

DOCUMENTO DE DEBATE
ENCLAVES RURALES RESIDENCIALES

ANTECEDENTES

El 15 de marzo de 2022, la Junta de Supervisores adoptó el Marco de la Actualización del Programa de Cannabis para dirigir y orientar al personal en cuanto a la preparación de un proyecto de ordenanza apoyado por el Informe Programático de Impacto Ambiental para enmendar la Ordenanza del Uso del Suelo y reglamentos relacionados.

El punto 7 del Marco de Actualización del Programa de Cannabis resume la intención del Condado de incrementar la compatibilidad entre los usos del suelo para cannabis y los vecindarios en los cuales se encuentran o cerca de ellos. Específicamente, en el punto 7b se menciona:

Se deben desarrollar criterios para determinar lo que constituye un “enclave de vecindario rural” y estos deben considerar, como mínimo, la densidad residencial y el carácter comunitario. Si se adoptan enclaves de vecindarios rurales, la ordenanza del uso del suelo para cannabis debe incluir mapas de todos estos enclaves.

Estas interfaces ocurren típicamente donde las urbanizaciones residenciales agrupadas, que se componen de subdivisiones o parcelas más pequeñas, crean un paisaje residencial relativamente denso, bordeado por parcelas agrícolas más grandes con una densidad residencial mucho menor. Se suelen usar retrocesos para establecer un espacio separador entre usos del suelo disimilares y para mitigar los impactos generados por un uso particular del suelo, como el olor o el ruido, en los casos en que tales impactos se puedan reducir mediante la distancia de la fuente. Los retrocesos son una forma eficaz de mitigar dichos impactos, ya que se aplican a los elementos de diseño del lugar en vez de regular los comportamientos en curso. Los requisitos de retrocesos desde los enclaves residenciales rurales garantizarían espacio entre los sitios de cultivo y las áreas residenciales densamente urbanizadas.

OBJETIVOS

- Desarrollar un conjunto de criterios cuantitativos y basados en datos destinados a identificar enclaves residenciales rurales en todo el condado de Sonoma no incorporado para garantizar la compatibilidad vecinal con las operaciones de cannabis situadas en la interfaz donde los usos del suelo predominantemente residenciales hacen la transición a usos del suelo predominantemente agrícolas y de recursos (incluidos los usos del suelo comerciales permitidos en estos terrenos).
- Introducir criterios en un modelo de datos de sistemas de información geográfica (GIS) para crear mapas de enclaves.

El personal consideró varios criterios y combinaciones de criterios, como se exponen a continuación, para determinar la vía más efectiva para desarrollar un método basado en datos para identificar los enclaves residenciales rurales.

DESARROLLO DE LOS ENCLAVES

CRITERIOS FINALES

DOCUMENTO DE DEBATE ENCLAVES RURALES RESIDENCIALES

Los siguientes criterios se introdujeron en un modelo de datos GIS para determinar los enclaves residenciales rurales:

- Designación de Uso del Suelo del Plan General Residencial Urbano (UR), Residencial Rural (RR), Agricultura Intensiva (LIA), Agricultura Extensiva (LEA), Agricultura Diversa (DA) y Recursos y Desarrollo Rural (RRD)
- Distrito combinado de densidad residencial: B6 2, B6 1.5, B6 1, y todos los distritos B6 combinados con "DU", B7, y B8
- Tamaño máximo de parcela: 2 acres
- Número mínimo de parcelas contiguas: 50

MODELO GIS

Los criterios anteriores fueron introducidos al modelo GIS en orden jerárquico.

- El Distrito Combinado de Densidad Residencial era OBLIGATORIO como coincidencia exacta de datos; el resultado del modelo sólo podría incluir las parcelas que tengan uno de los distritos combinados identificados anteriormente.
- La designación de uso del suelo del Plan General se introdujo como coincidencia exacta de datos pero no era obligatorio; el resultado del modelo podría incluir parcelas con designaciones alternativas de uso del suelo SOLAMENTE si se cumpliera la densidad arriba indicada. Esta jerarquía se estableció después de que el personal realizara un modelo inicial y descubriera que algunos parques de casas móviles están situados en zonas con designaciones de uso del suelo comercial o industrial.
- El tamaño máximo de las parcelas se introdujo como objetivo para el modelo pero no es un máximo rígido; el modelo puede incluir parcelas de más de dos acres si la media calculada en el enclave cumple el máximo de dos acres. Sin embargo, cuanto más alejada del "núcleo" del enclave se encuentre una parcela, menor será la probabilidad de que cumpla los criterios de entrada. Muchos de los enclaves del proyecto sí incluyen parcelas, a menudo en la periferia, que superan los 2 acres de tamaño.
- El número mínimo de parcela contigua se introdujo como objetivo para el modelo, pero no es un mínimo rígido, el modelo puede incluir grupos de parcelas que contienen menos de 50 parcelas. Al igual que con el tamaño máximo de parcela, cuanto más se desvíe el número de parcelas por debajo del objetivo de 50, menor será la probabilidad de que cumpla los criterios de entrada. Ninguno de los enclaves propuestos tiene menos de 50 parcelas.

Debido a que el modelo de datos GIS requiere una entrada numérica tanto para el tamaño máximo de parcela y para el número mínimo de parcelas contiguas para poder ejecutarse, el personal seleccionó umbrales más conservadores que serían más inclusivos (es decir, mostrarían los conjuntos de datos más

DOCUMENTO DE DEBATE
ENCLAVES RURALES RESIDENCIALES

grandes posibles). El modelo funciona mediante la creación matemática de subconjuntos que cumplen los cuatro criterios anteriores, en los que los primeros dos criterios son obligatorios y los segundos dos criterios son objetivos matemáticos. Esto quiere decir que el modelo podría generar enclaves con parcelas mayores de dos acres o que contengan menos de 50 parcelas. Este modelo establece un “núcleo geoespacial” para el centro de cada subconjunto que identifica y calcula la probabilidad de que cada parcela que se incluye en la subcategoría cumpla con los criterios de inclusión. Por ejemplo, las parcelas en el centro de un enclave cartografiado tendrían una probabilidad de 1.0, mientras que las parcelas más alejadas del centro a lo largo de los límites del enclave podrían tener una probabilidad inferior, menos de 1.0, dependiendo de cuánta variación hubiera en los datos para ese enclave particular.

DOCUMENTO DE DEBATE
ENCLAVES RURALES RESIDENCIALES

ANÁLISIS DEL PERSONAL

DEFINICIONES

El término “vecindario” no está definido por el Código de Zonificación del condado de Sonoma ni por el Plan General del condado de Sonoma. El diccionario Merriam-Webster define un “vecindario” como: las personas que viven cerca unas de otras, o una sección habitada por vecinos y que suele tener características distintivas.

El término “comunidad” no está definido por el Código de Zonificación del condado de Sonoma ni por el Plan General del condado de Sonoma. El diccionario Merriam-Webster define una “comunidad” como: un grupo de personas con intereses comunes que viven en un área particular o, más ampliamente, el área misma.

Los términos “rural” y “urbano” no están definidos por el Código de Zonificación del condado de Sonoma ni por el Plan General del condado de Sonoma. La Oficina del Censo de EE. UU. define un “área urbana” como un área geográfica que debe abarcar por lo menos 2000 unidades de vivienda o contar con una población de por lo menos 5,000 personas. La Oficina del Censo de EE. UU. define “rural” como un área geográfica que abarca toda la población, las viviendas y el territorio no incluidos dentro de un área urbana.

El término “enclave” no está definido por el Código de Zonificación del condado de Sonoma ni por el Plan General del condado de Sonoma. El diccionario Merriam-Webster define “enclave” como: una unidad territorial cultural o social diferenciada encerrada dentro o como si estuviera dentro de un territorio extranjero.

DESARROLLO DE LOS CRITERIOS

DESIGNACIÓN DE USO DEL SUELO DEL PLAN GENERAL

El Elemento del Uso del Suelo del Plan General identifica la distribución, ubicación y extensión de los usos del suelo, incluye la intensidad permitida de densidad y construcción, y proporciona políticas para orientar el crecimiento, el desarrollo y el uso del suelo conforme a las designaciones específicas del uso del suelo. Es esencial considerar el uso del suelo como criterio ya que refleja el desarrollo previsto y proyectado en todas las áreas no incorporadas del Condado.

En relación con el desarrollo de los enclaves residenciales, el personal se enfocó en las designaciones del uso del suelo donde los usos residenciales sean un uso primario o uno de los principales usos permitidos. Aunque las residencias pueden ubicarse en terrenos con una designación de uso del suelo comercial, industrial o de instalaciones públicas, los usos residenciales permitidos en estas zonas están destinados a ser secundarios y de apoyo al uso principal (por ej., una unidad de vivienda/trabajo asociada a un uso comercial del suelo, o una unidad de cuidador asociada a un uso industrial o público del suelo). En algunas áreas del Condado, el desarrollo residencial actual puede ocurrir en terrenos con una designación de uso del suelo comercial o industrial. Las áreas suelen ubicarse adyacentes a urbanizaciones comerciales o industriales actuales alrededor de los límites urbanos o municipales donde el Plan General proyecta que los usos residenciales se convertirán a otro uso con el tiempo, normalmente asociado a una ampliación de los servicios urbanos o a la anexión a una ciudad. Con el

DOCUMENTO DE DEBATE
ENCLAVES RURALES RESIDENCIALES

propósito de identificar los enclaves residenciales, las designaciones de uso del suelo industriales, comerciales y públicas no se incluyeron en los criterios.

Para las designaciones de uso del suelo agrícola, el Plan General establece que el uso principal del terreno debe ser agrícola y que los usos residenciales, aunque están permitidos como usos principales, deben reconocer que los usos agrícolas principales pueden crear situaciones molestas. De igual manera, el Plan General establece que el propósito principal de la designación de uso del suelo para recursos y desarrollo rural es la conservación de recursos naturales, aunque también se permiten usos residenciales de baja densidad como usos principales permitidos.

Las designaciones de uso del suelo del Plan General incluidos como criterios en el desarrollo de los enclaves son: Residencial Urbano (UR), Residencial Rural (RR), Agricultura Intensiva (LIA), Agricultura Extensiva (LEA), Agricultura Diversa (DA) y Recursos y Desarrollo Rural (RRD).

DISTRITO DE ZONIFICACIÓN

La zonificación de parcelas está constituida de múltiples componentes, incluyendo el distrito de zonificación base, la densidad residencial y los distritos combinados. Por ejemplo:

LIA B6 60 Z, SR VOH

LIA (Agricultura Intensiva) es el distrito de zonificación base.

B6 60 es la densidad, que permite una residencia principal por cada 60 acres.

Esta zonificación incluye múltiples distritos combinados, que definen o restringen aún más los usos permitidos del distrito de zonificación base:

Z – Exclusión de unidad de vivienda accesoria

SR – Recursos paisajísticos

VOH – Habitación del roble del valle (Valley Oak)

LC, TS

LC (Comercial limitado) es el distrito de zonificación base.

Sin densidad porque las residencias no se consideran como uso principal o uso principal permitido.

TS (Sensible al tráfico) es el único distrito combinado.

El personal consideró la inclusión de distritos específicos de zonificación base como criterios para los enclaves residenciales rurales. Sin embargo, la aplicación de los distritos de zonificación no fue un factor determinante adicional, ya que suelen coincidir con la designación del uso del suelo.

Aunque se consideraron, los distritos de zonificación no se incluyeron en los criterios para desarrollar enclaves residenciales rurales.

DISTRITOS COMBINADOS DE DENSIDAD RESIDENCIAL

El Elemento del uso del suelo del Plan General incluye normas para la densidad y la intensidad de construcción para cada categoría de uso del suelo. El Código de Zonificación implementa

DOCUMENTO DE DEBATE ENCLAVES RURALES RESIDENCIALES

posteriormente la densidad residencial del Plan General de acuerdo con la porción del distrito de combinación de densidad residencial de la zonificación de la parcela.

La densidad se incluye en el distrito de zonificación mediante un distrito combinado, incluyendo B6, B7 y B8. El distrito B6 especifica la densidad máxima permitida determinada por la superficie bruta en acres para todos los usos residenciales. Por ejemplo, B6 20 permite una residencia principal por cada 20 acres. En general, se les permite a todas las parcelas legales que permiten residencias como uso principal o principal permitido de una residencia principal por parcela, incluso si el tamaño de la parcela es inferior a la densidad de zonificación (es decir, a una parcela de menos de 20 acres de tamaño con una densidad B6 20 se le sigue permitiendo una residencia principal). En las áreas donde el Plan General ha designado un mayor nivel de densidad residencial, la densidad de zonificación puede incluir "DU" después del número, por ejemplo B6 10 DU, lo cual permite 10 unidades de vivienda primaria por cada acre, incluyendo estructuras multifamiliares como edificios de apartamentos.

Los distritos combinados B7 y B8 significa que el lote se ha congelado y no puede subdividirse más, normalmente como resultado de una subdivisión residencial anterior. El potencial de subdivisión está relacionado con la densidad residencial porque las parcelas generalmente permiten una residencia principal por parcela, a menos que un mapa de parcelas registrado especifique una asignación de desarrollo residencial diferente. Para B7 y B8, la densidad residencial puede inferirse por el tamaño de la parcela, ya que no se pueden crear parcelas adicionales y a cada parcela se le permitiría generalmente una residencia principal (es decir, en la mayoría de los casos, una parcela subdividida de 2 acres con un B7 tendría una densidad funcional de una habitación principal por cada 2 acres).

El personal aplicó una densidad B6 de 2 o menos, lo cual equivale a una o más unidades de vivienda por cada dos acres, para representar enclaves de urbanizaciones residenciales más densas en lo que en general es un condado muy rural. Los distritos combinados de densidad residencial incluidos como criterios en el desarrollo de los enclaves son: B6 2 (una residencia principal por cada 2 acres), B6 1.5 (una residencia principal por cada 1.5 acres), B6 1 (una residencia principal por cada acre), y todos los distritos combinados con "DU", los cuales indican una o más residencias por cada acre. Los distritos combinados B7 y B8 también se incluyeron para capturar las subdivisiones anteriores que ya no tienen una densidad B6 en la zonificación de parcelas.

TAMAÑO DE PARCELA

La intención del desarrollo de los enclaves residenciales rurales es la de identificar núcleos de desarrollo residencial agrupados que existen entre las parcelas agrícolas más grandes, para aplicar protecciones a las parcelas ubicadas cerca de los límites de estas agrupaciones residenciales en la interfaz agrícola/residencial. Este patrón de desarrollo suele resultar del proceso de subdivisión. Las subdivisiones residenciales ocurren principalmente en terrenos designados para usos residenciales o agrícolas para permitir la propiedad separada de unidades de vivienda individuales y también a veces para aumentar la densidad residencial mediante bonificaciones de densidad u otros mecanismos. Ya que el Plan General protege los terrenos agrícolas para la agricultura, las subdivisiones en las tierras agrícolas suelen utilizar un diseño de agrupación, en los que se propone una cantidad de parcelas más pequeñas destinadas principalmente a usos residenciales junto con una o más parcelas más grandes destinadas principalmente a mantener los usos agrícolas. En muchos casos, se aplica una densidad B6 o B8 a las

DOCUMENTO DE DEBATE
ENCLAVES RURALES RESIDENCIALES

parcelas subdivididas para prohibir el desarrollo residencial adicional y preservar las parcelas más grandes para usos agrícolas.

Como se mencionó anteriormente, el Condado no tiene definiciones concretas para un “vecindario” o una “comunidad”, sin embargo, ambos términos se aceptan generalmente para describir a grupos de personas que viven en una zona geográfica particular que pueda tener características distintivas. La mayoría de las subdivisiones residenciales encajaría en esta definición general. Es más, ya que las subdivisiones residenciales están destinadas para el uso residencial, las métricas relacionadas con el tamaño de la parcela y el número de parcela contigua proporcionan datos importantes para ayudar a identificar características comunes de desarrollos residenciales agrupados dentro de las áreas no incorporadas del Condado.

El personal consideró inicialmente varios tamaños de parcelas, desde uno a cinco acres. Para determinar el tamaño máximo de parcela más apropiado para los enclaves, el personal investigó 44 agrupaciones de desarrollo residencial ubicados en todo el Condado no incorporado. Muchas de estas agrupaciones fueron creadas a través de un proceso formal de subdivisión, otros se encuentran dentro de un “Lugar designado por el censo” o CPD identificado por la Oficina del Censo de EE.UU. Para los CDP, el personal delineó límites de investigación de las agrupaciones al agrupar parcelas contiguas de tamaño similar. Esta revisión encontró que el tamaño promedio de parcela es menos de un acre (0.89 acres) y que el tamaño medio de parcela es aproximadamente medio acre (0.57 acres) en las áreas de muestra.

Si se fijara el criterio del tamaño de una parcela a un acre, el modelo generaría menos enclaves y más pequeños con menos variación de tamaño entre parcelas individuales. Por el contrario, el criterio del tamaño de una parcela más grande (por ej., dos acres) generaría más enclaves y más grandes con mayor variación de tamaño entre parcelas individuales. Ya que el modelo utiliza el tamaño de parcela como objetivo pero incluye parcelas más grandes que el tamaño objetivo debido al promedio, mientras más grande sea el tamaño de la parcela objetivo, mayor variación habrá entre parcelas dentro del enclave. Por ejemplo, una parcela de tamaño máximo de tres acres generaría enclaves con parcelas que varían en tamaño desde menos de un acre hasta 6 o 7 acres. Mientras que una parcela de tamaño máximo de cinco acres generaría enclaves con parcelas que varían en tamaño desde menos de un acre hasta más de 10 acres. Los enclaves generados usando un tamaño de parcela mínimo más grande limitarían el desarrollo de cannabis en las áreas con menor densidad residencial, (es decir, parcelas en el extremo superior del rango de tamaño) donde el uso podría no ser incompatible.

Para ser más inclusivos, mientras minimizamos la desviación potencial del tamaño del objetivo, el personal utilizó dos acres como el tamaño máximo de parcela para el desarrollo de los enclaves.

Nota: Utilizando el máximo de 2 acres como el objeto modelo, el tamaño de las parcelas varía desde 0.01 acres a 5.0 acres en la mayoría de los proyectos de enclaves. Cinco enclaves contienen parques de casas móviles en parcelas mucho mayores, que varían desde 8.22 a 36.73 acres. Excluyendo los sitios de los parques de casas móviles, el tamaño promedio de las parcelas es de 0.72 acres, y el tamaño medio de las parcelas es de 0.59 acres en todos los enclaves, cifras muy similares a las de la investigación inicial de las subdivisiones identificadas por el personal.

DOCUMENTO DE DEBATE
ENCLAVES RURALES RESIDENCIALES

NÚMERO DE PARCELAS CONTIGUAS:

Durante la revisión de desarrollo agrupado descrito anteriormente, el personal también compiló métricas relacionadas con el número de parcelas contiguas. Las agrupaciones que fueron evaluadas variaron enormemente en cuanto al número de parcelas, que varían entre 3494 parcelas y 25 parcelas, con un número medio de 397 y una mediana de 142. Sin embargo, el personal notó que al investigar un subconjunto de agrupaciones con 200 o menos parcelas, el promedio (77) y la mediana (68) de números de parcelas fueron similares y que 75 parcelas representarían probablemente un enclave típico en el condado de Sonoma.

Un objetivo de mayor número de parcelas contiguas excluiría las zonas de desarrollo más pequeñas y, por tanto, generaría menos enclaves. Para ser más inclusivos, el personal seleccionó 50 parcelas como el número mínimo para el desarrollo de los enclaves.

Nota: Al utilizar un mínimo de 50 parcelas como el modelo objetivo, el número de parcelas por enclave en todos los proyectos de enclave varía desde 47 parcelas a 4637 parcelas, con un número promedio de 566 parcelas y una mediana de 328 parcelas.

ÁREA DE SERVICIO URBANO

Tomando como referencia las proyecciones de población para 2023, el 76% de la población del Condado (371,161) vive en las nueve Áreas de Servicio Urbano (las USA) de las ciudades y el 24% restante (115,605) vive en el área no incorporada, fuera de las USA de las ciudades. Las USA también ocurren dentro del condado no incorporado, generalmente limítrofes con ciudades incorporadas a excepción de la zona del Russian River.

El personal consideró incluir las USA en los criterios, ya que la densidad residencial es mayor en las áreas donde hay servicios urbanos (como agua y alcantarillado públicos) disponibles. Sin embargo, el personal determinó que este criterio no capturaría las agrupaciones de desarrollo rural ubicadas fuera de las ciudades. Por lo tanto, las Áreas de Servicio Urbano no fueron incluidas en los criterios para desarrollar los enclaves residenciales rurales.

INFORMACIÓN DEL CENSO

LUGAR DESIGNADO POR EL CENSO

La Oficina del Censo de EE. UU. define un Lugar designado por el censo (CDP) como un equivalente estadístico de lugares no incorporados para representar las comunidades no incorporadas que no tienen un límite legalmente definido o una estructura gubernamental activa en funcionamiento. Los CDP incluyen, por ejemplo, comunidades no incorporadas, comunidades planificadas, instalaciones militares y pueblos turísticos. Una misma localidad no puede formar parte tanto de un lugar incorporado como de un CDP. Los CDP en el interior del condado de Sonoma incluyen los siguientes: Geyserville, Cazadero, Guerneville, Monte Rio, Occidental, Forestville, Graton, Bodega, Valley Ford, Bloomfield, Petaluma Center, Penngrove, Temelec, El Verano, Boyes Hot Springs, Eldridge, Fetters Hot Springs – Agua Caliente, Glen Ellen, Kenwood, Fulton, y Larkfield-Wikiup. El personal utilizó los CDP de la Oficina del Censo durante la fase de investigación para ayudar a identificar las agrupaciones residenciales para su revisión (descritas anteriormente bajo las secciones de Tamaño de Parcela y Número de Parcelas

DOCUMENTO DE DEBATE ENCLAVES RURALES RESIDENCIALES

Contiguas). Sin embargo, el personal notó que los límites de los CDP se extendían frecuentemente mucho más allá del núcleo residencial para incluir parcelas mucho mayores, y también que los CDP excluían áreas alrededor de Sebastopol y el oeste de Petaluma. Por lo tanto, los lugares designados por la Oficina del Censo no fueron incluidos en los criterios para desarrollar los enclaves residenciales rurales.

DESIGNACIÓN URBANA

La Oficina del Censo de EE. UU. define las áreas urbanas como áreas que representan terreno con desarrollo denso e incluyen usos del suelo residenciales, comerciales y otros usos urbanos no residenciales que abarcan por lo menos 2000 unidades residenciales o por lo menos 5000 personas. Las áreas urbanas identificadas en el condado de Sonoma siguen generalmente los límites de las ciudades incorporadas. Por lo tanto, las Áreas de Servicio Urbano de la Oficina del Censo de EE. UU. no fueron incluidas en los criterios para desarrollar los enclaves residenciales rurales.

INFORMACIÓN SOBRE LA DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

Los datos de la Oficina del Censo de EE. UU. se recolecta y se informa por manzana censal. Sin embargo, los límites de las manzanas censales no están delimitados en función de la población. En áreas más rurales, una sola manzana censal puede contener parcelas que varían sustancialmente en cuanto a tamaño y la densidad residencial subyacente. Por otro lado, una sola ciudad o comunidad residencial puede dividirse en varias manzanas censales. Además, los datos de población se comunican como total de la manzana o como promedio de toda la manzana; no se dispone de datos censales por parcela individual. Por lo tanto, ni los límites de la manzana censal ni los datos de población del censo fueron útiles para identificar agrupaciones específicas de parcelas por densidad de población. Esto llevó al personal a incorporar en su lugar la densidad residencial determinada por la zonificación como criterio determinante (tal y como se ha descrito anteriormente en los Distritos Combinados de Densidad Residencial). La información sobre densidad de población de la Oficina del Censo de EE. UU. no se incluyó en los criterios para desarrollar enclaves residenciales rurales.

CARÁCTER COMUNITARIO

Una “comunidad” se define generalmente como un grupo de personas que viven en una zona geográfica particular que pueda tener características distintivas. Tales características podrían incluir una estética de diseño particular, (por ej., un estilo arquitectónico similar, continuidad de paisajismo, como árboles en las calles), o una orientación hacia el desarrollo (por ej., residencias distribuidas en torno a un espacio público o en una serie de callejones sin salida). Cuando están presentes, estas características son particulares al desarrollo residencial en el cual se encuentran en lugar de ser común entre los desarrollos residenciales en general, dificultando poder identificar características que se podrían aplicar uniformemente a todas las áreas residenciales. Es más, los datos relacionados con el diseño arquitectónico y varias características de desarrollo no están disponibles generalmente de fuentes de datos GIS o de los datos de permisos existentes. Por consiguiente, aunque el personal sí consideró el carácter comunitario, el criterio que se desarrolló en su lugar se basó en varios conjuntos de datos descritos anteriormente, y el carácter comunitario no se incluyó en los criterios para desarrollar enclaves residenciales rurales.

IMPLEMENTACIÓN DE LOS ENCLAVES

APLICACIÓN

El modelo GIS identificó 43 enclaves que cumplen con los criterios; se adjuntan mapas de los enclaves propuestos, separados por Distrito de Supervisión. Todos los enclaves se encuentran dentro de áreas con un uso del suelo designado residencial en el Plan General. Ninguno se ubica dentro de las áreas de uso del suelo Agrícola o de Recursos, aunque muchos enclaves lindan con áreas agrícolas y algunas en el área del Russian River lindan con áreas de uso del suelo de Recursos. La recomendación del personal para la implementación de los enclaves residenciales rurales es requerir un retroceso de 1000 pies para usos sensibles entre los enclaves y los usos del cannabis situados en terrenos rurales. Los enclaves residenciales rurales sólo se aplicarán a los usos de cannabis en terrenos zonificados como Agrícolas o de Recursos (no Comerciales o Industriales). Los enclaves residenciales rurales exigirán un retroceso de 1000 pies alrededor de los enclaves identificados, medidos desde el límite del enclave. Las parcelas que se ubican parcialmente dentro de un retroceso de 1000 pies de un enclave podrían ser elegibles para permisos de cannabis si la operación se puede ubicar a una distancia mayor de 1000 pies del límite del enclave. El retroceso no se propone para las parcelas zonificadas como Comerciales o Industriales porque los usos de cannabis en estos distritos suelen estar totalmente contenidos y no presentan el mismo tipo de problemas de compatibilidad que los usos del cannabis en parcelas zonificadas como Agrícolas y de Recursos.

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 del permiso se sitúen dentro de los nuevos límites de retroceso. 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 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.

ALTERNATIVA DE POLÍTICA PARA LOS ENCLAVES

Retroceso de zonificación residencial: Se podría exigir un retroceso de 1000 pies para todas las parcelas zonificadas como residenciales en lugar de que sea solo para enclaves residenciales. Todos los enclaves están ubicados en áreas residenciales, donde los usos de cannabis (aparte del uso personal) ya están prohibidos, aunque no todas las zonas residenciales se encuentran dentro de un enclave cartografiado. Se propone que los retrocesos estándar sean de 300 pies desde las líneas de propiedad. El retroceso de 1000 pies para los enclaves proporcionaría protección adicional para ciertas áreas residenciales. Como alternativa, se podría implementar un retroceso de 1000 pies para uso sensible entre todas las parcelas zonificadas como residenciales (no solo para aquellas ubicadas en los enclaves) y los usos de cannabis

DOCUMENTO DE DEBATE
ENCLAVES RURALES RESIDENCIALES

ubicados en los terrenos zonificados como Agrícolas o de Recursos. Los usos de cannabis ubicados en áreas Comerciales o Industriales no estarían sujetas a este retroceso. Esta opción de política proporcionaría mayor protección para todas las parcelas zonificadas como residenciales, pero también restringiría aún más el desarrollo del cannabis en áreas de menor densidad residencial donde el uso puede no ser incompatible.