

GLOSARIO DE TÉRMINOS- 2

Parcela

Una parcela es una porción específica de terreno, como un lote.

Uso permitido

Un uso permitido es un uso que se permite dentro de una zona determinada, siempre y cuando el propietario cumpla con todos los demás requisitos del distrito de zonificación en particular.

Informe preliminar sobre la titularidad

Un informe preliminar sobre la titularidad es un informe elaborado por una compañía de títulos de propiedad que incluye información específica sobre la propiedad, como el propietario actual, una descripción legal detallada de la propiedad, cualquier gravamen o deuda pendiente sobre la propiedad y cualquier restricción relativa al uso de esta.

Asignación regional de necesidades de vivienda (RHNA, por sus siglas en inglés)

Según lo exige la ley estatal, la Asociación de Gobiernos del Sur de California (SCAG, por sus siglas en inglés) lleva a cabo el Elemento de Vivienda y la Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA, por sus siglas en inglés) cada ocho años. Como parte de la RHNA, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD, por sus siglas en inglés) determina el número total de viviendas nuevas que deben construirse en seis condados del sur de California, incluido Los Ángeles, y el nivel de asequibilidad que deben tener dichas viviendas, con el fin de satisfacer las necesidades de vivienda de personas de todos los niveles de ingresos.

Rezonificación

Una enmienda al mapa y/o al texto de una ordenanza de zonificación para efectuar un cambio en la naturaleza, densidad o intensidad de los usos permitidos en un distrito de zonificación y/o en una parcela o área de terreno designada.

Iniciativa para la conservación de los espacios abiertos y los recursos agrícolas (SOAR, por sus siglas en inglés)

SOAR es una serie de iniciativas electorales que protegen los espacios abiertos y las tierras agrícolas mediante el voto de la población. La SOAR del condado requiere una votación en todo el condado antes de que las tierras agrícolas, rurales o espacios abiertos del condado no incorporado puedan ser rezonificadas para su desarrollo

Esfera de influencia

La esfera de influencia es el límite físico probable y el área de servicio de una agencia local, según lo determinado por el LAFCo de Ventura

No incorporado

No incorporado significa que no forma parte oficialmente de un pueblo o ciudad, por lo que queda bajo el control del gobierno del condado.

Zona

Área de un municipio o edificio específico que está zonificada para un uso específico, como residencial, comercial, etc.

Zonificación

La zonificación consiste en leyes que regulan el uso de la tierra.

Ordenanza de zonificación

La ordenanza de zonificación es una declaración que establece el tipo de uso permitido en cada clasificación de zonificación y los requisitos específicos para su cumplimiento.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Anexión

La anexión es el proceso legal mediante el cual un municipio ajusta sus límites para añadir territorio a su jurisdicción.

Desarrollo por derecho

Desarrollo por derecho, también conocido como Desarrollo conforme a derecho, es aquel que cumple estrictamente con los códigos de zonificación y construcción y no requiere aprobación discrecional.

Uso condicional

Un uso condicional es un uso que no está permitido de forma absoluta, pero que se identifica como un uso que una ciudad o condado considerará mediante un proceso de audiencia pública. Debido a su naturaleza especial, estos usos pueden ser adecuados solo en determinados lugares, o bien organizarse o funcionar de una manera particular.

Densidad

La densidad es la cantidad de desarrollo por acre permitido en una parcela según la zonificación aplicable.

Servidumbre

Una servidumbre otorga el derecho a utilizar una propiedad de otra persona para fines específicos o para acceder a otra propiedad. Por ejemplo, las empresas de servicios públicos suelen tener servidumbres sobre propiedades privadas de individuos para poder instalar y mantener instalaciones de servicios públicos.

Plan general

El plan general es la base para la planificación del uso de la tierra a nivel local. El plan proporciona una visión para el horizonte de planificación previsible, normalmente de 20 a 30 años, y la traduce en objetivos y políticas para el desarrollo físico de la ciudad o el condado. Todas las demás ordenanzas y políticas de uso de la tierra se derivan del plan general.

Uso más alto y mejor

El uso de una propiedad que reportará el mayor beneficio a sus propietarios. En teoría, la economía del mercado inmobiliario establece un valor máximo para cada parcela de terreno en un momento dado.

Desarrollo de relleno

El Desarrollo de relleno es el desarrollo de terrenos previamente sin usar o infrautilizados dentro de un área desarrollada existente. Esto incluye el desarrollo de terrenos baldíos o anteriormente industriales, así como la construcción de unidades adicionales en lotes residenciales o comerciales existentes.

Designación del uso de la tierra

La designación del uso de la tierra es una política que identifica el tipo general y la intensidad del uso permitido para una parcela específica de tierra, como residencial, comercial o industrial. Estas designaciones son establecidas por el Plan General (o plan integral) del gobierno local para guiar el desarrollo futuro y establecer el carácter y la densidad deseados para una propiedad, que luego se codifica a través de ordenanzas de zonificación.

Comisión de Formación de agencias locales (LAFCo, por sus siglas en inglés)

Las Comisiones de Formación de agencias locales (LAFCo) son organismos reguladores independientes que supervisan los cambios en los límites de las ciudades y los distritos especiales.