



Actualización Integral Del Código de Zonificación de Santa Ana

Talleres Comunitarios – Ronda 2

El Interface Residencial/Industrial y No Conformidades

Martes 13 y jueves 22 de mayo de 2025



Bienvenida

Siri Champion, Planificadora Superior
Cuidad de Santa Ana
Agencia de Planificación y Construcción

propósito de este taller

- Formar un proceso **abierto** y **transparente**
- Compartir **los puntos clave** de la participación de la Ronda 1
- **Recibir sus comentarios** sobre los nuevos Parques Empresariales y Distritos Flexibles propuestos
- Discutir lo que significa que un uso sea "**no conforme**"

guía para espacios colaborativos

- Estar aquí y estar presente. **Su conocimiento es importante.**
- **Honre perspectivas.**
- Comparte el espacio **respetuosamente.**
- Confía (nada es demasiado ridículo o demasiado grandioso).
- Esté **abierto** a aprender de los demás. Todos los **puntos de vista** son valiosos a medida que enseñamos y aprendemos unos de otros.
- **Cuida** de ti mismo y de los demás. (Tome descansos y “respiradores” cuando los necesite)
- **Diviértase!**

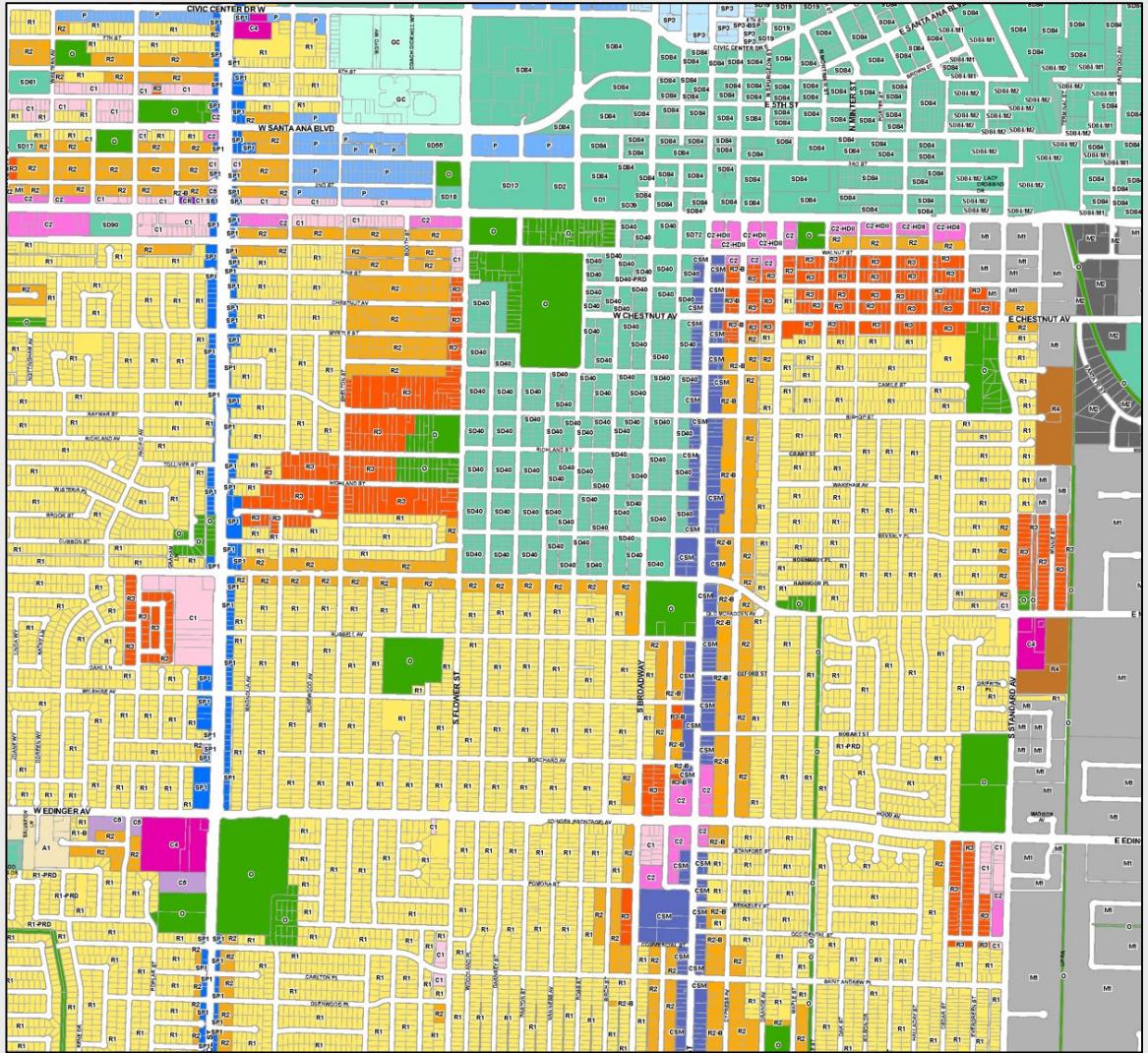
agenda

- Presentación
 - Antecedentes
 - Interfaz Residencial e Industrial
 - Usos No Conformes
- Preguntas y Discusión
- Próximos Pasos



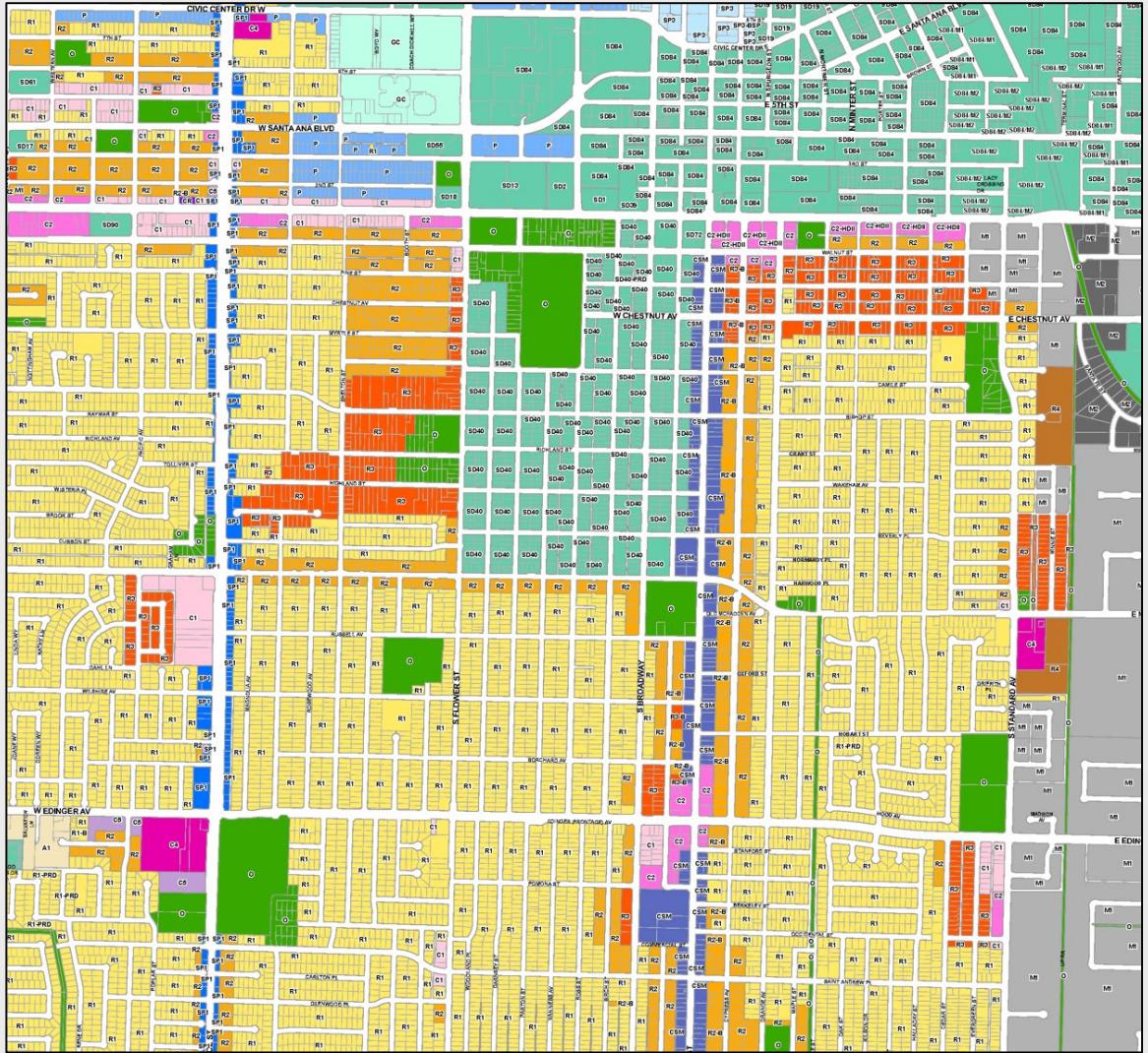
Antecedentes

¿qué es la zonificación?

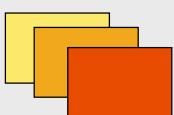


Un mapa de zonificación establece "distritos" de zonificación

¿qué es la zonificación?



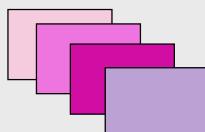
Los distritos de zonificación determinan qué se puede construir y dónde se puede construir



Residencial



Industrial



Comercial



Otros

¿qué es la zonificación?

Uso de la
tierra

For Illustrative Purposes Only

Allowed Uses by Residential District and Permit Requirements				
Land Uses	R-7	R-11	R-15	R-30
Residential	P	P	P	P
Accessory dwelling unit (ADU and Junior ADU)	CUP	CUP	CUP	CUP
Boarding house	-	-	-	P
Dormitory	P	-	-	-
Employee housing for 6 or fewer residents	-	-	-	-
Guest house	A	-	-	-
One-family dwelling	-	-	-	-
Mobile home park	-	-	-	-
Multi-family	-	-	-	-
Notes and Specific Use Regulations				
Transitional housing	A	A	A	P
Two-family dwelling	P	P	P	P
Care Facilities	-	P	P	-
Child day care home, small	P	P	P	P
Child day care home, large	P	P	P	P
Emergency shelter	-	-	-	-

Tipo de permiso
Distrito de
zonificación

¿qué es un código de zonificación?

reglas sobre cómo

***se puede usar una
propiedad***

- residencial*
- negocios minoristas*
- oficinas*
- industrial*
- combinación de usos compatibles*
- usos gubernamentales*
- parques y otros espacios abiertos*

¿qué es un código de zonificación?

reglas sobre cómo

***se puede usar una
propiedad***

- residencial*
- negocios minoristas*
- oficinas*
- industrial*
- combinación de usos compatibles*
- usos gubernamentales*
- parques y otros espacios abiertos*

reglas sobre cómo

***proyectos pueden
ser construido y
operados***

- qué altura*
- cuántos espacios de -
estacionamiento*
- requisitos de paisajismo*
- alturas de cercas y paredes*
- horas de operación*
- usos interiores versus exteriores*
- y más*

¿qué es un código de zonificación?

*reglas sobre cómo
se puede usar una
propiedad*

- residencial
- negocios minoristas
- oficinas
- industrial
- combinación de usos compatibles
- usos gubernamentales
- parques y otros espacios abiertos

*reglas sobre cómo
proyectos pueden
ser construido y
operados*

- qué altura
- cuántos espacios de estacionamiento
- requisitos de paisajismo
- alturas de cercas y paredes
- horas de operación
- usos interiores versus exteriores
- y más

*reglas que identifican
permisos
requeridos y
aprobación*

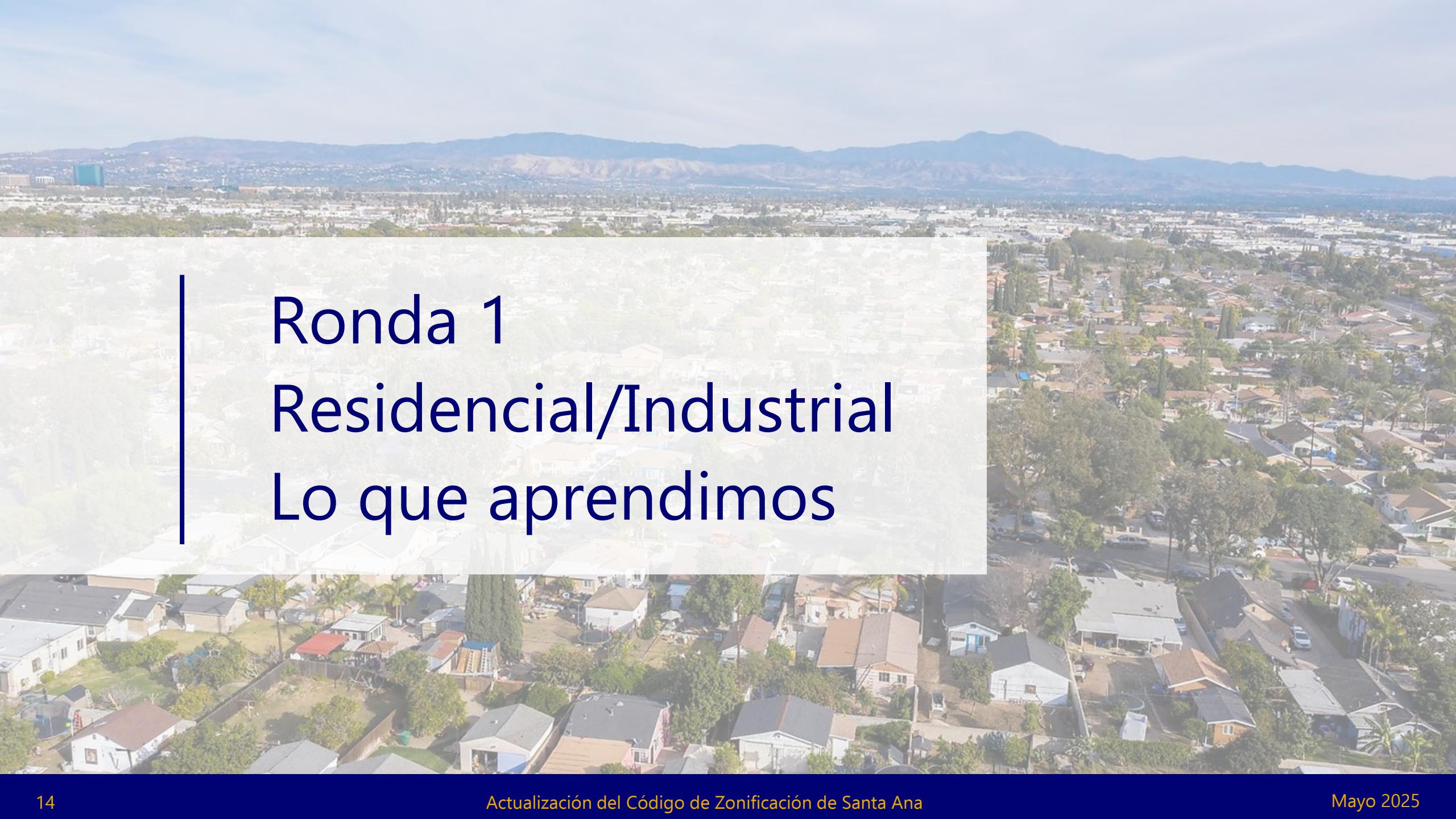
- revisión a nivel del personal ("por derecho")
- revisión de diseño
- permiso de uso condicional
- variación
- permiso de letrero
- estacionamiento compartido

¿por qué tener un código de zonificación?



... porque buenos códigos hacen buenas comunidades





Ronda 1 Residencial/Industrial Lo que aprendimos

temas clave - ronda 1

Características del desarrollo



Amigable para empresas y desarrolladores



Estacionamiento



Usos industriales



temas clave - ronda 1

Características del desarrollo



- Mayor variedad de desarrollos de uso mixto
- Requisitos de servicios para grandes proyectos
- Incorporar espacios públicos en desarrollos
- Proporcionar más oportunidades para residencias mixtas y comercios minoristas
- ofrece flexibilidad para diferentes usos

Amigable para empresas y desarrolladores



- **Minimizar el impacto en los desarrollos existentes**
- **Aumentar la flexibilidad en el Código de Zonificación**
- **Optimizar procesos cuando sea posible**

Estacionamiento



- Abordar el tema de estacionamientos en vecindarios residenciales
- Abordar el tema de estacionamiento para nuevos proyectos residenciales de unidades múltiples

Usos industriales



- **Amortiguar hogares y escuelas**
- **Fomentar las industrias limpias**
- **Crear un espacio protegido para que operen las empresas industriales**

condiciones preocupantes de la interfaz



puntos clave: residencial/industrial

Amortiguar
hogares y
escuelas de los
usos industriales

Fomentar las
industrias
limpias y la
compatibilidad
del uso de la
tierra

Crear espacios
protegidos para
que operen las
empresas
industriales

Regular los usos
que plantean
riesgos para el
medio ambiente
y la salud.

preocupaciones residenciales/industriales

- Relacionado con la zonificación
 - Ruido
 - Peligros/riesgos para la salud
 - Olores
 - Actividad de camiones
 - Operaciones las 24 horas
 - Proximidad a escuelas y residencias
- Otros
 - Basura y escombros
 - Calles inseguras



Distritos de Zonificación de Parques Empresariales, Industriales & Flexibles

crear la transición de residencial a industrial

Parque Empresarial	Industrial Ligero	Industria Pesada
<ul style="list-style-type: none">• Fabricación limpia a pequeña escala• Investigación y Desarrollo• Oficinas corporativas• Comercio minorista limitado	<ul style="list-style-type: none">• Fabricación• Procesamiento• Embalaje• Investigación y Desarrollo• Reparación de vehículos (ligeros)• Instalaciones de autoalmacenamiento <p><i>Todos los usos deben ocurrir en edificios cerrados.</i></p>	<ul style="list-style-type: none">• Fabricación• Procesamiento• Embalaje• Investigación y Desarrollo• Reparación de vehículos (todos)• Instalaciones de autoalmacenamiento• Reciclaje de materiales• Almacenamiento de equipos• Camionaje y cosas relacionadas con el camionaje• Bodegas

No se permiten usos residenciales

crear oportunidades para nuevos desarrollos

Flex 1.5 & Flex 3

- Espacios flexibles para oficinas- industrias
- Fabricación limpia a pequeña escala
- Investigación y desarrollo
- Oficinas corporativas
- Comercio minorista
- Galerías de artistas
- Espacios para artesanos
- Vivir/trabajar

Se fomenta el uso mixto residencial en Flex 1.5.



Nuevos Distritos de Zonificación

adaptar las regulaciones de uso de la tierra

Para lograr los objetivos de los Distritos de Parques Empresariales y Flexibles

- Permitir algunos usos por derecho
- Exigir a los CUP que apliquen condiciones
- No permitir ciertos usos más apropiados para M-1 y M-2

distritos de parques empresariales

- Crear nuevas oportunidades de negocio
- Separar los usos residenciales de los usos industriales medianos y pesados



ejemplos de usos de parques empresariales

- Oficinas
- Estudios de producción
- Laboratorios de investigación
- Comercios de apoyo
- Fabricación limpia a pequeña escala y de bajo impacto sin actividades al aire libre
- Instalaciones deportivas interiores
- Restaurantes



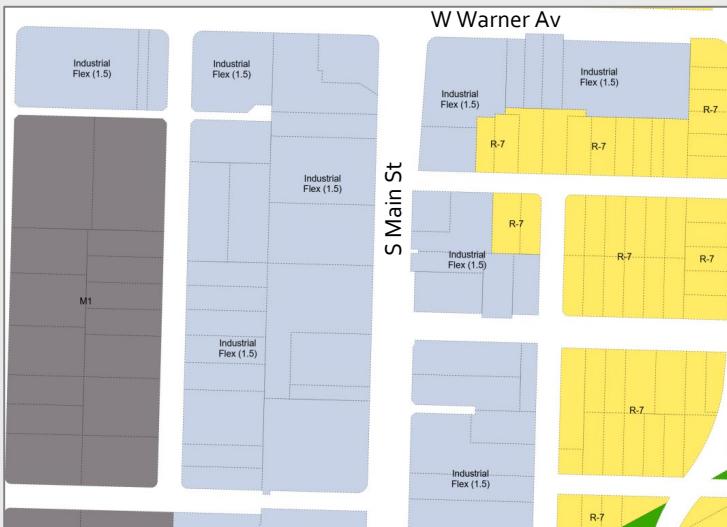
estándares de parques empresariales

- Edificios de baja escala
- Mayores retranqueos
- Paisajismo y muros
- Prohibir operaciones al aire libre
- Estándares de desarrollo y diseño del sitio:
 - Ubicaciones de almacenamiento, recolección de residuos, puertas y ventanas y compartimentos para camiones
- Normas operativas para limitar la actividad del camión, horas de operación, ruido, materiales peligrosos



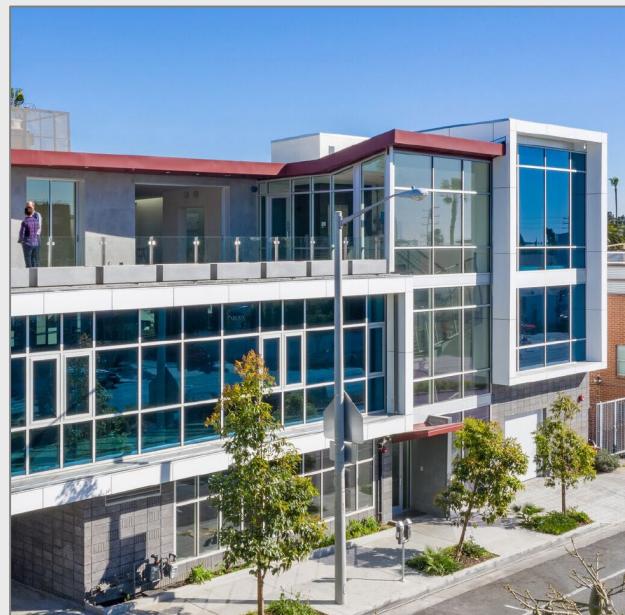
zonas flexibles

Proporcionar oportunidades de desarrollo y empleo apropiadas al contexto.



usos del distrito flexible

- Acuicultura (en interiores)
- Espacios de creación
- Investigación y desarrollo
- Oficinas
- Fabricación ligera que no requiere permiso para materiales peligrosos ni control de calidad del aire
- Estudios (danza, artes marciales, cerámica)
- Comercio minorista
- Entretenimiento
- Vivienda/trabajo





Usos No Conformes

“no conforme” definido

“Un uso de la tierra o estructura que era legal cuando se estableció, pero que ya no cumple con las regulaciones de zonificación actuales”

posibilidad de continuar con un uso

Los usos no conformes pueden:

- Continuar las operaciones
- En caso de incendio, restaurarse (dentro de los límites)
- Continuar sin un permiso de uso condicional si el Código de Zonificación ahora lo requiere
- Reemplazarse con un uso conforme

limitaciones sobre los usos no conformes

Los usos no conformes no pueden:

- Ampliar o intensificar las operaciones
- Restablecerse si el uso cesa durante 12 meses consecutivos
- Cambiar a otro uso no conforme

Preguntas y Discusión

guía para espacios colaborativos

- Estar aquí y estar presente. **Su conocimiento es importante.**
- **Honre perspectivas.**
- Comparte el espacio **respetuosamente.**
- Confía (nada es demasiado ridículo o demasiado grandioso).
- Esté **abierto** a aprender de los demás. Todos los **puntos de vista** son valiosos a medida que enseñamos y aprendemos unos de otros.
- **Cuida** de ti mismo y de los demás. (Tome descansos y “respiradores” cuando los necesite)
- **Diviértase!**

preguntas

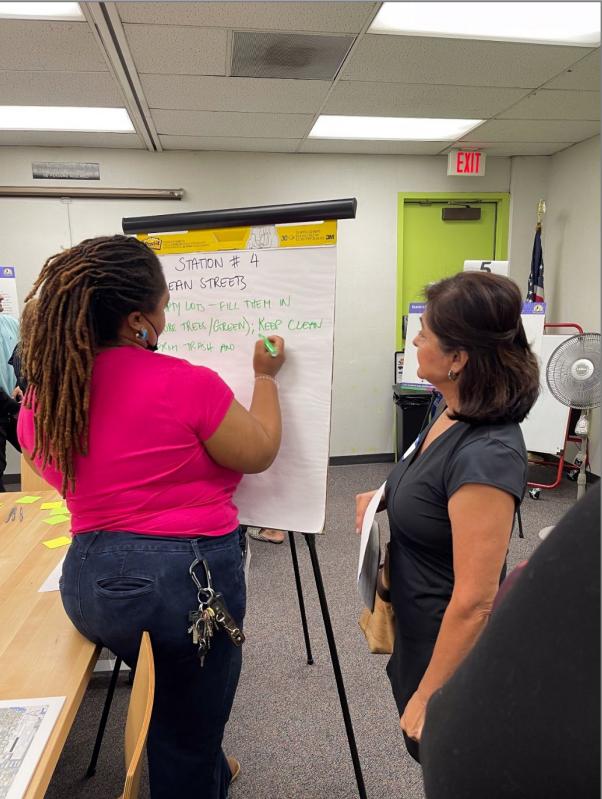
Interfaz

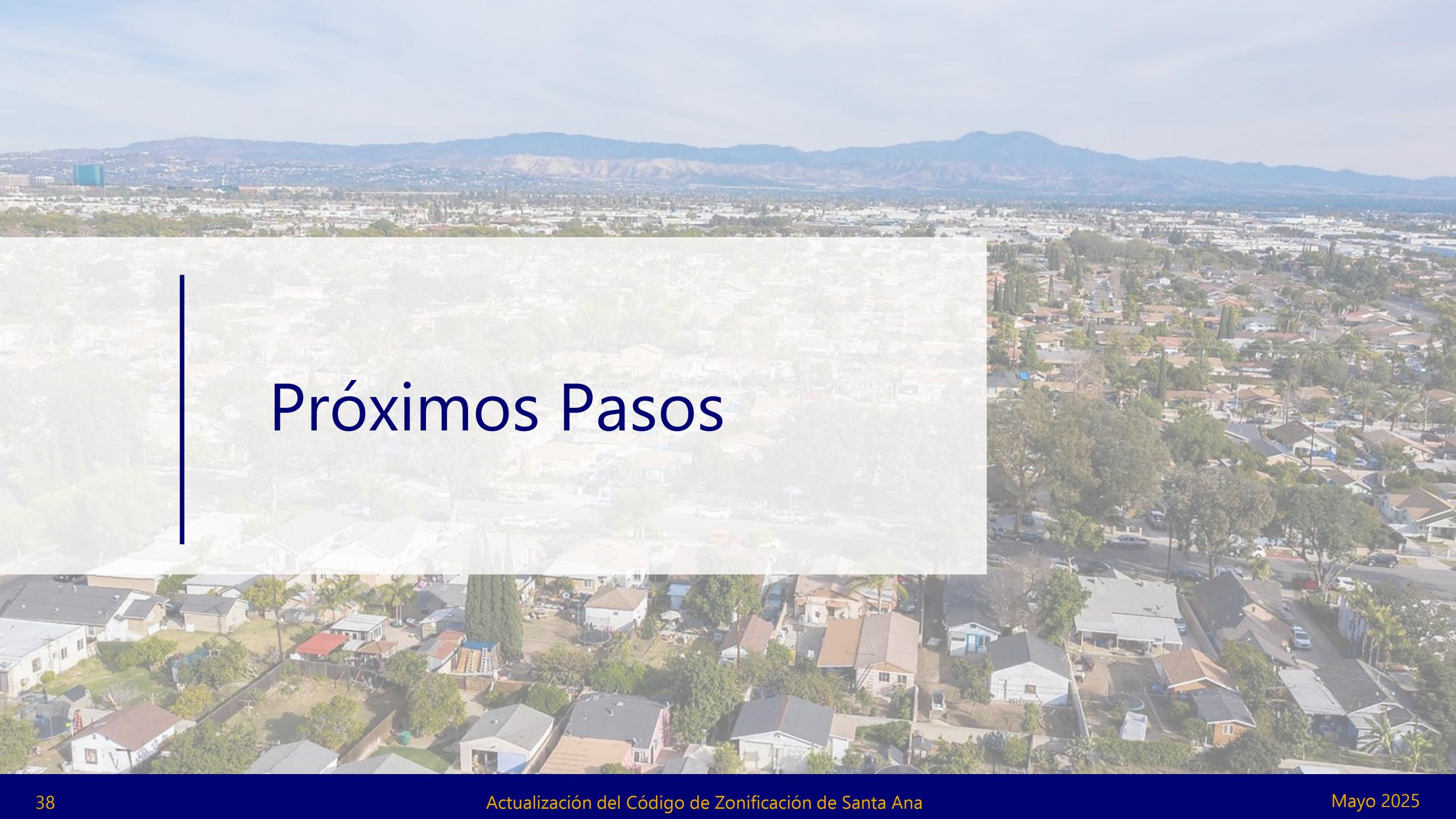
- ¿Basado a las estrategias propuestas, como se atiene en las pólizas del Plan General?
 - Fomenta la compatibilidad entre los usos de la tierra.
 - Protege los usos industriales que generen oportunidades laborales de calidad.
 - Evita la ubicación de receptores sensibles y usos industriales del suelo en proximidad.
- ¿Cómo se pueden mejorar las estrategias propuestas?
- ¿Qué estrategias adicionales o alternativas puedes identificar?

Usos e Inconformidades

- ¿Qué tipos de usos se deben permitir en el distrito del Parque Empresarial?
- ¿Tiene inquietudes con respecto a usos o estructuras no conformes?

¿tiene alguna otra pregunta o idea?





Próximos Pasos

talleres comunitarios – ronda 2

El Interface Residencial e Industrial

Este taller será sobre dos temas: 1) cómo los estándares del Código pueden tratar el uso residencial e industrial que se encuentran pegados y 2) cómo el Código tratará los usos que no sean consistentes con las nuevas regulaciones.

13 DE MAYO, 2025
10:00 AM - 11:30 AM

SAC, School of Continuing Education at Centennial Park
2900 W Edinger Ave, Santa Ana, CA 92704

22 DE MAYO, 2025
5:00 PM - 6:30 PM

Delhi Center
505 E Central Ave, Santa Ana, CA 92707

Estándares de Desarrollo y Diseño

Este taller será sobre varios temas relacionados con los estándares de desarrollo y diseño, como el estacionamiento, los letreros y más.

14 DE MAYO, 2025
5:00 PM - 6:30 PM

Roosevelt Walker Community Center
816 E Chestnut Ave, Santa Ana, CA 92701

31 DE MAYO, 2025
10:00 AM - 11:30 AM

McFadden Institute of Technology
2701 S Raitt St, Santa Ana, CA 92704

Regulaciones de Uso y Proceso de Permisos

Este taller se centrará en dos nuevos distritos de zonificación, Vecindario Urbano y Centro de Distrito, y en la simplificación de los procesos de permisos.

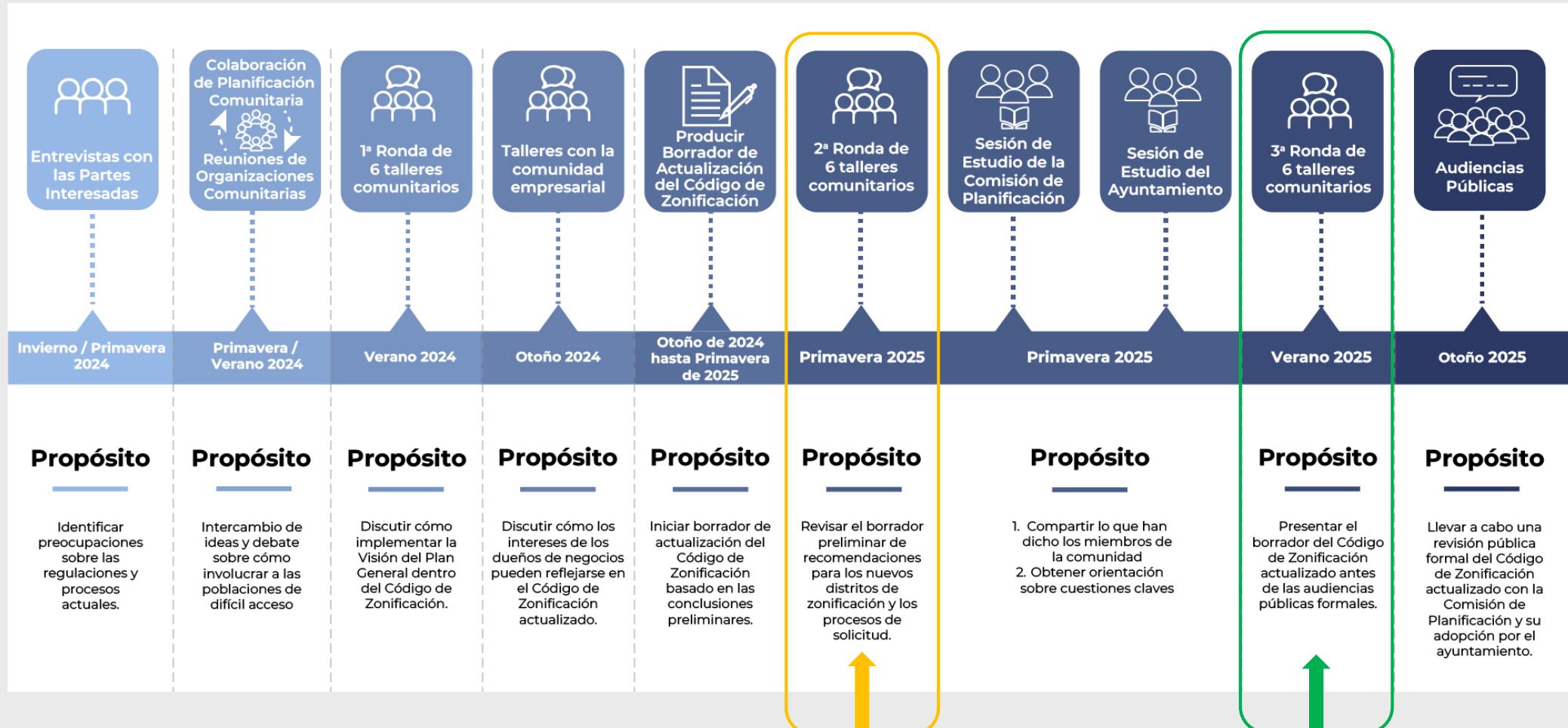
21 DE MAYO, 2025
10:00 AM - 11:30 AM

The Village
1505 E 17th St, Santa Ana, CA 92705, Suite 101, Second Floor

29 DE MAYO, 2025
5:00 PM - 6:30 PM

Southwest Senior Center
2201 W McFadden Ave, Santa Ana, CA 92704

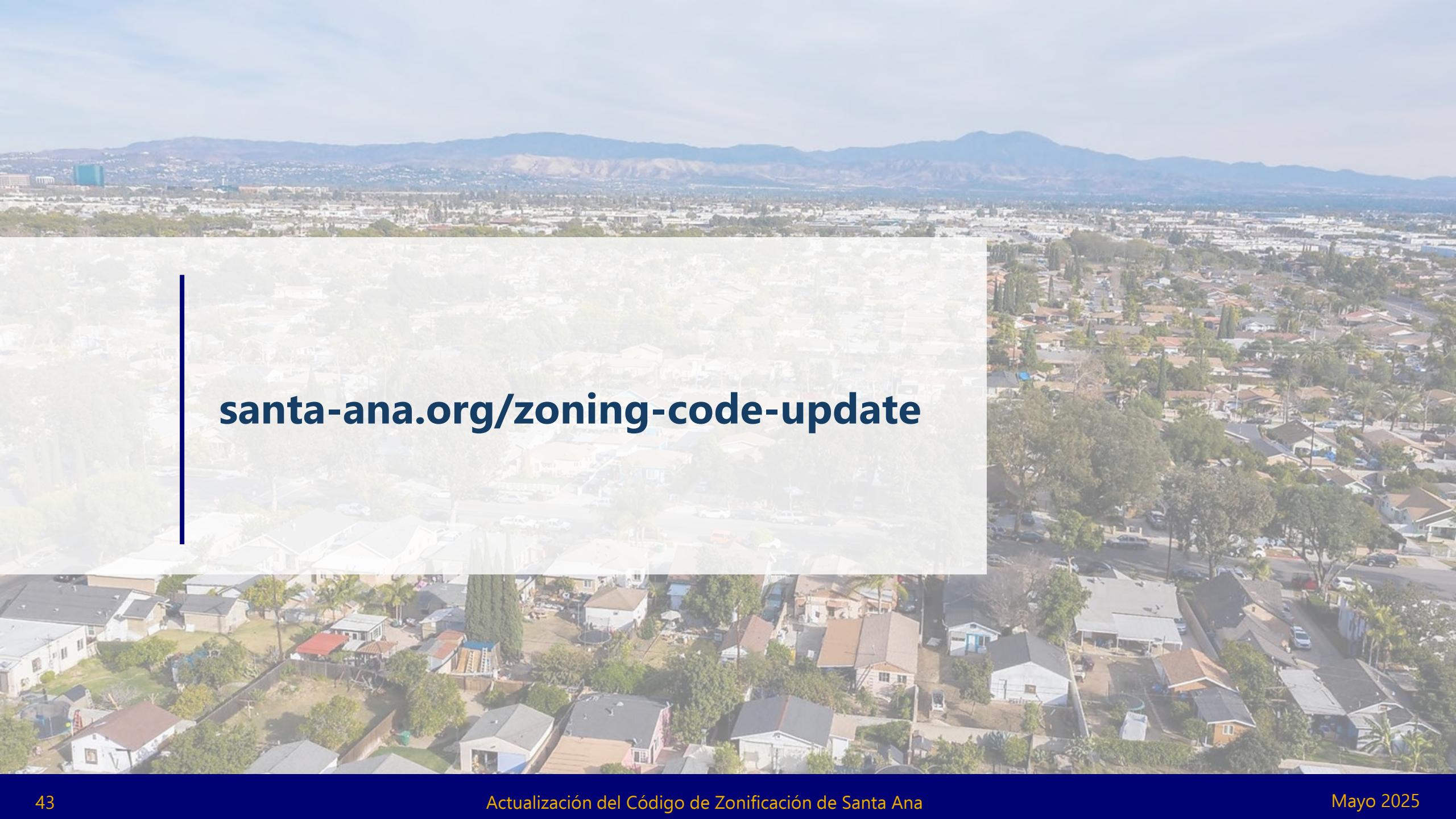
cronograma de actualización del código de zonificación



Gracias!



para más información:
Siri Champion, Planificadora Superior
(714) 667-2751
schampion@santa-ana.org



santa-ana.org/zoning-code-update