcohol o drogas. Para fines de esta sección, un parque público incluye las Áreas Recreativas Federales existentes, los Parques Estatales, los Parques Regionales, los Parques Comunitarios, los Parques Vecinales, y las Ciclovías Clase I, designados en el Plan General del condado de Sonoma. Los retrocesos no aplican a parques “propuestos” y Ciclovías Clase I que aún no se han construido.*

*La distancia se mide en una línea recta desde la línea de la propiedad del sitio protegido al local de cannabis.*

- Dentro de los Distritos de Zonificación Industrial (MP, M1, M2, M3), los retrocesos a las líneas de propiedad deben cumplir con las Normas de Desarrollo del Distrito de Zonificación de base.
- Dentro de los Distritos de Zonificación Industrial (MP, M1, M2, M3), no aplican los retrocesos a los usos sensibles.

## USOS DE LA CADENA DE SUMINISTROS

**SOLO PROCESAMIENTO (Centralizado, fuera del sitio)** – Para fines de esta sección, el procesamiento involucra la importación de materiales vegetales cultivados fuera del sitio. El procesamiento incidental de plantas cultivadas solamente en el sitio se incluye bajo la sección de Cultivo. El procesamiento de cannabis incluye cualquier actividad que involucre el secado, el curado, la clasificación, el recorte, el enrollado, el almacenamiento, el embalaje o el etiquetado de cannabis crudo (no manufacturado) que puede incluir la importación y el procesamiento de materiales vegetales cultivados en y fuera del sitio.

### ➤ **Requisitos de permiso**

- El uso permitido dentro de los Distritos de Zonificación Industriales (MP, M1, M2, M3) y el Distrito de Zonificación Comercial General (C3), sujeto a Revisión de Diseño Comercial.
- Uso permitido requerido dentro de los Distritos de Zonificación Agrícola (LIA, LEA y DA). *Nota: El límite en el número de instalaciones de procesamiento centralizado permitido en los Distritos de Zonificación Agrícolas y de Recursos serán eliminados (el límite actual es nueve), Sección 26-88-254(f)(5).*

### ➤ **Normas de rendimiento**

- Dentro de los Distritos de Zonificación Agrícolas y de Recursos (LIA, LEA y DA), el procesamiento debe conformar con el tamaño mínimo de parcela de cinco acres y los retrocesos requeridos para el cultivo:
  - Retroceso de 300 pies desde la línea de la propiedad al sitio del proyecto al local de cannabis

## ELEMENTOS CLAVES DEL PROGRAMA

- Retroceso de 1000 pies de usos sensibles al local de cannabis

**LABORATORIOS DE ANÁLISIS** – La ordenanza propuesta alinearía los laboratorios de análisis de cannabis con la sección del código existente para laboratorios al enmendar la Sección [26-20-040](#) del Código de Zonificación para incluir los laboratorios de análisis de cannabis.

- **Requisitos de permiso**
  - El uso permitido dentro de los Distritos de Zonificación Industriales (MP, M1, M2, M3) sujeto a Revisión de Diseño Comercial.
  - Se requiere un Permiso de Uso dentro del Distrito de Zonificación de Comercial Pesado (C3).
- **Normas de rendimiento**
  - Ninguna norma de rendimiento asociada con los laboratorios de análisis de cannabis.

**TIENDA MINORISTA (DISPENSARIO)** – Un establecimiento en donde se ofrece para la venta al por menor el cannabis, los productos de cannabis o los dispositivos para el uso de cannabis, que incluye un establecimiento que entrega cannabis o productos de cannabis directamente a los clientes como parte de una venta al por menor.

- **Usos incidentales a tiendas minoristas**
  - El embalaje y etiquetado accesorios de cannabis procesado. El embalaje y etiquetado accesorios deben de ser secundarios e incidentales a la operación minorista y los productos empaquetados solamente se pueden vender in situ.
  - Cultivo accesorio de vivero al por menor de plantas inmaduras para su venta in situ.
  - Consumo accesorio in situ (es decir, sala de consumo). *NOTA: Si y en qué forma se permite el consumo de cannabis depende de las enmiendas a las Ordenanzas de Salud del Condado relevantes.*
- **Requisitos de permiso**
  - Permitido en los siguientes Distritos de Zonificación Comercial (C1, C2, C3, LC).
  - En los casos en que el dispensario reutiliza un edificio comercial existente, se requiere una Revisión de Diseño Comercial.
  - Se requiere un Permiso de Uso si se propone la construcción de un nuevo edificio. *Nota: Se eliminará el límite en la cantidad de dispensarios permitidos (el límite actual es de nueve), Sección 26-88-256(d).*
- **Normas de rendimiento**
  - La operación de tiendas minoristas está sujeta a los requisitos de permisos y a los reglamentos establecidos por el Departamento de Servicios de Salud del condado de Sonoma.

**COMERCIO MINORISTA SIN FACHADA (entregas únicamente)** – Un comercio minorista sin fachada vende cannabis y productos de cannabis directamente a los clientes solo mediante servicios de entrega. No se permiten ventas de comercio minorista in situ.

- **Usos incidentales a comercios minoristas sin fachada**
  - Cultivo accesorio de vivero al por menor de plantas inmaduras para su venta al por menor.
- **Requisitos de permiso**
  - El Uso Permitido dentro de los Distritos de Zonificación de Parques Industriales (MP), Industrial Pesado (M2) y Comercial Pesado (C3) está sujeto a Revisión de Diseño Comercial.
- **Normas de rendimiento**

## ELEMENTOS CLAVES DEL PROGRAMA

- La operación de tiendas minoristas sin fachada está sujeta a los requisitos de permisos y a los reglamentos establecidos por el Departamento de Servicios de Salud del condado de Sonoma.

**DISTRIBUCIÓN** – La ordenanza propuesta alinearía las instalaciones de distribución de cannabis con la sección existente del código de Almacenamiento: Venta al por mayor y distribución al enmendar la Sección 26-20-160 para incluir las instalaciones de distribución de cannabis.

- **Requisitos de permiso**
  - El Uso Permitido dentro de los Distritos de Zonificación de Parques Industriales (MP), Industrial Pesado (M2) y Comercial Pesado (C3) está sujeto a Revisión de Diseño Comercial.
- **Normas de rendimiento**
  - No hay normas de rendimiento asociadas con las instalaciones de distribución.

**MANUFACTURA** – La ordenanza propuesta alinearía la manufactura de cannabis con la sección existente del código para la Manufactura/el Procesamiento al alinear la Sección 26-20-080 del Código de Zonificación para incluir la extracción e infusión de cannabis (tanto volátil como no volátil). La manufactura dentro de los Distritos de Zonificación Industrial y Comercial puede involucrar el cannabis cultivado fuera del local, mientras que la manufactura accesoria en los Distritos de Zonificación Agrícola y de Recursos está regida por las normas descritas bajo la sección de Cultivo.

- **Requisitos de permiso**
  - El Uso Permitido dentro de los Distritos de Zonificación de Parques Industriales (MP), Industrial Urbano Limitado (M1), Industrial Pesado (M2), Industrial Comercial Limitado y Comercial Pesado (C3) está sujetos a Revisión de Diseño Comercial.
- **Normas de rendimiento**
  - La manufactura de productos comestibles de cannabis está sujeta a los requisitos de permiso y a los reglamentos establecidos por el Departamento de Servicios de Salud del Condado de Sonoma.

**MICROEMPRESAS** – La ordenanza no incluye un tipo de permiso específico para las microempresas. Sin embargo, se permite la integración vertical ilimitada si cada tipo de uso está permitido por el Distrito de Zonificación.

**USOS DISCONFORMES** – Es probable que la adopción de cualquier retroceso de uso sensible nuevo o ampliado resulte en que las operaciones existentes y los proyectos propuestos que ya están en proceso de trámite de permiso se sitúen dentro de los nuevos límites de retroceso o de zonificación disconforme. Las opciones de políticas para abordar estos usos disconformes y las solicitudes de permisos en trámite se desarrollarán para la consideración de la Junta posteriormente. Sin embargo, las opciones que la Junta podría considerar incluyen, entre otras: permitir que las operaciones existentes continúen sujetas a las limitaciones impuestas a los usos disconformes en las Secciones 26-94-010 a 26-94-040 del Código de Zonificación; fijar una fecha de caducidad para los permisos existentes, después de la cual las operaciones deben reubicarse en la propiedad (relacionados con la conformidad con los retrocesos) o cesar; permitir que las solicitudes de permisos en trámite continúen, ya sea como se proponen o con restricciones, o exigir que las solicitudes de permisos en trámite retiren o modifiquen el proyecto para cumplir los requisitos actuales del código.