

MEMORÁNDUM

FECHA 5 de marzo 2021

PARA Comité Consultivo del Plan General (GPAC, por sus siglas en inglés) de Hollister

DE El Equipo del Plan General (La Ciudad de Hollister, PlaceWorks, BAE, Kimley-Horn, y Todd Bressi)

ASUNTO Temas políticas de la actualización del Plan General

Este memorándum explora las opciones políticas para los asuntos clave de las políticas no resueltas para el Plan General de la Ciudad de Hollister. Explica cada asunto y plantea preguntas de gran perspectiva sobre cómo tratar estos asuntos, generalmente proporcionando varias opciones diferentes para tratar el asunto.

Este memorándum se examinará en las próximas reuniones y talleres públicas:

- Dos talleres comunitarios:
 - 9 de marzo de 2021, a las 9 a.m.
 - 10 de marzo de 2021, a las 6 p.m.

Cada uno de estos dos talleres se estructurará de manera que los participantes puedan considerar cualquiera de los temas políticas tratadas en este memorándum.

- Cinco reuniones del GPAC sobre los siguientes temas o elementos del Plan General:
 - 23 de marzo de 2021 (memorándum páginas 2 a la 8)
 - Elemento de servicios e instalaciones comunitarias
 - Elemento de espacio abierto y agricultura
 - Elemento de Recursos Naturales y Conservación
 - 30 de marzo de 2021 (memorándum páginas 9 a la 19)
 - Elemento de desarrollo económico
 - Elemento de circulación
 - 6 de abril de 2021: Elemento de uso de terrenos (memorándum páginas 19 a la 36)
 - 13 de abril de 2021: Elemento artístico (memorándum páginas 36 a la 38)
 - 27 de abril de 2021 (memorándum páginas 38 a la 43)
 - Plan local de mitigación de riesgos
 - Plan de acción climática

La comunidad y el GPAC deben revisar detenidamente este memorándum y asistir a las siete reuniones descritas anteriormente para debatir las opciones políticas.

Los temas políticas que se tratan en este memorándum se identificaron a través de los aportes proporcionados en los talleres de visión del Plan General en el verano de 2020 y en las tres reuniones del GPAC en el otoño de 2020.

Este memorándum divide la discusión de opciones políticas por elemento del Plan General. Para revisar las metas y las políticas del Plan General de 2005 en cada elemento existente, visite https://hollister2040.org/wp-content/uploads/2020/04/Complete_General_Plan.pdf.

Cada opción política va acompañada con información de fondo sobre el tema. Para la mayoría de estos temas, hay información más detallada en los informes sobre las condiciones existentes en 2020, que se encuentran en <https://hollister2040.org/documents-past-meeting-materials/>.

ELEMENTO DE SERVICIOS E INSTALACIONES COMUNITARIAS

El elemento de servicios e instalaciones comunitarias existente sigue siendo válido en gran medida hoy en día y no hay necesidad para una revisión importante del elemento en la actualización del Plan General. Sin embargo, la ciudad propone que se actualice el elemento de servicios e instalaciones comunitarias para mejorar la dirección de la política para:

- Parques y actividades recreativas
- Nueva financiación escolar

El Plan General de 2005 incluye las siguientes metas para orientar la prestación de servicios públicos:

- Meta LU 3: Desarrollar y mantener un paisaje atractivo en las propiedades públicas y privadas, en los espacios abiertos y en los espacios públicos de reunión.
- Meta CSF 1: Coordinar con otras agencias y planificar la provisión de infraestructura, instalaciones y servicios adecuados.
- Meta CSF 4: Proporcionar un nivel adecuado de servicios e instalaciones comunitarias para garantizar la salud, la educación, el bienestar y la seguridad de todos los residentes y negocios.
- Meta OS 1: Preservar y proteger los espacios abiertos y el entorno natural para que todos los disfruten.

1. Parques y actividades recreativas

Los comentarios de la comunidad han indicado un fuerte deseo por un mayor acceso a una red de parques de calidad distribuidos equitativamente a través de Hollister. El Borrador de la Vision General del Plan¹ identifica conexiones seguras de senderos para bicicletas y peatones en los parques y en todo Hollister para fomentar la actividad física y modos de viaje alternativos. En los talleres de visión de la actualización del plan general, los participantes identificaron la necesidad de oportunidades de recreación para los jóvenes y espacios públicos, incluyendo centros comunitarios, una piscina, y parques dinámicos.

¹https://hollister2040.org/wp-content/uploads/2020/10/Hollister_VisionStatement_Draft_Oct7.pdf

El Plan General de 2005 incluye políticas para garantizar la distribución equitativa, la mejora, el funcionamiento, el mantenimiento y la rehabilitación de los parques y las instalaciones recreativas. Además, el Plan General exige que el nuevo desarrollo y futuro crecimiento ayuden a financiar nuevos parques, así como programas e instalaciones recreativas para mantener niveles de servicio aceptables.

La Ley Quimby de 1975 (Sección 66477 del Código de Gobierno de California) autoriza a las ciudades y condados a adoptar ordenanzas que exijan a los promotores inmobiliarios la reserva de terrenos, la donación de servidumbres de conservación o el pago de tasas para la mejora de parques. Las ciudades con una elevada proporción de parques por habitante pueden establecer un estándar de hasta 5 acres de parque por cada 1.000 personas para las nuevas urbanizaciones; las ciudades con una proporción menor pueden exigir la provisión de hasta 3 acres por cada 1.000 personas. El Plan General de 2005 incluye un estándar de 4 acres de espacio para parques por cada 1.000 residentes en el área metropolitana de Hollister, pero el Plan Maestro de Instalaciones de Parques de Hollister de 2018 sugirió aumentar la meta a 5 acres de espacio para parques por cada 1.000 residentes.

Pregunta 1.a ¿Cuáles de las siguientes políticas y acciones de parques, si alguna, deberían incluirse en el Plan General? (Elija tantas como desee).

- (1) Aumentar el estándar de provisión de áreas verdes como parte de los nuevos desarrollos de espacio para parques de 4 acres por cada 1.000 personas a 5 acres de espacio para parques por cada 1.000 personas.
- (2) Exigir que cualquier parque y espacio abierto privado que se tome en cuenta para el requisito de parques y espacios abiertos de la ciudad sea accesible para el público.
- (3) Priorizar la implementación de las recomendaciones del Borrador del Plan Maestro de Parques de Hollister de 2018 para completar las mejoras sugeridas para instalaciones como el Sendero del Río San Benito, la Instalación Recreativa de Reclamación de Agua (anteriormente conocida como el campo Brigantino) y Vista Park Hill.
- (4) Realizar un estudio de análisis de las deficiencias de los parques, senderos y espacios abiertos existentes en Hollister para ayudar a garantizar que las futuras mejoras prioricen el acceso y la equidad.

2. Nueva financiación escolar

El Proyecto de Ley del Senado (SB) 50 exige que los promotores paguen tarifas de impacto a los distritos escolares para mitigar los impactos del crecimiento de los estudiantes que asume el distrito escolar, pero también limita dichas tarifas a un nivel que generalmente se reconoce como inadecuado para pagar las nuevas instalaciones escolares necesarias en las comunidades en crecimiento. El Distrito Escolar de Hollister (HSD, por sus siglas en inglés) y el Distrito Escolar de San Benito (SBHSD, por sus siglas en inglés) han informado que las tasas de impacto existentes son insuficientes para financiar las nuevas escuelas necesarias por la cantidad de crecimiento de las tuberías dentro de los límites de la ciudad y del condado no incorporado.

Para garantizar que los distritos escolares mantengan los niveles de servicio existentes, la ciudad podría explorar nuevas estrategias para aumentar las contribuciones de los promotores a las nuevas instalaciones escolares. Aunque el SB 50 limita la cantidad de tarifas de impacto requeridas que una

jurisdicción puede exigir, hay varios otros métodos, enumerados en la pregunta 2.a, que la ciudad podría utilizar para generar tarifas adicionales.

Pregunta 2.a ¿Cuál de las siguientes estrategias, si alguna, debería incluirse en el Plan General para intentar garantizar la recaudación de fondos adicionales para cubrir los costes de construcción de las nuevas instalaciones escolares necesarias? (Elija tantas como desee).

- (1) Apoyo a una nueva medida de bonos para la construcción de escuelas (similar a las medidas G y U, que se aprobaron en 2014 y 2016, y a la medida L, que fracasó en 2020).
- (2) Conceder una densidad adicional, unos retranqueos y alturas de construcción más flexibles, y/o una reducción de los requisitos de estacionamiento para los proyectos que aporten voluntariamente una financiación escolar adicional.
- (3) Exigir la preparación de un Plan Específico que incluya una adecuada financiación voluntaria por parte de los promotores como condición previa para el desarrollo en las nuevas áreas de desarrollo. Esto garantizaría que la ciudad y otros organismos públicos pudieran recaudar los fondos necesarios, incluso si superan lo que ya se exige.
- (4) Apoyo a los esfuerzos de influencia política para ampliar la financiación estatal del sistema escolar público, condicionado a la preservación de los flujos de financiación municipales existentes.
- (5) No son necesarias más políticas o acciones en relación con la provisión de instalaciones escolares.

ELEMENTO DE ESPACIO ABIERTO Y AGRICULTURA

El elemento de espacios abiertos y agricultura existente sigue siendo válido en gran medida y no es necesario realizar una revisión importante del elemento en el marco de la actual actualización del Plan General. Sin embargo, la ciudad propone que se actualice este elemento para establecer un estándar de mitigación de tierras agrícolas.

El Plan General de 2005 incluye las siguientes metas para orientar la conservación de las tierras agrícolas:

- Meta OS 1: Preservar y proteger los espacios abiertos y el entorno natural para que todos los disfruten.
- Meta OS 2: Preservar las actividades y tierras agrícolas viables.

3. Mitigación de tierras agrícolas

La mitigación agrícola es un método por el que se compensa la pérdida de tierras agrícolas importantes para reducir el impacto físico en el medio ambiente, y se suele utilizar para proyectos que requieren la eliminación de grandes cantidades de tierras agrícolas. En estos casos, el desarrollador está obligado a compensar la destrucción de tierras agrícolas para recibir la aprobación del proyecto. En la última

década, los tribunales californianos han aceptado las impugnaciones de estos programas de mitigación agrícola.

Al menos ocho ciudades y tres condados de California, incluyendo el condado de San Benito, exigen la mitigación de las tierras agrícolas en una proporción de un acre preservado por cada acre de tierra agrícola convertido, o una proporción de 1:1². Otras jurisdicciones de California, como el condado de Butte, el condado de Yolo, la ciudad de Davis y la ciudad de Hughson, han adoptado una proporción de 2:1. Una proporción de mitigación más alta preserva más tierras de cultivo, pero también puede aumentar los costes de desarrollo.

La ciudad de Hollister no tiene actualmente una política de mitigación de tierras agrícolas. Hollister es parte de una región agrícola más grande, que contribuye a la economía y la herencia cultural de Hollister. El Plan General de 2005 solicita el desarrollo de un programa de mitigación de tierra agrícola, y el reciente EIR del Proyecto de Pre-Zona de Chappell Road pidió mitigación 1:1 para el proyecto de desarrollo. Dado el desarrollo de tierra agrícola y espacio abierto que continúa en Hollister, la Ciudad necesitará identificar una estrategia de mitigación agrícola, de acuerdo con los requisitos de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA, por sus siglas en inglés).

Las jurisdicciones pueden definir qué tipo de terreno agrícola justifica la mitigación en caso de conversión. Las jurisdicciones con programas de mitigación agrícola existentes suelen definir las tierras elegibles de una de las dos maneras siguientes:

- Clasificadas como tierras agrícolas de primera calidad, tierras agrícolas únicas o tierras agrícolas de importancia estatal por la Agencia de Recursos Naturales de California. Esta opción se ajustaría a las normas de importancia de la CEQA.
- Tiene una designación de uso de terrenos agrícolas existentes.

Una jurisdicción local establece el programa de mitigación de tierras agrícolas a través de una ordenanza o política local, que autoriza el poder de administrar el programa. La jurisdicción local debe establecer el coeficiente de mitigación y especificar las distintas formas en las que un solicitante puede cumplir los requisitos del programa (es decir, dedicación de servidumbre de conservación, compra de título de propiedad, requisitos de gestión, cuotas de sustitución, etc.). Todas las opciones de mitigación establecidas por la jurisdicción local deben ser viables, adecuadas y eficaces para resistir el escrutinio legal.

Las jurisdicciones locales suelen carecer de recursos y conocimientos técnicos necesarios para asumir las responsabilidades de administración a largo plazo de la tenencia, conservación, protección y gestión de las tierras agrícolas. Por lo tanto, las jurisdicciones suelen asignar el poder de ejecución del programa a una organización de conservación, en lugar de administrar el programa internamente. La agencia encargada de hacer cumplir el programa, a menudo un fondo de tierras, tiene la experiencia y la capacidad de hacer cumplir y supervisar las tierras agrícolas protegidas. Este organismo externo actúa como experto técnico en la mitigación de tierras agrícolas y sirve de enlace entre el gobierno local

² Consejo de Fideicomisos de Tierras de California, 2014, Conservando la cosecha de California, <http://www.calandtrusts.org/wp-content/uploads/2014/03/conserving-californias-harvest-web-version-6.26.14.pdf>, adjuntado el 20 de noviembre de 2020.

solicitante del proyecto y los propietarios de tierras dispuestos a vender terrenos o derechos de desarrollo al programa de mitigación.

Pregunta 3.a ¿Debe el Plan General establecer un programa de mitigación de tierras agrícolas para compensar la pérdida de tierras agrícolas? (Elija una).

- (1) Sí, con un requisito de dos acres preservados por cada acre de tierra de cultivo convertido (proporción 2:1).
- (2) Sí, con el requisito de preservar un acre por cada acre de tierra de cultivo convertido (proporción 1:1).
- (3) No. La mitigación puede seguir produciéndose caso por caso a través de los documentos de revisión ambiental.
- (4) No se necesita ninguna mitigación.

Pregunta 3.b ¿Cuál debería ser el papel de la ciudad en el desarrollo y la administración de un programa de mitigación de tierras agrícolas? (Elija una).

- (1) La Ciudad actúa como agencia de aplicación y gestión.
- (2) La Ciudad actúa como organismo de aplicación, pero asigna las responsabilidades de gestión a una organización de conservación.
- (3) No se especifica el papel de la Ciudad.

Pregunta 3.c ¿Cómo debería definir el Plan General los tipos de terrenos agrícolas que justifican la mitigación en caso de conversión? (Elija uno o varios).

- (1) Tierras agrícolas clasificadas como Tierras Agrícolas Principales, Tierras Agrícolas Únicas o Tierras Agrícolas de Importancia Estatal.
- (2) Tierras agrícolas con una designación de uso agrícola existente.
- (3) Tierras con operaciones agrícolas existentes o recientes.

ELEMENTO DE RECURSOS NATURALES Y CONSERVACIÓN

El Elemento de Recursos Naturales y Conservación existente sigue siendo válido en gran medida y no hay necesidad de una revisión profunda del elemento en la Actualización del Plan General. Sin embargo, la ciudad propone que se actualice el elemento de recursos naturales y conservación para mejorar la dirección de las políticas para:

- Hábitats sensibles
- Árboles patrimoniales

El Plan General de 2005 incluye las siguientes metas para orientar la protección de los hábitats sensibles y los árboles patrimoniales:

- Meta LU 3: Desarrollar y mantener un paisaje atractivo en las propiedades públicas y privadas, en los espacios abiertos y en los espacios públicos de reunión.

- Meta NRC 1: Garantizar la mejora del hábitat de las plantas y animales autóctonos y la protección especial de las especies amenazadas o en peligro de extinción.
- Meta NRC 3: Conservar y gestionar los recursos naturales.

4. Hábitats sensibles

Las especies de estatus especial son plantas y animales que están legalmente protegidos por las Leyes de Especies en Peligro de Extinción estatales y/o federales u otras regulaciones, así como otras especies que son consideradas lo suficientemente raras por la comunidad científica y las agencias fiduciarias como para justificar una consideración especial. Muchos tipos de comunidades naturales sensibles albergan plantas y animales de estatus especial y están contemplados en la CEQA como hábitat esencial para esas especies.

A nivel local, el Plan General de 2005 contiene políticas en el Elemento de Recursos Naturales y Conservación que exigen la protección o la mejora de los recursos medioambientales y del hábitat de las especies amenazadas y en peligro de extinción (Política NRC 1.1), la identificación y la protección de los hábitats de las especies en peligro de extinción (Política NRC 1.2), que los promotores garanticen la provisión de hábitats compensatorios (Política NRC 1.3) y el uso de bancos de mitigación para compensar los efectos acumulativos del desarrollo en el hábitat de las especies de estatus especial (Política NRC 1.4).

El Informe de Recursos Biológicos de las Condiciones Existentes de 2020³ identificó un Hábitat Crítico para la salamandra tigre de California y la rana de patas rojas de California, ambas especies protegidas de estatus especial, dentro del Área de Planificación del Plan General. La salamandra tigre de California ha sido observada en la periferia de Hollister, incluyendo las colinas del este, las llanuras a lo largo de la ruta del río San Benito, y en la zona del aeropuerto de Hollister. El Servicio de Pesca y Vida Silvestre de los Estados Unidos ha designado las laderas de las colinas orientales, generalmente al este de Fairview Road, como hábitat crítico para la salamandra tigre de California. También se ha informado de la presencia de ranas de patas rojas de California en el Área de Planificación del Plan General a lo largo del río San Benito, el arroyo Santa Ana y los desagües con un hábitat adecuado en las colinas del este y el suroeste. El hábitat crítico designado para la rana de patas rojas de California se encuentra en la parte sur y suroeste del Área de Planificación del Plan General, extendiéndose al sur de Tres Pinos a través de las Montañas Gabilan.

Aunque las regulaciones federales, estatales y locales prevén la protección de la salamandra tigre de California (*Ambystoma californiense*) y la rana de patas rojas de California (*Rana draytonii*), la actualización del Plan General podría reforzar las protecciones existentes exigiendo que el desarrollo evite y/o proporcione zonas de amortiguación entre un proyecto propuesto y el hábitat crítico.

Pregunta 4.a ¿Qué políticas, si alguna, debería incluir el Plan General para limitar o evitar los impactos sobre el hábitat crítico de la salamandra tigre de California y la rana de patas rojas de California? (Elija una de la lista siguiente).

³ https://hollister2040.org/wp-content/uploads/2020/09/5_Biological-Resources_PRDraft_09-29-20.pdf

- (1) Prohibir el desarrollo dentro de todas las áreas designadas como Hábitat Crítico y dentro de un área de amortiguación alrededor de dichas áreas.
- (2) Prohibir la urbanización dentro de todas las áreas designadas como Hábitat Crítico, pero sin un área de amortiguación alrededor de dichas áreas.
- (3) Prohibir la urbanización dentro de las áreas identificadas por un biólogo cualificado que albergan salamandras tigre de California y/o ranas de patas rojas de California.
- (4) No es necesaria ninguna política. Esta cuestión puede abordarse a través de futuras evaluaciones ambientales del desarrollo propuesto.

5. Árboles patrimoniales

Los árboles patrimoniales son árboles que tienen un significado especial para la comunidad por su valor histórico, medioambiental o estético. La preservación de los árboles patrimoniales puede mejorar el atractivo de una ciudad, proteger contra las temperaturas extremas, fomentar la calidad del desarrollo y ayudar a aumentar el valor de la propiedad. Por estas y otras razones, las jurisdicciones establecen políticas y reglamentos para controlar la eliminación y preservación de los árboles patrimoniales dentro de la ciudad.

La Política LU 3.4 del Plan General de 2005 solicita la preservación de los árboles y grupos de árboles significativos existentes cuando sea posible y el reemplazo de los árboles cuando sean removidos debido al desarrollo del sitio. El Código Municipal de Hollister (HMC, por sus siglas en inglés) tiene una Ordenanza de Árboles en las Calles para los árboles a lo largo de las calles de mantenimiento público que requiere autorización escrita antes de podar, cortar, remover, o reemplazar cualquier árbol de la calle. También hay una provisión para el nuevo desarrollo residencial para preservar los árboles existentes de más de 4 pulgadas de diámetro y 4 pies o más sobre el nivel del piso. Aunque el Plan General de 2005 y el HMC promueven la preservación de los árboles, no existen definiciones claras de lo que constituye un árbol significativo y no hay medidas para garantizar la protección de los árboles patrimoniales de propiedad privada.

Pregunta 5.a ¿Cuáles de las siguientes políticas y acciones sobre árboles patrimoniales deberían incluirse en el Plan General? (Elija una o más de la siguiente lista).

- (1) Añadir una nueva política para proteger y preservar en general los árboles patrimoniales.
- (2) Especificar los requisitos para la eliminación, poda y recorte de los árboles patrimoniales.
- (3) Identificar las medidas de protección de los árboles patrimoniales durante la construcción.
- (4) No se necesitan más políticas o acciones relativas a los árboles patrimoniales.

ELEMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO

Esta sección presenta opciones de políticas relacionadas con el Elemento de Desarrollo Económico, el cual será un nuevo elemento que se incorporará como parte de la Actualización del Plan General. El Elemento de Desarrollo Económico se enfocará en la atracción y expansión de negocios a través de múltiples sectores, así como capturar gastos adicionales de residentes y turistas en Hollister. Esta sección presenta opciones de política para los siguientes temas:

- Desarrollo económico
- Fugas en el comercio minorista
- Creación de empleo
- Turismo
- Usos industriales
- Aeropuerto
- Cannabis

El Plan General de 2005 incluye la siguiente meta para orientar la gestión del crecimiento:

- Meta LU 5: Desarrollar un patrón de uso de terrenos y una combinación de usos que contribuyan a la salud financiera y a la estabilidad de la comunidad.

Además, el Comité de Desarrollo Económico de la Ciudad ha establecido nueve prioridades de desarrollo económico para la ciudad, algunas de las cuales ya se han completado:

1. Completar un nuevo plan de tratamiento de aguas residuales. Este proyecto se completó en 2008.
2. Apoyar la construcción del proyecto de derivación de la autopista 25. Este proyecto se completó en 2008.
3. Establecer una meta de creación y mantenimiento de empleo en toda la ciudad.
4. Ampliar la herencia agrícola de Hollister.
5. Guiar la reurbanización del centro de la ciudad.
6. Apoyar la implementación del Plan Maestro del Aeropuerto de Hollister y el Plan de Uso del Terreno del Aeropuerto.
7. Trabajar con la Cámara, el Consejo Empresarial, la Corporación de Desarrollo Económico y otras entidades para patrocinar programas y recursos específicos de apoyo a las empresas.
8. Ayudar a Gavilan College a ubicar y construir un nuevo campus con conexiones y proximidad al centro de la ciudad. Gavilan College actualmente ofrece clases en el edificio Briggs, ubicado en 365 Fourth Street en Hollister.
9. Apoyar la creación de importantes instalaciones comunitarias y patrocinar eventos para ampliar las oportunidades culturales y recreativas.

6. Desarrollo económico

Esta sección presenta opciones de política general de desarrollo económico que el Plan General podría incorporar para conservar las empresas existentes y aumentar la expansión y atracción de empresas.

Pregunta 6.a ¿Cuáles de las siguientes políticas y acciones generales de desarrollo económico, si alguna, deberían incluirse en el Plan General? (Elija una o varias de la siguiente lista).

- (1) Crear un puesto de Coordinador de Desarrollo Económico de la Ciudad. Esta persona se encargaría de coordinar y aplicar los programas de desarrollo económico, ayudar a la atracción y retención de empresas y poner en marcha otras estrategias de desarrollo económico.
- (2) Mejorar la colaboración entre la ciudad y las organizaciones regionales interesadas (por ejemplo, la Corporación de Desarrollo Económico del Condado de San Benito, el Consejo Empresarial del Condado de San Benito, etc.).
- (3) Colaborar con las instituciones educativas locales y regionales para aumentar las habilidades y la experiencia de la mano de obra local.
- (4) Aumentar la financiación de la ciudad a las organizaciones regionales que apoyan la expansión y la atracción de empresas.
- (5) Fomentar los nodos comerciales o de oficinas comerciales al servicio del vecindario dentro de las zonas residenciales existentes o previstas.
- (6) Mejorar la colaboración entre los usuarios industriales existentes y el personal de la ciudad para garantizar que se satisfagan las necesidades existentes y se apoyan los esfuerzos de expansión potenciales.
- (7) Mantener una base de datos de terreno comercial e industrial disponible.
- (8) Mejorar la infraestructura de la Ciudad en áreas específicas de Hollister (por ejemplo, carreteras, alcantarillado, agua, internet de banda ancha, etc.) para apoyar la expansión de negocios y la atracción a Hollister.
- (9) No se necesitan políticas o acciones adicionales con respecto al desarrollo económico en general en el Plan General.

7. Fugas en el comercio minorista

Como se resume en el Análisis de la Demanda de Mercado 2020,⁴ la Ciudad de Hollister actualmente experimenta un estimado de \$26 millones en fuga de ventas al por menor anualmente. La fuga de ventas al por menor es el gasto de los residentes de Hollister que ocurre fuera de los límites de la ciudad. Esto equivale a aproximadamente \$700 per cápita de gasto anual por los residentes de Hollister fuera de Hollister. En comparación, la región de la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía de Monterey (AMBAG, por sus siglas en inglés) experimenta solo 30 dólares de fuga de comercio minorista per cápita al año. De acuerdo con las partes interesadas locales, esta fuga de comercio minorista es influenciado

⁴ <https://hollister2040.org/wp-content/uploads/2020/11/Hollister-GPU-Market-Demand-Analysis-11-12-20.pdf>

por varios factores, incluyendo la cantidad significativa de viajes de los residentes de Hollister a otros lugares de trabajo. En el viaje de vuelta a Hollister, estos residentes tienen varias opciones de destinos comerciales antes de llegar a Hollister que capturan una cantidad significativa de su gasto. Otra razón potencial para la fuga de comercio minorista son las lagunas en la oferta minorista existente de la ciudad de Hollister. Más específicamente, el Análisis de la Demanda del Mercado 2020 encontró fugas significativas en tiendas de ropa y accesorios de ropa, tiendas de mercancía general, y tiendas de muebles para el hogar. Esto indica áreas de escasez potencial en el inventario local de venta al por menor que están obligando a los residentes a gastar dinero fuera de los límites de la Ciudad.

Pregunta 7.a ¿Cuáles de las siguientes políticas y acciones de fuga de comercio minorista deberían incluirse en el Plan General? (Elija una o más de la siguiente lista).

- (1) Comercializar activamente los espacios comerciales vacíos existentes (por ejemplo, el antiguo Kmart) para posibles negocios.
- (2) Estudiar si se debe pedir a los votantes que consideren la posibilidad de aplicar un impuesto adicional sobre las parcelas vacías o los edificios con inquilinos vacíos en el centro de la ciudad.
- (3) Crear un resumen de las características demográficas y económicas requeridas por los minoristas y los negocios de servicios de alimentos para ubicarse dentro de Hollister (es decir, densidades de población, crecimiento proyectado de la vivienda, ingresos de los hogares, etc.) e incluir estrategias para hacer de Hollister una ubicación más atractiva para estos tipos de negocios. Usar este resumen y estrategias para ayudar a atraer a los minoristas potenciales que mejor servirían a las condiciones demográficas y económicas de Hollister.
- (4) Fomentar que los proyectos propuestos en el Centro de la ciudad incorporen oportunidades de venta al por menor y de entretenimiento para reforzar el Centro de la ciudad como un destino regional que es el centro cultural y social de la comunidad.
- (5) Reducir el número de escaparates inactivos en el centro de la ciudad para mejorar el entorno peatonal, exigiendo a los proyectos propuestos que incluyan usos en la planta baja, como negocios minoristas o vestíbulos, para activar el frente de la calle.
- (6) Crear un programa financiado por la ciudad para mejorar el estado de los edificios existentes en el centro de la ciudad (por ejemplo, mejoras en la fachada, actualizaciones de la infraestructura, etc.).
- (7) Dar prioridad al desarrollo de usos mixtos y a la rehabilitación y reurbanización de los edificios comerciales y de uso mixto existentes en el distrito West Gateway.
- (8) Dar prioridad a la mejora de las infraestructuras del centro de la ciudad para apoyar la rehabilitación y reurbanización de los edificios comerciales y de uso mixto en el centro de la ciudad.

- (9) Estudiar la viabilidad de construir una estructura de estacionamiento adicional en el centro de la ciudad para incluir el futuro desarrollo de uso mixto.
- (10) Llevar a cabo un estudio para identificar las estrategias para mejorar el uso de los estacionamientos existentes en el centro de la ciudad.

8. Creación de empleo

Según por la AMBAG, la ciudad de Hollister tiene actualmente un total de casi 14.000 puestos de trabajo. Se estima que el 32 por ciento de estos puestos de trabajo se encuentran en las industrias de servicios, principalmente impulsadas por la demanda local de servicios, incluyendo salud, bienes raíces y servicios financieros. Otro 27 por ciento del empleo existente es conducido por el sector público, incluyendo el empleo local, estatal, y federal. Casi el 20 por ciento del empleo de Hollister se encuentra en el sector industrial, incluyendo la manufactura, el transporte y la distribución, y las empresas de construcción. Durante la década pasada, el crecimiento de trabajo dentro de la región no ha mantenido el paso con el crecimiento de la población y de los hogares, conduciendo a una cantidad significativa de residentes de Hollister a viajar al área de la bahía de Monterey y al área de la bahía de San Francisco para trabajar. Hollister, sin embargo, contiene un inventario significativo de sitios comerciales e industriales vacantes y subutilizados para incluir la ubicación y la expansión de negocios dentro de la ciudad.

Pregunta 8.b ¿Cuáles de las siguientes políticas y acciones de creación de empleo deberían incluirse en el Plan General? (Elija una o varias de la siguiente lista).

- (1) Identificar y promocionar la ciudad a empresas potenciales interesadas en instalarse en Hollister (por ejemplo, formalizar materiales de marketing, asistir a conferencias, etc.).
- (2) Mejorar la colaboración entre la Ciudad y los negocios existentes de Hollister para entender mejor las necesidades de los negocios (por ejemplo, llevar a cabo una encuesta de negocios, promocionar directamente a los negocios, asistir a las reuniones de las organizaciones interesadas, etc.).

9. Turismo

Con unos 210.000 turistas que visitan anualmente el Parque Nacional de Pinnacles y el Área Estatal de Recreación Vehicular de Hollister Hills (SVRA, por sus siglas en inglés), Hollister está bien posicionada para captar un importante gasto turístico. La región del condado de San Benito también cuenta con otros servicios de recreación al aire libre, lugares de arte y cultura y atracciones turísticas orientadas a la agricultura que atraen a más visitantes a la zona. Sin embargo, actualmente parece que Hollister capta relativamente poco la atención de estos visitantes. Para expandir el número de visitantes a Hollister y aumentar el gasto de los visitantes en la ciudad, la ciudad podría elegir hacer todas, algunas o ninguna de las opciones siguientes.

Pregunta 9.a ¿Cuáles de las siguientes estrategias de desarrollo económico relacionadas con el turismo deberían incluirse en el Plan General? (Elija una o varias de la siguiente lista).

- (1) Identificar y abordar las lagunas en el mercado turístico existentes en el condado de San Benito (por ejemplo, eventos deportivos regionales, servicios adicionales al aire libre, etc.).
- (2) Crear una marca e identidad única para la ciudad de Hollister como destino turístico y de visitantes.
- (3) Incentivar a los productores regionales relacionados con la agricultura (por ejemplo, alimentos frescos, productores de vino, etc.) para que abran establecimientos de venta al por menor en Hollister a través de la promoción, la agilización de los permisos, la asistencia financiera y otros incentivos.
- (4) Trabajar con las agencias locales para mejorar la señalización que dirija a los viajeros en las carreteras 25 y 156 a los destinos de los visitantes en Hollister.
- (5) Destacar el centro de la ciudad como punto central de los gastos de los visitantes y del turismo.
- (6) Aumentar la tasa del Impuesto de Ocupación Transitoria (TOT, por sus siglas en inglés) como un mecanismo para recaudar ingresos que pueden ser dirigidos específicamente a la comercialización, promoción y programación del turismo (por ejemplo, eventos especiales que atraen a los visitantes).
- (7) Aumentar las contribuciones de la ciudad a las entidades locales orientadas al turismo (por ejemplo, la Cámara de Comercio, la Oficina de Visitantes, la Asociación del Centro de Hollister, etc.).
- (8) Aplicar estrategias para atraer más desarrollos hoteleros actualizando y comercializando la política de incentivos hoteleros existente ⁵ y evaluando si las designaciones de zonificación existentes restringen los usos hoteleros.
- (9) Apoyar el desarrollo de campings y parques para casa rodantes dentro del Área de Planificación.

10. Usos industriales

Como se ha señalado anteriormente, los trabajos industriales representan aproximadamente el 20 por ciento de todos los puestos de trabajo en Hollister. Según la información de los negocios locales y de las partes interesadas, estos trabajos industriales son por lo general mejor pagados y requieren menos educación que los trabajos dentro del sector de la ciencia y la tecnología. Históricamente, Hollister ha atraído a fabricantes más sensibles a los precios, dado el menor costo de los bienes raíces industriales y la asequibilidad del mercado residencial local para los empleados. Sin embargo, más recientemente, la ciudad ha visto una demanda del espacio industrial de la industria emergente del cannabis, que se discute con más detalle en este documento, así como de la manufactura avanzada y las empresas de investigación y desarrollo. Hay aproximadamente 4 millones de pies cuadrados de espacio industrial en Hollister, con un adicional de 850.000 pies cuadrados de espacio ya en el proyecto de desarrollo.

⁵ Consulte el actual Programa de Incentivos Hoteleros de Hollister (HIP, por sus siglas en inglés) en: <http://hollister.ca.gov/wp-content/uploads/2019/04/City-of-Hollister-Hotel-Incentive-Program-Res-2017-223-09-05-2017.pdf>.

Además de los proyectos en curso, el inventario de sitios industriales vacíos y subutilizados de Hollister dentro de los límites de la ciudad puede incluir otros 8 millones de pies cuadrados de espacio industrial. Esto sugiere que Hollister tiene el potencial de capturar trabajos industriales adicionales apoyando la expansión de negocios existentes y reclutando nuevos negocios en busca de espacio industrial.

Pregunta 10.a ¿Cuáles de las siguientes políticas y acciones para fomentar y apoyar los usos industriales deberían incluirse en el Plan General? (Elija una o varias de la siguiente lista).

- (1) Identificar las deficiencias existentes dentro del sector industrial actual de Hollister y trabajar para atraer empresas industriales en estas categorías.
- (2) Mejorar y fortalecer los grupos de negocios existentes, tales como manufactura, construcción, y agricultura.
- (3) Crear un plan o planes cohesivos para los parques industriales y de negocios en Hollister para mejorar la apariencia general y la reputación de estos centros de trabajo.
- (4) Reducir o retrasar los pagos de tarifas de impacto para desarrollos industriales.

11. Aeropuerto

Situado al norte de Hollister, el Aeropuerto Municipal de Hollister es un activo importante para el desarrollo económico actual y futuro de la ciudad. La ciudad de Hollister ha invertido mucho en las recientes mejoras de las pistas de aterrizaje, el drenaje pluvial y otras infraestructuras in situ para apoyar la aviación y al desarrollo futuro. Además del desarrollo potencial en la propiedad del aeropuerto, un aspecto único del Aeropuerto Municipal de Hollister es su acceso "exclusivo" que permite a los terrenos de propiedad privada adyacentes al aeropuerto tener acceso a las pistas de aterrizaje y despegue. Esto puede ser un atributo atractivo para las propiedades cercanas, según los promotores industriales y los propietarios de terrenos en el norte de Hollister. Para aprovechar mejor el aeropuerto como medio para la ubicación de empresas y objetivos de desarrollo económico más amplios, la ciudad podría optar por todas, algunas o ninguna de las opciones que se indican a continuación.

Pregunta 11.a ¿Cuáles de las siguientes políticas y acciones de fomento y apoyo al aeropuerto deberían incluirse en el Plan General? (Elija una o varias de la siguiente lista).

- (1) Reclutar empresas potenciales relacionadas con la aviación para que se instalen en la propiedad del aeropuerto o en sus proximidades.
- (2) Incentivar el desarrollo adicional de usos industriales y relacionados con la aviación en la propiedad del aeropuerto, llevando a cabo mejoras en la infraestructura, agilizando el proceso de obtención de permisos u ofreciendo incentivos financieros a través de la reducción de las tasas de impacto u otros mecanismos.
- (3) Asignar fondos de la ciudad y otros fondos públicos para apoyar mejoras adicionales e inversiones en las instalaciones del aeropuerto, como la adición

de estaciones de combustible o la construcción de edificios de apoyo y hangares adicionales.

- (4) Promocionar el Aeropuerto Municipal de Hollister como una atracción para los negocios existentes y futuros.

12. Cannabis

La legalización de la marihuana por los votantes de California ha creado una nueva oportunidad de ingresos para las jurisdicciones de todo el estado. Desde enero de 2018 hasta octubre de 2020, el Departamento de Administración de Impuestos y Tasas de California informó que los ingresos totales del programa procedentes de las ventas de cannabis, los impuestos especiales y los impuestos sobre el cultivo han generado 1.800 millones de dólares.⁶ Muchas jurisdicciones están reclutando activamente a las empresas de cannabis para que se instalen en sus comunidades con el fin de aumentar los ingresos fiscales y generar puestos de trabajo locales. La ciudad de Hollister ya ha realizado inversiones para apoyar el crecimiento de la industria del cannabis, incluyendo la contratación de un Director de Asuntos de Cannabis a tiempo completo. Según el Director de Asuntos de Cannabis de Hollister, Hollister cuenta actualmente con cinco instalaciones de fabricación de cannabis plenamente operativas, la mayoría de las cuales están situadas cerca del Aeropuerto Municipal de Hollister. En las afueras de la ciudad (en el condado no incorporado), también hay varias instalaciones de cultivo. El Director de Asuntos de Cannabis de la ciudad destacó la ubicación geográfica de Hollister como el principal motor de la demanda de espacio para la producción de cannabis en Hollister. La proximidad de Hollister al Área de la Bahía y al Valle Central y su ubicación a lo largo de las principales autopistas proporcionan acceso a una gran población. Estas operaciones generan ingresos fiscales adicionales para apoyar los servicios de la ciudad, en aproximadamente el 5 por ciento de las ventas brutas. De acuerdo con el año fiscal (FY, por sus siglas en inglés) 2020-2021 del Presupuesto de la Ciudad, Hollister espera recibir aproximadamente \$ 500.000 en impuestos de negocios relacionados con el cannabis, aunque algunas operaciones de cannabis aún no están en funcionamiento y, por tanto, es probable que aumenten los ingresos anuales esperados relacionados con el cannabis a medida que los negocios sigan abriendo. A medida que la industria del cannabis sigue evolucionando, la Ciudad podría elegir hacer todas, algunas o ninguna de las opciones a continuación.

Pregunta 12.a ¿Cuáles de las siguientes políticas y acciones para fomentar y apoyar la industria del cannabis deberían incluirse en el Plan General? (Elija una o más de la siguiente lista).

- (1) Alentar a otros **fabricantes de cannabis** en Hollister mediante la eliminación de las restricciones de uso de terrenos, la comercialización de los sitios de oportunidad existentes, la renuncia a las tasas, y/u ofrecer otros incentivos financieros.
- (2) Alentar a otros **cultivadores de cannabis** dentro de los límites de la ciudad mediante la eliminación de las restricciones de uso de terrenos, la comercialización de los sitios de oportunidad existentes, la renuncia a las tasas, y / o la oferta de otros incentivos financieros.

⁶ <https://www.cdtfa.ca.gov/news/20-14.htm>

- (3) Alentar a otros **minoristas y distribuidores de cannabis** en Hollister mediante la identificación de posibles sitios de oportunidad de venta al por menor.

ELEMENTO DE CIRCULACIÓN

El elemento de circulación existente sigue siendo válido en gran medida y no hay necesidad de una revisión profunda del elemento en la actual actualización del Plan General. Sin embargo, la ciudad propone que se actualice el elemento de circulación para mejorar las calles completas y las rutas seguras a las escuelas, las métricas para medir el tráfico (es decir, las normas de nivel de servicio), y el uso de rotondas para mejorar el flujo de tráfico en las intersecciones.

El Plan General de 2005 incluye las siguientes metas para orientar las calles completas, las rutas seguras a la escuela y el tráfico:

- Meta LU 4: Asegurar que Hollister tenga calles atractivas, seguras y funcionales, áreas de estacionamiento y caminos peatonales.
- Meta C 1: Diseñar e implementar el sistema de circulación de la Ciudad para servir el crecimiento residencial y económico planeado y especificado en el Plan General.
- Meta C 2: Proveer una variedad de facilidades para peatones y ciclistas para promover la circulación segura y eficiente de vehículos no motorizados en el centro de la ciudad y en todo Hollister. Las facilidades deben de incluir patrones de circulación recreativos y de viaje.
- Meta C 4: Continuar implementando un conjunto uniforme de normas para el sistema de transporte de Hollister, incluyendo derechos de paso y secciones típicas. Estos estándares pueden ser enmendados como sea necesario en respuesta a los cambios de tecnología y estándares de diseño de la industria.

13. Calles completas y rutas seguras a la escuela

La Ley de Calles Completas (Proyecto de Ley de la Asamblea [AB] 1358) exige a las ciudades que modifiquen el Elemento de Circulación de su Plan General para planificar una red de transporte equilibrada y multimodal que satisfaga las necesidades de todos los usuarios en cuanto a desplazamientos seguros y cómodos de una manera adecuada al contexto local. Cualquier revisión de un elemento de circulación del Plan General pone en marcha los requisitos de la AB 1358. Una calle completa es una calle planificada, diseñada, operada y mantenida para proporcionar una movilidad segura a todos los usuarios, no solo a los vehículos. Algunos ejemplos de elementos de calles completas son las aceras, los carriles para bicicletas, los carriles de tránsito, los cruces frecuentes, las islas de separación, las extensiones de acera y otras instalaciones de transporte.

Las rutas seguras a la escuela son un esfuerzo internacional para animar a los estudiantes de K-12 a ir a pie o en bicicleta a la escuela y es un componente importante de la planificación de calles completas. Los niños constituyen un grupo especial de peatones y las necesidades de los niños son diferentes a las de los adultos. Hay que tener en cuenta otras consideraciones de seguridad al planificar la infraestructura para peatones y ciclistas, ya que tienen menos inhibiciones, no saben necesariamente utilizar la visión periférica o escuchar a los vehículos que se aproximan, son más pequeños y, por tanto, más difíciles de ver para los automovilistas, y aún no comprenden el comportamiento de los conductores.

La ciudad ha participado en los esfuerzos de Rutas Seguras a la Escuela en colaboración con el Consejo de Gobiernos del Condado de San Benito, el Distrito Escolar de Hollister, dos escuelas locales y los directores de las escuelas, los Departamentos de Policía y del Alguacil, el Departamento de Salud del Condado de San Benito, grupos locales de ciclistas, padres y la comunidad. Los programas de Rutas Seguras a la Escuela proporcionan varios beneficios a la comunidad, como la reducción de los costes de transporte, la disminución de las colisiones de peatones y ciclistas, la reducción de la congestión del tráfico y las ausencias o retrasos de los estudiantes, la mejora del rendimiento académico y la promoción de un aire más limpio, que ayuda a reducir los ataques de asma.

Pregunta 13.a ¿Cuáles de las siguientes políticas y acciones de calles completas y rutas seguras a la escuela deberían incluirse en el Plan General? (Elija una o más).

- (1) Apoyar las mejoras de la infraestructura para mejorar la seguridad, la conveniencia y la comodidad de los ciclistas, los peatones, incluyendo los estudiantes que van a pie o en bicicleta a la escuela, fomentando las mejoras de los accesos, como los cruces peatonales a mitad de cuadra, las rutas protegidas para bicicletas, el mantenimiento oportuno del pavimento, los tiempos adecuados de cruce de peatones y la instalación de estacionamiento para bicicletas.
- (2) Promover el diseño de las calles para facilitar el tránsito, fomentando elementos como las paradas de autobús, el alumbrado público y la orientación.
- (3) Promover la educación sobre el bienestar y la seguridad en las escuelas locales.

14. Nivel de servicio

El nivel de servicio (LOS, por sus siglas en inglés), la medición de la demora de los viajes en una intersección o segmento de carretera, ha sido la métrica estándar que la ciudad ha utilizado para evaluar los proyectos de desarrollo propuestos y los documentos de planificación a largo plazo. Para mantener un estándar de LOS adoptada, las medidas de mitigación suelen incluir la ampliación de accesos y/o de intersecciones, lo que puede ser perjudicial para la red de peatones y ciclistas. Según la ley SB 743, el LOS ha sido sustituido por las Millas Viajadas por Vehículo (VMT, por sus siglas en inglés) como métrica para evaluar los impactos de la circulación. Sin embargo, el LOS sigue siendo una métrica clave para evaluar las operaciones de la red de carreteras y podría seguir utilizándose para las evaluaciones de ingeniería de las futuras mejoras de las carreteras.

Aunque el LOS ya no se puede utilizar para evaluar los impactos ambientales y no se requiere para los Planes Generales, puede ser útil para evaluar el acceso local y la circulación para algunos proyectos de transporte o de uso de terrenos. El Elemento de Circulación del Plan General establece el LOS aceptable en las intersecciones señalizadas y no señalizadas como LOS tipo C, que es un retraso medio de los vehículos de 15,1 a 25,0 segundos en una intersección, como se muestra en la tabla siguiente. Las intersecciones que operan en LOS tipo D o peor serían consideradas por lo tanto deficientes. En 2020, Kimley-Horn evaluó la LOS en 37 intersecciones en Hollister y encontró que 29 de las 37 intersecciones estaban operando en las normas adoptadas.

DEFINICIONES DE NIVEL DE SERVICIO PARA INTERSECCIONES SEÑALIZADAS

Nivel de servicio	Retraso del vehículo (segundos)	Descripción
A	0–5,0	Flujo libre, sin congestión (muy poco retraso)
B	5,1–15,0	Flujo estable, congestión moderada (ligero retraso)
C	15,1–25,0	Flujo estable, congestión moderada (retraso aceptable)
D	25,1–40,0	Aproximación a un flujo inestable, alta congestión (retraso tolerable)
E	40,1–60,0	Flujo inestable, a punto de llegar a la interrupción (retraso por lo general inaceptable)
F	>60,0	Flujo forzado, interrupción (retraso excesivo)

Fuente: Plan General de la Ciudad de Hollister de 2005, página 4.13.

La elección de un estándar de LOS más bajo o más alto tiene sus ventajas y desventajas. Si la meta es reducir el retraso de los vehículos al máximo, puede dar lugar a una red de carreteras centrada en el automóvil, con carreteras anchas y con mayor velocidad de vehículos, que son menos propicias para caminar y montar en bicicleta. Un estándar más alto de LOS también puede dificultar el desarrollo de sitios disponibles, ya que las medidas de mitigación para resolver el retraso de los vehículos a menudo no encajan en el derecho de vía existente. La elección de un estándar de LOS que acepte cierta congestión en las intersecciones puede mejorar la seguridad de los ciclistas y los peatones al reducir la velocidad de los vehículos y mantener unas vías más compactas.

- Pregunta 14.a ¿Cómo debería abordar el elemento de circulación el flujo eficiente del tráfico? (Elija una).
- (1) Continuar con el estándar existente de LOS tipo C para todas las intersecciones señalizadas o no señalizadas de la ciudad. Un LOS tipo C mantendría el estándar existente, pero es menos propicio para andar en bicicleta y caminar, y puede ser difícil de lograr en algunas áreas.
 - (2) Mantener el LOS tipo C en la mayor parte de la ciudad, pero todo el LOS tipo D o E en los lugares donde podría ser más difícil de minimizar la congestión del tráfico, como el centro de la ciudad y las principales normas de cercanías.
 - (3) Establecer un estándar de LOS más bajo de tipo D o E para todas las intersecciones señalizadas o no señalizadas. La reducción del estándar podría conducir a un mayor retraso de los vehículos en las intersecciones, pero podría beneficiar a los peatones, ciclistas y usuarios del transporte público.
 - (4) Establecer un estándar de LOS más bajo de tipo D o E para todas las intersecciones señalizadas o no señalizadas, pero mantener el LOS tipo C a lo largo de los corredores de cercanías. La aplicación de esta política podría requerir una gran ampliación de las calles.

- (5) Eliminar los estándares de LOS en el Plan General, puesto que ya no son necesarias según la CEQA.

15. Rotondas

La Resolución No. 2019-75, que fue adoptada por el Consejo de la Ciudad el 15 de abril de 2019, ha establecido que las rotondas pueden ser consideradas en algunas intersecciones, ya que puede mejorar las operaciones de intersección para aumentar la seguridad de los peatones, las bicicletas y los vehículos. A medida que se planifican y construyen nuevas intersecciones, el método de control potencial debe evaluarse en función de métricas como el costo, la seguridad y la eficiencia operativa. Las rotondas modernas son una forma de control de intersecciones que ha demostrado ser muy eficiente, segura y responsable con el medio ambiente. El análisis para determinar el control apropiado de la intersección se denomina Evaluación del Control de la Intersección (ICE, por sus siglas en inglés). La implementación de rotondas tiene varios beneficios para la comunidad, entre ellos:

- Mantener un flujo de tráfico moderado.
- Reducir los posibles puntos de conflicto y las colisiones graves.
- Disminuir las distancias de cruce de los peatones.
- Mejorar la seguridad de los peatones y las bicicletas.
- Acortar las filas de vehículos.
- Mejorar la estética de la carretera.
- Disminuir el impacto medioambiental gracias a la reducción del consumo de combustible de los vehículos y de las emisiones de gases de efecto invernadero.

Pregunta 15.a ¿Debería el Elemento de Circulación incluir una política para desarrollar rotondas en intersecciones existentes con problemas de capacidad, eficiencia o seguridad, cuando sea factible? (Elija una).

(1) Sí

(2) No

ELEMENTO DE USO DE TERRENOS Y DISEÑO COMUNITARIO

Esta sección presenta opciones políticas relacionadas con el Elemento de Uso de Terrenos y Diseño Comunitario, cubriendo los siguientes temas:

- Gestión del crecimiento
- Zonas de planificación especial
- Designación de uso del terreno residencial de alta densidad
- Viviendas de inclusión
- Recursos históricos y culturales
- Coordinación con las tribus indígenas locales
- Justicia ambiental/equidad/salud comunitaria

El Plan General de 2005 incluye las siguientes metas para orientar la gestión del crecimiento, la planificación del uso de terrenos, viviendas, recursos culturales e históricos y de la justicia medioambiental:

- META LU 1: Mantener y realizar la cultura y la identidad de Hollister como pequeño pueblo agrícola del valle. Organizar y diseñar la ciudad con una imagen atractiva y positiva.
- Meta LU 4: Asegurar que Hollister tenga calles atractivas, seguras y funcionales, áreas de estacionamiento y caminos peatonales.
- Meta LU 5: Desarrollar un patrón de uso de terrenos y una mezcla de usos que contribuyan a la salud y estabilidad financiera de la comunidad.
- META LU 6: Promover el crecimiento ordenado y equilibrado dentro de los límites del área de planificación de Hollister.
- META LU 7: Promover diversas oportunidades de vivienda para los residentes actuales y futuros.
- Meta LU 8: Mantener la estabilidad de los vecindarios existentes.
- Meta LU 9: Fomentar patrones de desarrollo que promuevan la eficiencia energética y la conservación de los recursos naturales.
- Meta H 1: Trabajar juntos para construir un sentido de comunidad y lograr las metas de vivienda.
- Meta H 3: Utilizar los terrenos de forma eficiente para fomentar una diversidad de tipos de vivienda y aplicar principios de desarrollo "inteligente" y sostenible.
- Meta H 4: Desarrollar oportunidades de vivienda asequible.
- Meta C 1: Diseñar e implementar el sistema de circulación de la ciudad para servir al crecimiento residencial y económico previsto en el Plan General.
- Meta C 2: Proveer una variedad de facilidades para peatones y ciclistas para promover la circulación segura y eficiente de vehículos no motorizados en el centro de la ciudad y en todo Hollister. Las facilidades deben incluir patrones de circulación recreativos y de viaje al trabajo.
- Meta C 4: Continuar implementando un conjunto uniforme de normas para el sistema de transporte de Hollister, incluyendo derechos de paso estándar y secciones típicas. Estos estándares pueden ser enmendados como sea necesario en respuesta a los cambios de tecnología y estándares de diseño de la industria.
- Meta CSF 3: Proveer facilidades adecuadas de drenaje, limitar la erosión, y mantener agua limpia.
- Meta CSF 4: Proporcionar un nivel adecuado de servicios e instalaciones comunitarias para garantizar la salud, la educación, el bienestar y la seguridad continuos de todos los residentes y empresas.
- Meta HS 1: Proteger la salud y la seguridad de la comunidad frente a los peligros naturales y los provocados por el hombre.
- Meta NRC 2: Garantizar aire limpio.

16. Gestión del crecimiento

Esta sección presenta opciones de política relacionadas con el crecimiento residencial, la gestión del crecimiento y el tratamiento de aguas residuales. La gestión del crecimiento y el tratamiento de aguas residuales están interconectados porque la Ciudad es el principal proveedor de tratamiento de aguas residuales tanto para sí misma como para el desarrollo en la parte no incorporada en el Área Urbana de Hollister, lo que significa que la Ciudad desempeña un papel importante en el servicio del desarrollo futuro tanto en las áreas incorporadas como en las no incorporadas.

Hollister y la área no incorporada alrededor de la ciudad representan la mayor parte de las áreas urbanizadas del condado de San Benito y un gran parte del crecimiento futuro del condado

probablemente tendrá lugar en esta área. El análisis de la demanda del mercado de 2020 estimó que la ciudad de Hollister y la área no incorporada en los límites de la ciudad verán la demanda de 3.600 y 6.800 nuevas viviendas en el período hasta 2040. La porción de Hollister del crecimiento residencial anticipado sería entre 2.038 a 6.854 unidades. Un total de 2.463 unidades ya están en construcción o están aprobadas dentro de las áreas de desarrollo incorporadas, mientras que 4.263 unidades están aprobadas o propuestas dentro del Condado no incorporado, con capacidad para miles de unidades adicionales, dentro de los Límites de la Ciudad y en áreas no incorporadas dentro del Área de Planificación.

Aunque la Ciudad no tiene jurisdicción directa sobre los permisos de desarrollo del Condado en las tierras no incorporadas, el desarrollo fuera de los límites de la Ciudad utiliza los servicios de la Ciudad, como el tratamiento de aguas residuales, la policía, los bomberos, los parques y las carreteras, y aumenta el número de estudiantes en las escuelas locales. Si no hay una coordinación apropiada entre la Ciudad y el Condado, la Ciudad de Hollister podría encontrar un desafío para crear un patrón de crecimiento ordenado y mantener niveles de servicio público adecuados.

A través del desarrollo residencial existente y la capacidad de construcción restante de los sitios vacantes y subutilizados en los límites de la ciudad y en el área de influencia (SOI, por sus siglas en inglés), Hollister tiene la capacidad residencial adecuada para apoyar el crecimiento descrito en el análisis de la demanda del mercado de 2020. Sin embargo, si la Ciudad quiere planear para el Escenario de Crecimiento Sólido, la Ciudad necesitaría identificar aproximadamente 69 acres de terreno nuevo residencial además de la tierra ya designada para el desarrollo residencial dentro de los límites de la ciudad y el área de influencia. Los resultados del Análisis de la Demanda del Mercado del 2020 suponen que la demanda futura de unidades residenciales se localiza predominantemente en desarrollos de alta densidad y de uso mixto, dado que la mayor parte de la capacidad de construcción de Hollister está designada para estos tipos de unidades. Si las tendencias de la demanda futura no se alinean con la capacidad de construcción, terrenos adicionales pueden ser necesarios para incluir los Escenarios de Crecimiento Moderado y Sólido. Por ejemplo, asumiendo que las casas unifamiliares de baja densidad constituyen una proporción mayor de las nuevas unidades de vivienda entregadas en los sitios existentes y futuros de zonificación residencial, la Ciudad requeriría aproximadamente 220 acres adicionales de terreno residencial para incluir el Escenario de Crecimiento Moderado y 636 acres adicionales de terreno residencial para incluir el Escenario de Crecimiento Sólido

Como se indicó anteriormente, la Ciudad de Hollister es el principal proveedor de tratamiento de aguas residuales. La provisión de tratamiento de aguas residuales se rige por dos memorándums de Entendimiento (MOU, por sus siglas en inglés), descritos a continuación, que involuntariamente entran en conflicto con las leyes del Estado sobre la extensión del servicio de aguas residuales fuera de los límites de la ciudad y el área de influencia (SOI). El papel de la Ciudad como proveedor de tratamiento de aguas residuales coloca a Hollister en un papel único porque el Consejo de la Ciudad podría tener una opinión sustancial en cuanto a si un proyecto propuesto en el condado no incorporado, un área sobre la que la Ciudad tradicionalmente no tiene jurisdicción, recibe el servicio de aguas residuales y por lo tanto es finalmente aprobado.

La Ciudad de Hollister es parte de un MOU de 2008 con el Condado de San Benito, el Distrito de Agua del Condado de San Benito, y el Distrito de Agua del Condado de Sunnyslope (SSCWD, por sus siglas en inglés), que estableció el Área Urbana de Hollister (HUA, por sus siglas en inglés), el área donde se proporcionaría el servicio de aguas residuales y de agua si es solicitado por los propietarios de tierras o desarrolladores. Al establecer la HUA, las partes del MOU creyeron incorrectamente que cumplirían con

la Sección 56133 del Código de Gobierno al establecer un área de servicio de agua y aguas residuales, eliminando la necesidad de la aprobación de la Comisión de Formación de Agencias Locales (LAFCO, por sus siglas en inglés) para futuras extensiones de servicio. La Sección 56133 del Código de Gobierno regula dónde pueden ofrecer sus servicios los proveedores de servicios públicos, como los servicios de aguas residuales. La LAFCO del Condado de San Benito ha indicado que las solicitudes de ampliación de servicios deben ser aprobadas por la Comisión y que no aprobará futuras solicitudes de ampliación de servicios de aguas residuales si están fuera del SOI de la ciudad. Proporcionar tratamiento de aguas residuales a proyectos fuera del SOI ha llevado a un desarrollo a gran escala, especialmente en el área cercana a Southside y Union Roads.

Además, la Ciudad también es parte de un MOU de 2016 con el SSCWD que exige que la ciudad proporcione incondicionalmente tratamiento de aguas residuales en todas las áreas dentro del área de servicio del SSCWD, independientemente de si estas áreas están dentro de los límites de la ciudad o del SOI. Este acuerdo se renovará automáticamente cada año a partir del 15 de agosto de 2021, aunque tiene disposiciones para no renovación y terminación. De acuerdo con la información de San Benito LAFCO, el MOU puede violar el Código de Gobierno de California Sección 56133⁷ y sus subsecciones, que estipulan que una ciudad no puede proporcionar el servicio de alcantarillado fuera de los límites de la ciudad o el SOI a menos que la ciudad obtenga la aprobación de la LAFCO, y que también especifica que el servicio solo puede ser proporcionada en las partes del SOI donde se espera la anexión futura, y fuera del SOI solo para hacer frente a una amenaza inmediata o pendiente de la salud y la seguridad, como un sistema séptico que falla.

Dado que la Ciudad es el principal proveedor regional de tratamiento de aguas residuales en los límites de la ciudad y en las zonas urbanizadas adyacentes, el Consejo de la Ciudad tiene autoridad para aprobar o denegar las solicitudes de tratamiento de aguas residuales para proyectos fuera de los límites de la Ciudad. Además, las tasas de tratamiento de aguas residuales proporcionan a la Ciudad un colchón de liquidez. Aunque la Ciudad ha invertido recientemente 100 millones de dólares en mejoras del plan de tratamiento de aguas residuales, hay un número considerable de mejoras costosas que aún no se han acometido. Dada la naturaleza regional del tratamiento de aguas residuales y los pros y los contras de la explotación de la planta de tratamiento de aguas residuales, la ciudad podría estudiar la posibilidad de formar una asociación regional para explotar la planta.

Pregunta 16.a ¿Hasta qué punto debería el Elemento de Uso de Terrenos y Diseño Comunitario debería planificar la expansión del SOI? El Apéndice A incluye un diagrama de cada opción descrita a continuación. (Elija una).

- (1) No ampliar el SOI existente, entendiendo que es probable que haya suficiente oferta de terreno residencial si las futuras viviendas se producen en terrenos vacíos con una designación de uso de terrenos de alta densidad o de uso mixto.
- (2) Solicitar que la LAFCO amplíe el SOI en 69 acres para incluir las viviendas multifamiliares adicionales previstas en el Escenario de Crecimiento Sólido. Esta opción asume que el futuro desarrollo residencial también ocurrirá en sitios vacíos con una designación de alta densidad residencial o de uso

⁷ http://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=GOV§ionNum=56133

mixto, por lo que solo se necesitaría esta cantidad limitada de terreno recién designado.

- (3) Solicitar que la LAFCO amplíe el SOI en aproximadamente 220 acres para incluir todo el crecimiento residencial adicional previsto en el Escenario de Crecimiento Moderado. Esta opción implica que habría una demanda de mercado limitada para el desarrollo en los sitios vacantes de alta densidad residencial y de uso mixto, por lo que agregaría tierras adicionales a densidades residenciales más bajas.
- (4) Solicitar que la LAFCO amplíe el SOI en aproximadamente 636 acres para incluir todo el crecimiento residencial adicional previsto en el Escenario de Crecimiento Sólido. Esta opción implica que habría una demanda de mercado limitada para el desarrollo en los sitios vacantes de alta densidad residencial y de uso mixto, por lo que agregaría tierras adicionales a densidades residenciales más bajas.
- (5) Solicitar a la LAFCO que amplíe el SOI a todas las zonas en las que el Plan General del Condado prevé un desarrollo urbano que requeriría el servicio de alcantarillado de la ciudad (aproximadamente 3.494 acres), permitiendo así a la ciudad proporcionar el servicio de alcantarillado a estas tierras en cumplimiento de la Sección 56133 del Código de Gobierno.

Pregunta 16.b ¿Cuáles de las siguientes políticas y acciones deberían incluirse en el Plan General para garantizar la coherencia con el artículo 56133 del Código de Gobierno? (Elija tantas como desee).

- (1) Exigir que el servicio de tratamiento de aguas residuales y otros servicios de la Ciudad solo se extiendan a las tierras dentro del SOI que se anticipan a ser anexadas por la Ciudad para ser consistente con la Sección 56133(b) del Código de Gobierno con respecto a la provisión de servicios fuera de los límites de la Ciudad, pero dentro del SOI.
- (2) Exigir que el servicio de tratamiento de aguas residuales y otros servicios de la ciudad solo se extiendan a terrenos situados fuera del SOI para hacer frente a una amenaza para la salud y la seguridad del público o de los residentes afectados.
- (3) No se necesitan políticas adicionales en relación con la extensión de los servicios, puesto que ya están contempladas en el Código de Gobierno.

Pregunta 16.c ¿Debería el Elemento de Uso de Terrenos y Diseño Comunitario incluir una política para revisar o dejar el MOU de 2016 con el SSCWD, que puede no ser ejecutable tal como está escrito? (Elija una).

- (1) La Ciudad debería abandonar el MOU como está e insertar políticas para apoyarlo en el Plan General.
- (2) La Ciudad debe revisar el MOU para que sea coherente con la Sección 56133 (b) y (c) del Código de Gobierno y debe incluir políticas para apoyar estos cambios en el Plan General.

- (3) La Ciudad debería elaborar una política del Plan General para abandonar el MOU tras la adopción de la actualización del Plan General.
- (4) La ciudad debería abandonar el MOU lo antes posible y, por tanto, no es necesario tener en cuenta el MOU en el Plan General.

Pregunta 16.d ¿Debería la Ciudad desarrollar políticas y acciones del Plan General para considerar la posibilidad de llegar a un acuerdo para operar conjuntamente la planta de tratamiento de aguas residuales, como el establecimiento de una Autoridad de Poderes Conjuntos (JPA, por sus siglas en inglés), un Distrito independiente o un Distrito Subsidiario? Cualquier acuerdo tendría que identificar una estrategia para que la Ciudad recupere su inversión de 100 millones de dólares. La Ciudad también podría querer explorar opciones que permitan al Consejo mantener el control político sobre las futuras ampliaciones del servicio. (Elija una).

- (1) No, limitar el posible desarrollo urbano futuro del Condado.
- (2) No, pero ampliar el SOI como en la pregunta 16a anterior para que pueda producirse el desarrollo del Condado (pero con la aprobación de la Ciudad).
- (3) Sí, pero garantizar que la Ciudad siga teniendo una participación mayoritaria.
- (4) Sí, creando una nueva entidad bajo el control conjunto del público y/o de todas las entidades a las que da servicio el plan de tratamiento de aguas residuales.

17. Áreas de planificación especial

La Ciudad ha designado tres nuevas "Áreas de Planificación Especial" para consideración durante el proceso de Actualización del Plan General de Hollister. Se espera que las Áreas de Planificación Especial experimenten crecimiento y desarrollo hasta el 2040 y/o reciban dirección de política enfocada. Las tres nuevas Áreas de Planificación Especial son:

1. **Ruta Buena Vista**, delimitado al norte con Wright Road, al este con San Felipe Road, al sur con Santa Ana Road y al oeste con la Ruta Estatal 156. Al considerar los cambios en el uso de terrenos para esta área, PlaceWorks también examinó el Área de Planificación Especial adyacente de North Gateway, que incluye terrenos al suroeste del Aeropuerto Municipal de Hollister y al este de la Ruta Estatal 25, extendiéndose parcialmente por el corredor de San Felipe Road hasta llegar al centro de la ciudad.
2. **Extensión de Meridian Road** a lo largo del borde oriental de los límites de la ciudad, generalmente delimitada por Santa Ana Road al norte, Fairview Road al este, Hillcrest Road al sur y El Toro Drive y Clearview Drive al oeste.
3. **La Ruta de Union Road**, que incluye tierras al sur de los límites de la ciudad, limitadas al norte por Union Road, al este por la Ruta Estatal 25, al sur por el Ridgemark Golf Club and Resort, y al oeste por Cienega Road.

Esta sección presenta los posibles cambios de uso de terrenos del Plan General para las tres nuevas Zonas de Planificación Especial. El Apéndice B incluye diagramas de cada opción descrita a continuación.

Pregunta 17.a ¿Cuál de las siguientes opciones debería considerar la ciudad para el Área de Planificación Especial de **Buena Vista Road/North Gateway**?

Opción 1: Mantener el SOI existente y las designaciones de uso de terrenos del Plan General. Esta área incluye una mezcla de designaciones de uso de terrenos, pero las principales designaciones de uso de terrenos del Plan General son residenciales (es decir, residencial de baja densidad, residencial de media densidad y residencial de alta densidad). También hay designaciones comerciales (es decir, Comercial General y Comercial North Gateway), Uso Mixto, Industrial y Público. Obsérvese que algunas zonas fuera del SOI existente están actualmente designadas para usos urbanos.

Opción 2: Mantener la mayoría de las designaciones de uso de terrenos del Plan General existentes dentro del Área de Influencia (SOI) existente. Cambiar la designación de Residencial de Alta Densidad a lo largo de la ruta ferroviaria a Residencial de Baja Densidad. Designar sitios residenciales de alta densidad en el área de North Gateway. Extender Buena Vista Road hasta la autopista 156. Designar todos los terrenos fuera del SOI para la agricultura.

Opción 3: Ampliar el SOI a las parcelas con una designación de uso del terreno urbano del Plan General existente. Incorporar todos los cambios relativos a las designaciones de desarrollo descritas en la Opción 2. Además, añadir una nueva carretera este/oeste a través del centro del Área de Planificación y nuevas conexiones viales norte/sur entre Buena Vista Road y la nueva carretera este/oeste. Añadir un parque lineal y un carril para bicicletas para amortiguar los usos residenciales y agrícolas. Permitir los usos minoristas al servicio del vecindario a lo largo de las calles colectoras. Destinar todos los terrenos fuera del SOI ampliada a la agricultura, como ocurre en la actualidad.

Opción 4: Ampliar el SOI para incorporar todas las parcelas dentro del Área de Planificación Especial. Cambiar la actual designación de Agricultura a Residencial de Baja Densidad. Incorporar la mayoría de los otros cambios descritos en las opciones 2 y 3, excepto que el parque lineal y el carril de bicicletas se situarían en Wright Road. Ampliar las conexiones viales norte/sur a Wright Road.

Opción 5: Ampliar el SOI para incorporar todas las parcelas dentro del Área de Planificación Especial. Cambiar la designación existente de Agricultura a Residencial de Densidad Media y la existente de Residencial de Baja Densidad a Residencial de Alta Densidad. Incorporar la mayoría de los demás cambios descritos en las opciones 2 3 y 4.

Pregunta 17.b ¿Cuál de las siguientes opciones debería considerar la ciudad para **la zona de planificación especial de Meridian Road Extension**?

Opción 1: Mantener las designaciones de uso de terrenos del Plan General y la configuración vial existente. Estas designaciones son principalmente Residenciales de Baja Densidad, con Residencias en la esquina noreste de la SPA, y un Nodo de Uso Mixto en la esquina suroeste. Se mantendría el vacío existente en Meridian Road. Obsérvese que algunas zonas fuera del SOI existente están actualmente designadas para usos urbanos.

Opción 2: Mantener las designaciones de uso de terrenos del Plan General existentes y ampliar Meridian Road para cerrar la brecha entre los extremos este y oeste de la carretera. Extender Prater Road para conectarla con Hillcrest Road. Extender Prater Road para conectar Santa Ana Road y Hillcrest Road. Permitir los usos minoristas al servicio del vecindario a lo largo de las calles colectoras.

Opción 3: Con el fin de preservar más el carácter existente de esta zona, cambiar la designación del uso de terrenos de uso mixto a residencial de baja densidad y cambiar partes de la zona residencial rural existente donde no se ha producido el desarrollo de residencial de baja densidad a residencial. Al igual que en la opción 2, prolongar Meridian Road para cerrar la brecha existente.

Pregunta 17.c ¿Cuál de las siguientes opciones debería considerar la ciudad para el **Área de Planificación Especial de Union Road** (elija una)?

Opción 1: Mantener las designaciones actuales de uso de terrenos del Plan General, el SOI y la configuración de las carreteras. La designación principal de uso de terrenos es Residencial de Baja Densidad con un nodo de Uso Mixto. Las parcelas con designación pública incluyen la Escuela Primaria Ladd Lane. Nótese que algunas áreas fuera del SOI existente están actualmente designadas para usos urbanos.

Opción 2: Ampliar el SOI para incluir la Escuela Primaria Ladd Lane. Mantener la configuración actual de las carreteras. Designar todas las tierras fuera del SOI para la agricultura como es el caso actualmente.

Opción 3a: Ampliar el SOI para incluir todas las parcelas que actualmente tienen una designación de uso de terrenos orientada al desarrollo en el Plan General. Designar todos los terrenos fuera del SOI para la agricultura, como ocurre actualmente.

Opción 3b: Ampliar el SOI para incluir todas las parcelas que actualmente tienen una designación de uso de terrenos del Plan General orientada al desarrollo. Cambiar las parcelas con una designación actual de Uso Mixto a Residencial de Baja Densidad. Designar todos los terrenos fuera del SOI para la agricultura, como es el caso en la actualidad.

Opción 4a: Ampliar el SOI para incluir todas las parcelas que actualmente tienen una designación de uso de terrenos del Plan General orientada al desarrollo, así como las parcelas con proyectos de desarrollo propuestos. Designar todos los terrenos fuera del SOI para la agricultura, como ocurre actualmente.

Opción 4b: Ampliar el SOI para incluir todas las parcelas con una designación de Uso de Terrenos del Plan General y las parcelas con proyectos de desarrollo planificados. Cambiar las parcelas con una designación de Uso Mixto existente a Residencial de Baja Densidad. Designar todos los terrenos fuera del SOI para la agricultura, como es el caso en la actualidad.

Opción 5a: Ampliar el SOI para incluir todas las parcelas dentro del Área de Planificación de Union Road. Mantener las designaciones de uso de la tierra del Plan General existentes y designar las parcelas al sur de Union Road como residenciales de baja densidad. Permitir los usos minoristas al servicio del vecindario a lo largo de las calles colectoras. Ampliar Enterprise Road hacia el oeste y Ladd Lane hacia el sur para

que se crucen entre sí. Permitir los usos minoristas al servicio del vecindario a lo largo de las calles colectoras.

Opción 5b: Igual que la Opción 5a, excepto que se cambian las parcelas actualmente designadas como de Uso Mixto a Residenciales de Baja Densidad.

Opción 6: Ampliar el SOI para incluir todas las parcelas dentro del Área de Planificación de Union Road. Aplicar las siguientes designaciones de uso de terrenos: Uso Mixto, Residencial de Alta Densidad, Residencial de Densidad Media, Residencial de Baja Densidad y Público. Permitir los usos minoristas al servicio del vecindario a lo largo de las calles colectoras. Ampliar Enterprise Road hacia el oeste y Ladd Lane hacia el sur para que se crucen entre sí. Permitir los usos minoristas al servicio del vecindario a lo largo de las calles colectoras.

18. Designaciones de uso del terreno residencial

El Plan General de 2005 establece las densidades mínimas y máximas para las designaciones de uso de la tierra residencial utilizando acres netos. Esto significa que la densidad total permitida de una parcela se calcula sobre la parte que podría albergar viviendas y excluye la parte que albergaría carreteras y aceras. Otras jurisdicciones establecen densidades residenciales basadas en la densidad bruta. Esto significa que la densidad total permitida se basa en la area total de la parcela.

En Hollister, el uso de la densidad neta ha oscurecido el proceso de revisión del proyecto y no ha producido los tipos de productos de vivienda previstos por el Plan General. Los solicitantes de proyectos no pueden alcanzar los límites de densidad neta porque los caminos y la topografía de un sitio reducen el área que podría incluir la vivienda. Permitir que los proyectos utilicen la densidad bruta proporciona a los solicitantes de proyectos la certeza de lo que podría construirse y daría cabida a una gama más amplia de tipos de vivienda. Por ejemplo, aunque la designación de Residencial de Densidad Media permite la construcción de dúplex y tríplex a razón de 8 a 12 unidades por acre neto, los promotores de Hollister rara vez pueden proponer proyectos que incluyan estos productos porque la densidad neta ha dado lugar a proyectos de menor densidad a razón de 5 a 9 unidades de vivienda por acre bruto. Basar las densidades de uso del terreno residencial en acres brutos proporcionaría a los solicitantes de proyectos una mayor seguridad porque las densidades no cambiarían en función de la red de carreteras. Además, podría fomentar nuevos tipos de vivienda en Hollister que serían asequibles para los ingresos más bajos.

Pregunta 18.a ¿Debería el Plan General basar los límites de densidad residencial utilizando acres brutos en lugar de acres netos? (Elija una).

- (1) No. La Ciudad debería seguir basando los límites de densidad residencial en los acres netos. La elección de esta opción no mejoraría el proceso de solicitud de proyectos y limitaría la capacidad de la ciudad para fomentar una variedad de tipos de vivienda a diferentes precios.
- (2) Sí. Basar la densidad residencial en la superficie bruta para mejorar el proceso de solicitud de proyectos, pero reducir el rango de densidad para reflejar lo que se ha estado construyendo. Por ejemplo, la designación Residencial de Densidad Media cambiaría de 8 a 12 unidades de vivienda por acre neto a 5 a 9 unidades de vivienda por acre bruto. La elección de esta opción mejoraría el proceso de solicitud de proyectos, pero limitaría la

capacidad de la ciudad para fomentar una variedad de tipos de vivienda a diferentes precios.

- (3) Sí. Basar los límites de densidad residencial en la superficie bruta y mantener los rangos de densidad residencial existentes. La elección de esta opción mejoraría el proceso de solicitud de proyectos y aumentaría las posibilidades de generar nuevos tipos de vivienda, como casas adosadas y casas unifamiliares de lotes pequeños.

La Sección 65583.2(c)(3)⁸ del Código de Gobierno de California exige que los elementos de vivienda incluyan un análisis de los sitios de vivienda identificados para demostrar cómo la jurisdicción puede incluir su Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA, por sus siglas en inglés) para los hogares de bajos ingresos. El análisis debe tener en cuenta factores como la viabilidad financiera, la demanda del mercado y la forma en que las zonas residenciales identificadas han albergado previamente viviendas para hogares de bajos ingresos. La ciudad tendría que demostrar que los proyectos residenciales propuestos se construyen en el extremo superior del rango de densidad permitido, lo que no ha sido históricamente el caso en Hollister. Además, aunque Hollister tiene suficiente terreno vacante de uso residencial y mixto para incluir más de 2.000 unidades residenciales, más de la mitad de la oferta de terrenos disponibles está designada como de uso mixto. Ya que Hollister ha tenido pocos proyectos de desarrollo de uso mixto en la historia reciente, es poco probable que el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD, por sus siglas en inglés) permita que estos sitios cuenten para la RHNA de la Ciudad.

Sin embargo, el Estado ofrece una opción, conocida como "opción de densidad por defecto", para obviar este análisis si las jurisdicciones eligen emplazamientos para viviendas que cumplan el requisito de densidad mínima del Estado. Según el Estado, Hollister tendría que establecer una densidad residencial mínima de 20 unidades de vivienda por acre (du/ac).

El Plan General de 2005 incluye una designación de uso del terreno residencial de alta densidad que permite el desarrollo residencial en un rango de densidad de 12 a 35 du/ac. El HMC incluye una designación de zonificación residencial multifamiliar de alta densidad (R4-20) que permite el desarrollo residencial multifamiliar de 20 a 35 du/ac y una altura máxima de construcción de 45 pies. Sin embargo, la designación de zonificación R4-20 no se aplica actualmente a ninguna parcela de la ciudad. Para cumplir los requisitos de densidad por defecto del Estado, la ciudad tendría que establecer una designación de uso del terreno residencial en el Plan General con una densidad por defecto de 20 du/ac, que podría aplicarse mediante la designación de zonificación R4-20.

En caso de que el Consejo de la Ciudad quiera seguir la opción de la densidad por defecto, la ciudad tendría que designar suficientes terrenos con la densidad mínima de 20 du/ac para cubrir el 150 por ciento de la RHNA del 5º ciclo del elemento de vivienda de la ciudad (solo la necesidad restante⁹) y del 6º ciclo del elemento de vivienda para las asignaciones de ingresos muy bajos y bajos. Aunque la ciudad no sabrá cuál será la RHNA del 6º ciclo hasta principios de 2022, puede utilizar la asignación del 5º ciclo como aproximación, ya que el 6º ciclo estará probablemente en ese mismo rango. Como se muestra en

⁸ https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?sectionNum=65583.2.&lawCode=GOV

⁹ La necesidad de vivienda restante refleja la RHNA del 5º ciclo menos el número de permisos de vivienda emitidos por la ciudad para las categorías de ingresos muy bajos y bajos durante el 5º ciclo.

la tabla siguiente, la ciudad necesitaría designar aproximadamente 65,6 acres de terreno con la densidad mínima por defecto de 20 du/ac.

TOTAL DE ACRES DE TIERRA DESIGNADOS A 20 DU/AC NECESARIOS PARA CUMPLIR CON LA OPCIÓN DE DENSIDAD POR DEFECTO DEL ESTADO

Categoría de ingresos	Asignación del 5º ciclo (unidades de vivienda)	Necesidad restante del 5º ciclo (unidades de vivienda)	Estimación del 6º ciclo RHNA (unidades de vivienda)	Resto del 5º ciclo + estimación del 6º ciclo (unidades de vivienda)	Designación de densidad por defecto Necesidad (Acres)
Muy baja	312	266	312	578	43,3
Baja	189	108	189	297	22,3
TOTAL	501	374	501	875	65,6

Fuente: PlaceWorks, 2021.

Para incorporar las opciones de vivienda asequibles y a una variedad de tipos de vivienda, la ciudad también podría reexaminar los límites de densidad para la zona comercial y de uso mixto del centro. Aunque los promotores pueden construir entre 12 y 35 du/ac en el centro de la ciudad, las pequeñas parcelas limitan lo que se puede construir realmente. Aumentar la densidad residencial máxima a 125 du/ac por acre bruto para los proyectos de uso mixto en el centro de la ciudad podría animar a los promotores a añadir componentes residenciales a sus proyectos.

Pregunta 18.b ¿Debería el Elemento de Uso de Terrenos y Diseño Comunitario incluir una designación residencial con una densidad mínima de 20 du/ac? (Elija una).

- (1) No. La Ciudad debería seguir cumpliendo los requisitos del Estado mediante el análisis de los emplazamientos de viviendas existentes. Aunque esta opción es posible, podría presentar algunos problemas si la ciudad no puede demostrar que el desarrollo histórico se ha producido en el extremo superior del rango de densidad permitido y que las designaciones de uso mixto han dado lugar a proyectos de vivienda recientes.
- (2) Sí. La Ciudad debería crear una nueva designación residencial que especifique una densidad mínima de 20 du/ac.

Pregunta 18.c En caso afirmativo, ¿dónde debería aplicarse la nueva designación de 20 du/acre? El Apéndice C muestra las posibles ubicaciones. ¿Son estas ubicaciones apropiadas para viviendas con una densidad mínima de 20 du/ac? (Elija una).

- (1) Sí.
- (2) No. En caso de ser seleccionado, sugiera otras ubicaciones dibujando en la figura del Apéndice C.

Pregunta 18.d ¿Debe el Elemento de Uso de Terrenos y Diseño Comunitario aumentar la densidad máxima de la designación residencial de alta densidad de 35 du/ac a 65 du/ac? (Elija una.)

(1) Sí

(2) No

Pregunta 18.e ¿Debería el Elemento de Uso de Terrenos y Diseño Comunitario aumentar la densidad residencial máxima de 35 du/ac a 125 du/ac en el centro de la ciudad? (Elija una).

(1) No. La ciudad no debería aumentar el límite de densidad residencial.

(2) Sí. La ciudad debería permitir un máximo de 125 du/ac por acre bruto en el centro de la ciudad.

19. Viviendas de inclusión

Para resolver la asequibilidad y la oferta de viviendas, muchas jurisdicciones están adoptando políticas de inclusión de viviendas. Una política de inclusión de viviendas exige a los promotores que destinen un porcentaje de las nuevas promociones de viviendas a precio de mercado a familias con ingresos bajos y moderados. Las políticas de inclusión de la vivienda proporcionan una amplia gama de beneficios para la comunidad, entre ellos:

- Aumentar la asequibilidad y la equidad de la vivienda dando a los hogares con menos ingresos más opciones sobre dónde vivir.
- Reducir la segregación de la vivienda extendiendo las viviendas asequibles por toda la comunidad.
- Apoyar los esfuerzos de la ciudad para implementar las metas de la RHNA exigidas por el Estado.

Durante los talleres comunitarios, los participantes expresaron la necesidad de más viviendas asequibles y una diversidad de opciones de vivienda para incluir a los residentes actuales y a las generaciones futuras. El parque de viviendas existente de Hollister es aproximadamente el 80 por ciento residencial unifamiliar, lo que limita las opciones de vivienda asequible a los residentes de bajos ingresos.

Sin embargo, los urbanizadores y constructores de viviendas suelen oponerse a las políticas de inclusión de viviendas porque reducen el margen de beneficios del proyecto. Si una política de vivienda de inclusión no incluye incentivos para compensar el costo, los urbanizadores y constructores privados podrían terminar llevando su desarrollo de viviendas a una ciudad o condado adyacente sin una política de vivienda de inclusión. Los incentivos, como las cuotas de vivienda en lugar de la construcción, que permiten la construcción de unidades asequibles fuera del emplazamiento, o la aceptación de una donación de terreno equivalente por parte del promotor para futuras viviendas asequibles, pueden ayudar a compensar los costes asociados a la provisión de unidades asequibles. La ley del Estado de California exige que las jurisdicciones ofrezcan formas alternativas de cumplir con la política de vivienda de inclusión para las viviendas de inclusión de alquiler.

Para garantizar que la política de inclusión de viviendas refleja la demanda del mercado local, las jurisdicciones suelen realizar un estudio de viabilidad para ayudar a determinar las metas de inclusión de viviendas adecuadas. El estudio de viabilidad evaluará las condiciones locales de desarrollo residencial, las compensaciones económicas de los posibles requisitos y si la ordenanza propuesta producirá el parque de viviendas que necesita la comunidad.

En los últimos años, la Ciudad de Hollister ha sentado las bases para crear una política de inclusión de la vivienda. El Elemento de Vivienda 2016 incluye una política que pide a la Ciudad crear una estrategia de vivienda de inclusión que identifica las normas por las que la densidad adicional se puede permitir cuando los proyectos proporcionan un porcentaje definido de unidades como asequible a los hogares de ingresos bajos y moderados. En 2007, el HMC incorporó un requisito de vivienda de inclusión para las conversiones de unidades multifamiliares de alquiler a unidades multifamiliares a precio de mercado.¹⁰ Sin embargo, la ciudad podría ampliar esta política para aplicarla a los nuevos proyectos residenciales multifamiliares.

Pregunta 19.a ¿Debería el Elemento de Uso de Terrenos y Diseño Comunitario incluir un requisito de inclusión de viviendas? (Elija una).

- (1) Crear un programa que exija las viviendas de inclusión.
- (2) Crear un programa con incentivos (como el aumento de la densidad o la reducción de los contratiempos) para fomentar las viviendas de inclusión, pero no exigir las.
- (3) No exigir ni incentivar las viviendas de inclusión.

Pregunta 19.b Si se crea un programa de inclusión, ¿a qué tipos de urbanizaciones debería aplicarse? (Elija uno).

- (1) Solo proyectos unifamiliares.
- (2) Solo proyectos multifamiliares.
- (3) Todos los proyectos de desarrollo residencial, incluyendo los unifamiliares y multifamiliares.

Pregunta 19.c Si se crea un programa de inclusión, ¿cuál debería ser el porcentaje requerido de unidades de bajos y muy bajos ingresos? (Elija uno).

- (1) 10 por ciento
- (2) 15 por ciento
- (3) 20 por ciento
- (4) Un porcentaje diferente

Pregunta 19.d Si se crea un programa de inclusión, ¿debe permitir métodos alternativos de cumplimiento? En caso afirmativo, ¿cuáles? (Elija uno o varios).

- (1) Pago de un pago sustitutivo de vivienda
- (2) Entrega de terrenos
- (3) Permitir la construcción de unidades fuera del sitio
- (4) Ninguna

¹⁰ https://library.municode.com/ca/hollister/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT16SU_CH16.17COMUREUN_16.17.080INHORECOMUREHO

20. Recursos históricos y culturales

En los talleres de visión del Plan General 2020 y en las reuniones del GPAC, los miembros de la comunidad identificaron la preservación de los recursos históricos y culturales como una cuestión clave que debería ser abordado en la actualización del Plan General. El borrador de la visión del Plan General también reconoce el deseo de la comunidad de preservar su pasado histórico.

Existen normativas federales y estatales que prevén la protección de los recursos históricos y culturales, como la Ley Nacional de Conservación Histórica, el Registro de Recursos Históricos de California y la CEQA. En el Área de Planificación del Plan General, una búsqueda en el Directorio de Recursos del Ambiente Construido de California identificó 363 recursos culturales no arqueológicos.¹¹ Hay dos distritos históricos reconocidos, el Distrito Histórico del Centro de Hollister y el Distrito Histórico de la Calle Monterey. El Distrito Histórico del centro de Hollister se concentra a lo largo de la calle San Benito, entre las calles 4 y Sur, y fue incluido en el Registro Nacional de Lugares Históricos en enero de 1993. El Distrito Histórico de la Calle Monterey se compone principalmente de residencias unifamiliares construidas entre 1875 y 1941 y está situado cerca de la Calle Monterey. El distrito fue incluido en el Registro Nacional de Lugares Históricos en diciembre de 1992.

El Plan General del 2005 incluye cuatro políticas que se enfocan en la preservación de los recursos históricos y culturales en Hollister. La política LU 1.2 anima a suplementar la ordenanza existente de la preservación histórica con un inventario de sitios y estructuras potenciales con significado arquitectónico, histórico, arqueológico, y cultural. Política LU 5.2 promueve tipos de desarrollo de uso mixto que preservan el significado cultural e histórico en el centro de Hollister. La política LU 1.4 fomenta la adopción de un código de construcción histórica que excede los estándares del Estado y la política LU 8.2 ayuda a asegurar que los vecindarios históricos existentes permanezcan intactos al prohibir usos y tipos de desarrollo incompatibles. Además de estas políticas, el Plan General de 2005 incluye una medida de implementación para considerar la inclusión de las estructuras o sitios más significativos de Hollister en el Registro de Recursos Históricos de California y el Registro Nacional de Lugares Históricos.

El capítulo 15.16 del Código Municipal de Hollister (HMC), Recursos Históricos, asegura que el carácter y la historia de Hollister se reflejen en su patrimonio cultural, histórico y arquitectónico e incluye lo siguiente:

- Requisitos para una comisión de recursos históricos en caso de que se forme una en el futuro.
- Procedimientos para establecer o cambiar la designación de un recurso histórico.
- Disposiciones para el mantenimiento y la reparación de los recursos históricos.
- Se describe el proceso de apelación y las penas para cualquier persona que construya, altere, elimine o derribe un recurso histórico en violación del código.
- Un estándar de rendimiento que exige el cese de la actividad de construcción si se descubren recursos arqueológicos o históricos durante las actividades de construcción.

¹¹ Oficina de Conservación Histórica, marzo de 2020. *Directorio de recursos del entorno construido (BERD, por sus siglas en inglés)*, <https://ohp.parks.ca.gov/pages/1068/files/San%20Benito.csv>, añadido el 6 de mayo de 2020.

La actualización del Plan General podría reforzar la dirección política existente para apoyar la formación de un comité de recursos históricos. Además, los miembros de la comunidad sugirieron que se consulte a la Sociedad Histórica del Condado de San Benito cuando un proyecto pueda afectar a un recurso histórico o cultural.

La ciudad también podría considerar la posibilidad de ofrecer incentivos para preservar los recursos históricos y culturales. Los incentivos de desarrollo pueden animar a los propietarios a invertir en una propiedad histórica aumentando la rentabilidad del proyecto. Los posibles incentivos incluyen:

- Acelerar el proceso de obtención de permisos.
- Eximir o reducir las tasas de urbanización de la ciudad.
- Reducir los requisitos de estacionamiento.

A veces no puede ser factible conservar un edificio histórico en su estado original porque el edificio ya no satisface las necesidades modernas. Algunas jurisdicciones permiten la reutilización adaptativa de los edificios históricos, que generalmente conserva el exterior del edificio, pero moderniza el interior para mejorar su función. La reutilización adaptativa puede hacer económicamente viable la conservación de los edificios históricos y podría ser una herramienta útil para Hollister, especialmente porque muchos edificios históricos del centro de la ciudad necesitan costosas mejoras sísmicas.

Pregunta 20.a ¿Cuáles de las siguientes políticas y acciones sobre recursos históricos y culturales deberían incluirse en el Plan General? (Elija tantas como desee).

- (1) Formar una comisión de recursos históricos cuya función sería evaluar la propuesta de demolición o alteración de edificios históricos o recursos culturales para minimizar el impacto del desarrollo.
- (2) Exigir la consulta con la Sociedad Histórica del Condado de San Benito cuando se considere la reurbanización o demolición de edificios históricos o recursos culturales.
- (3) Establecer incentivos para que los propietarios preserven los recursos históricos y culturales, como agilizar el proceso de obtención de permisos, eximir o reducir las tasas de urbanización de la ciudad, reducir los requisitos de estacionamiento y/o fomentar la reutilización adaptativa de los edificios históricos.
- (4) Apoyar el desarrollo de un inventario exhaustivo de recursos culturales e históricos.
- (5) Educar al público sobre los recursos históricos y culturales de Hollister.

21. Coordinación con las tribus locales

El Estado exige que las agencias líderes, a menudo ciudades y condados, consulten con las tribus locales sobre los proyectos de desarrollo para entender si un proyecto podría afectar a los recursos culturales tribales (TCRs, por sus siglas en inglés). Un TCR se define como sitios, características, lugares, paisajes culturales (deben estar definidos geográficamente en términos de tamaño y alcance), lugares sagrados y objetos con valor cultural para una tribu nativa americana de California. Los TCR pueden diferir lo que las comunidades científicas o arqueológicas definen como recursos culturales.

El diálogo temprano y continuo entre las tribus y las agencias líderes es fundamental para el éxito de los esfuerzos de consulta tribal, y es beneficioso construir la confianza y las relaciones con las tribus que puedan estar interesadas en proyectos en Hollister y sus alrededores. A medida que se construye la confianza, los miembros de la tribu pueden sentirse más cómodos revelando la ubicación y la naturaleza de los TCR. Tal y como exige la ley AB 52, la Ciudad debe consultar con las tribus locales cuando se inicie un posible proyecto de planificación o desarrollo para entender qué consideran importante los nativos americanos y por qué; y para determinar medidas de mitigación mutuamente aceptables, si son necesarias. No todas las tribus tienen las mismas creencias, por lo que el Consejo de la Ciudad no sabrá qué valora una tribu hasta que no establezca una relación con ella. A través del proceso de divulgación de la Actualización del Plan General, los miembros del GPAC y los participantes en las reuniones expresaron su apoyo al fortalecimiento de las políticas de coordinación tribal en la Actualización del Plan General.

Pregunta 21.a ¿Cuáles de las siguientes políticas y acciones de coordinación tribal deberían incluirse en el Plan General? (Elija una o varias).

- (1) Reconocer la importancia de los TCR (a diferencia de los sitios arqueológicos o históricos catalogados).
- (2) Declarar la intención de la ciudad de tomar medidas concretas para preservar los TCR.
- (3) Apoyar el proceso de consulta tribal, el establecimiento de relaciones y el respeto por los TCR.
- (4) Exigir una investigación previa a la construcción de posibles TCR si se encuentran en sitios de desarrollo.
- (5) No se necesitan políticas o acciones del Plan General con respecto a los TCR.

22. Justicia ambiental

El SB 1000 exige que los planes generales aborden la justicia medioambiental incluyendo metas, políticas y acciones que:

- Reducir los riesgos de salud únicos o agravados en las comunidades desfavorecidas mediante la reducción de la exposición a la contaminación y el fomento de las mejoras públicas, los servicios públicos, los servicios comunitarios, el acceso a los alimentos, las viviendas seguras e higiénicas y la actividad física.
- Promover la participación civil en el proceso de toma de decisiones públicas.
- Dar prioridad a las mejoras y programas que aborden las necesidades de las comunidades desfavorecidas.

El SB 1000 solo se aplica si hay comunidades desfavorecidas (DAC, por sus siglas en inglés) en la jurisdicción. Un DAC se define como áreas de bajos ingresos que son desproporcionadamente afectados por la contaminación ambiental y otros peligros que pueden conducir efectos negativos para la salud, la exposición, o la degradación del medio ambiente. Aunque Hollister no tiene DACs que cumplen con la definición del Estado, dado la comunidad significativa de trabajadores agrícolas, la atención específica debe ser dada para evaluar y dirigir las necesidades de comunidades desatendidas en la ciudad.

De acuerdo con el SB 1000, el proceso de actualización del Plan General debe abordar temas específicos en las metas, políticas y acciones nuevas/actualizadas, incluyendo:

- Promover proyectos que mejoren el acceso a alimentos asequibles y nutritivos en las comunidades desfavorecidas o desatendidas.
- Crear paisajes urbanos más seguros y cómodos para los peatones y ciclistas con el fin de aumentar la actividad física.
- Reducir la exposición a la contaminación y la calidad del aire.
- Promover la participación pública en los procesos de planificación.
- Dar prioridad a las mejoras y los programas que abordan las necesidades de las comunidades desfavorecidas o desatendidas.
- Garantizar la igualdad de acceso a las instalaciones públicas.

A través de los talleres de visión del 2020 y las reuniones del GPAC, la comunidad ha citado temas claves en Hollister concernientes a su ambiente natural, vecindarios seguros y caminables que promueven la actividad física, acceso a comida saludable, y la reducción de viajes largos. El Borrador de la Visión del Plan General introduce la equidad como uno de los cuatro valores claves de Hollister, declarando que la Ciudad asegurará que todos sean tratados justamente, que haya acceso igual a los servicios e infraestructura de la Ciudad, y que los efectos de las decisiones futuras sean compartidos por toda la comunidad.

Para efectos de organización, las opciones de política de justicia ambiental se encuentran en la sección de Uso de Terrenos y Diseño Comunitario, aunque algunas de las opciones de política serían para otros elementos.

Pregunta 22.a ¿Debe la ciudad incluir un elemento de justicia ambiental o políticas de justicia ambiental en el Plan General? (Elija una).

- (1) Sí, incluir un elemento de justicia ambiental independiente.
- (2) Sí, incluir políticas de justicia ambiental en todo el Plan General.
- (3) No, no incluir políticas adicionales necesarias más allá de las ya incluidas en el Plan General.

Pregunta 22.b ¿Cuáles de las siguientes políticas y acciones relativas a la justicia medioambiental deberían incluirse en el Plan General? (Elija tantas como desee).

- (1) Fomentar el desarrollo de vecindarios completos que satisfagan las necesidades básicas de la vida diaria, como el acceso al empleo, los alimentos frescos, las opciones de tránsito, los espacios para la actividad física y la conexión social, y para la salud, la seguridad y el bienestar mental de los residentes.
- (2) Promover proyectos que mejoren el acceso a alimentos asequibles y nutritivos en las comunidades desfavorecidas o desatendidas.
- (3) Reducir la exposición a los contaminantes en las comunidades desfavorecidas o subatendidas prohibiendo la ubicación conjunta de usos de terrenos incompatibles (por ejemplo, guarderías y usos industriales) y

restringiendo las rutas de los camiones a los corredores comerciales en la medida de lo posible.

- (4) Establecer un proceso de participación pública en los proyectos de planificación de la ciudad que se dirijan a las comunidades desfavorecidas o subatendidas.
- (5) Dar prioridad a las mejoras de las infraestructuras y a los programas recreativos de la ciudad que sirvan a las comunidades desfavorecidas y subatendidas.

ELEMENTO DE ARTE Y CULTURA

Esta sección presenta opciones políticas relacionadas con el arte y la cultura, que será un nuevo elemento que se incorporará como parte de la actualización del Plan General.

El arte y la cultura pueden ser uno de los aspectos más dinámicos de una ciudad, al aprovechar el liderazgo, los recursos y la energía creativa de los miembros de la comunidad, las empresas, las organizaciones sin ánimo de lucro y los organismos públicos. El arte y la cultura pueden ser también uno de los aspectos más singulares de una ciudad, tan característicos como las tradiciones creativas y tan diversos como las voces creativas de las personas que viven y trabajan en ella.

A través del proceso de alcance de la Actualización del Plan General, los miembros de la comunidad expresaron su interés en centrar y ampliar los esfuerzos para apoyar la vida creativa de la ciudad. Las aportaciones recibidas durante este proceso pueden resumirse en seis metas clave:

1. **Liderazgo:** Establecer y mantener un liderazgo cívico artístico fuerte y cooperativo en los sectores gubernamental, educativo, privado y sin ánimo de lucro.
2. **Identidad Creativa:** Desarrollar una identidad distinta para Hollister como un destino regional para las artes, la cultura y las empresas creativas, dentro de la gran región de San José y dentro de la subregión de los condados de San Benito, Santa Cruz y Monterrey.
3. **Artes todos los días:** Apoyar un amplio acceso y participación en las artes para todos en la ciudad.
4. **Entorno cultural:** Reconocer y apoyar las diversas voces y prácticas creativas de las personas y organizaciones de la ciudad para mantener un entorno cultural dinámico y auténtico.
5. **Lugar:** Llevar a cabo estrategias de planificación y diseño físico que apoyen y den presencia visual a la vida creativa de la ciudad. Garantizar la existencia de instalaciones adecuadas para la producción, presentación y venta de arte en la ciudad.
6. **Ecosistema:** Facilitar la entrega y el disfrute de las artes y fomentar el crecimiento de las industrias creativas, mediante acciones estratégicas públicas y privadas.

Estas metas podrían ser sustentadas por una serie de políticas y acciones que se sugieren a continuación.

23. Arte y cultura

Pregunta 23.a ¿Debería el Plan General incorporar las seis metas para el arte y la cultura en Hollister, tal y como se ha indicado anteriormente?

- (1) Sí.
- (2) No.

Pregunta 23.b ¿Qué políticas y acciones debería incluir el Plan General para mejorar la capacidad de ampliar y fomentar el sector artístico y cultural de Hollister? (Escoja una o más de la lista abajo).

- (1) Considerar la creación de una comisión artística municipal que asesore al Consejo de la Ciudad sobre las prioridades de programación e inversión en arte y cultura.
- (2) Crear un puesto de personal de la ciudad que sirva de enlace con las artes, la cultura y las empresas creativas.
- (3) Apoyar la creación o designación de una entidad sin ánimo de lucro que pueda servir de agente fiscal para artistas individuales y organizaciones artísticas que no se hayan constituido formalmente pero que deseen solicitar subvenciones.
- (4) Garantizar que el liderazgo artístico y cultural refleje la diversidad de la ciudad.
- (5) Apoyar los acuerdos de uso compartido entre las organizaciones artísticas que necesiten espacio y las organizaciones sin ánimo de lucro, los organismos públicos y las entidades privadas que dispongan de espacio.
- (6) Explorar programas de acceso al trabajo que vinculen a los estudiantes de secundaria con las carreras creativas.
- (7) Apoyar el desarrollo de un plan estratégico para el Consejo de Artes de San Benito.

Pregunta 23.c ¿Qué políticas y acciones debería incluir el Plan General para guiar la financiación y expansión de los programas artísticos y culturales en Hollister? (Escoja uno o más de la lista abajo).

- (1) Desarrollar flujos de financiación pública sostenibles para las actividades artísticas y culturales a partir de fuentes continuas como los impuestos hoteleros.
- (2) Desarrollar flujos de financiación para inversiones físicas en arte y cultura a través de asignaciones del presupuesto de capital.
- (3) Incorporar el arte público en los principales proyectos privados, especialmente en el centro de la ciudad y en los proyectos cívicos e institucionales en otros lugares de la ciudad.
- (4) Incorporar acciones artísticas y culturales a los esfuerzos de revitalización del centro de la ciudad.
- (5) Reforzar la capacidad de obtener subvenciones para el arte y la cultura de financiadores nacionales.

Pregunta 23.d ¿Qué políticas y acciones debería incluir el Plan General para orientar el desarrollo de instalaciones y eventos artísticos y culturales? (Elija una o varias de la siguiente lista).

- (1) Evaluar la necesidad de un centro artístico comunitario, teniendo en cuenta su misión, su público, su función, su entidad operativa y su financiación, y determinar si hay que seguir adelante.
- (2) Proporcionar pequeñas subsidios para actividades creativas a pequeña escala en espacios públicos de la ciudad.
- (3) Proporcionar pequeñas subsidios para la realización de murales y exposiciones en espacios interiores abiertos al público en general (como cafeterías, bibliotecas y centros recreativos).
- (4) Establecer un festival artístico anual.
- (5) Incorporar el arte público a los proyectos de infraestructuras y espacios públicos de la ciudad, incluyendo mejoras a pequeña escala de las infraestructuras existentes.
- (6) Evaluar el potencial de un distrito artístico y cultural en el centro de la ciudad.
- (7) Evaluar el potencial de un distrito cultural natural fuera del centro de la ciudad.
- (8) Llevar a cabo un plan de creación de lugares que considere tanto el arte público como otras estrategias de activación de lugares.
- (9) Evaluar la necesidad y los medios para crear espacios habitables y de trabajo para artistas.

Pregunta 23.e ¿Qué recomendaciones normativas debería incluir el Plan General? (Elija una o varias de la siguiente lista).

- (1) Crear políticas de uso de terrenos que apoyen a las empresas creativas de destino, como locales de música, danza, cine y teatro, y galerías de arte.
- (2) Abordar las cuestiones relativas a los permisos, la zonificación y la concesión de licencias que permitan el uso creativo de espacios vacíos, para usos a corto y largo plazo.
- (3) Resolver los asuntos de permisos, zonificación y licencias para apoyar a las empresas creativas de bajo impacto en los barrios.
- (4) Establecer el proceso de aprobación del arte público en la propiedad privada, como los murales.

ELEMENTO DE SALUD Y SEGURIDAD

El Plan General existente de 2005 no incluye metas explícitamente relacionadas con el cambio climático, los cambios potenciales a los peligros naturales conocidos, o el potencial de nuevos peligros que ocurren como resultado del cambio climático. La Ciudad de Hollister planificará los efectos del cambio climático a través de la preparación de su primer Plan de Acción Climática (CAP, por siglas en inglés)

como parte de la Actualización del Plan General. El CAP es un documento de planificación estratégica que proporcionará políticas y acciones que ayudarán a la Ciudad y a la comunidad en general a reducir sus emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y mejorar la resistencia de la comunidad a las condiciones peligrosas asociadas con el cambio climático. El CAP de la Ciudad de Hollister se preparará al mismo tiempo que el proceso de actualización del Plan General.

24. Emisiones de gases de efecto invernadero

Las emisiones de GEI son generadas por varias actividades que son en gran medida habituales en la vida diaria. El CAP de Hollister evaluará los niveles de GEI recientes y los previstos para el futuro, establecerá metas de reducción de las emisiones de GEI y fijará políticas y una hoja de ruta para ayudar a cumplir las metas de reducción de GEI de la ciudad.

El primer paso en la preparación de un CAP es la elaboración de evaluaciones denominadas inventarios de GEI para cuantificar la cantidad de emisiones de GEI que genera la comunidad de Hollister y para establecer metas de reducción de dichas emisiones. Los inventarios evaluarán las emisiones que se atribuyen a la comunidad a través de las actividades de los residentes, las empresas y los visitantes. Algunas actividades diarias liberan emisiones en el lugar de la actividad, como los gases liberados cada vez que se conduce un coche. Por otro lado, algunas actividades hacen que las emisiones se liberen en otro lugar, como cuando alguien utiliza la electricidad para alimentar su casa, lo que genera emisiones en el lugar de la central eléctrica que suministra la energía, y no en la propia casa.

El programa Energy Watch de AMBAG prepara inventarios de GEI para todas las jurisdicciones miembros, incluyendo la ciudad de Hollister. Hasta la fecha, la AMBAG ha asistido a la ciudad en la preparación de sus inventarios de emisiones de GEI para toda la comunidad en 2005, 2010, 2015, 2017 y 2018. El inventario de GEI de toda la comunidad evalúa las emisiones liberadas de varios sectores, incluyendo el residencial, el no residencial (comercial e industrial), el transporte, los residuos sólidos y las aguas residuales. La comunidad de Hollister emitió 105.001 toneladas métricas de equivalentes de dióxido de carbono (MTCO_{2e}) en 2018. De estas emisiones, aproximadamente el 45 por ciento provino del sector del transporte, el 25 por ciento del sector residencial, el 14 por ciento del sector no residencial (comercial e industrial), el 16 por ciento del sector de residuos sólidos y menos del uno por ciento del sector de aguas residuales. Dentro de los sectores residencial y no residencial (comercial e industrial), las emisiones se desglosan en dos subsectores: uso de electricidad y gas natural. En el sector residencial, aproximadamente el 14 por ciento de las emisiones proceden de la electricidad y el 86 por ciento del gas natural. Del mismo modo, en el sector no residencial, aproximadamente el 24 por ciento de las emisiones proceden de la electricidad y el 76 por ciento del gas natural.

Los inventarios de GEI de AMBAG muestran que Hollister redujo sus emisiones anuales de GEI en toda la comunidad en un 16 por ciento entre 2005 y 2018, mientras seguía añadiendo puestos de trabajo, nuevos hogares, empresas y residentes a la comunidad. La mayor parte de las reducciones de las emisiones de GEI se produjeron en los sectores residencial y comercial e industrial, especialmente en el subsector de la electricidad. Estos sectores lograron en gran medida una reducción tan drástica gracias al aumento de las fuentes de energía renovables proporcionadas a través de Central Coast Community Energy (3CE), anteriormente conocida como Monterey Bay Community Power. Aunque las emisiones procedentes de las actividades de transporte y residuos sólidos aumentaron de 2005 a 2018, las disminuciones de las emisiones asociadas al uso de la energía fueron suficientes para compensar este cambio.

Central Coast Community Energy (3CE), antes conocida como Monterey Bay Community Power, es el proveedor de electricidad por defecto en Hollister. Los gobiernos locales de la región crearon 3CE para ofrecer una mayor capacidad de elección sobre las fuentes y los precios de la electricidad, así como para proporcionar un mayor acceso a determinadas fuentes de financiación. Central Coast Community Energy proporcionará un 100 por ciento de energía limpia y renovable para 2030, 15 años antes del requisito de California de un 100 por ciento de energía sin emisiones de carbono para 2045. Los objetivos y metas actuales del Estado son los siguientes:

- Reducir las emisiones de GEI a los niveles de 1990 para 2020
- Reducir las emisiones de GEI un 40 por ciento por debajo de los niveles de 1990 en 2030
- Emisiones netas de carbono neutrales para 2045
- Reducir las emisiones de GEI un 80 por ciento por debajo de los niveles de 1990 para 2050

Pregunta 24.a ¿Cuáles de las siguientes estrategias de reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero, si las hay, deberían incluirse en el Plan General y el Plan de Acción Climática? (Elija tantas como desee).

- (1) Convertirse en una comunidad neutra en carbono antes de 2045.
- (2) Cumplir las metas de reducción de GEI del Estado.
- (3) Reducir el consumo de energía mediante el uso de electrodomésticos, iluminación y materiales eficientes desde el punto de vista energético en nuestros hogares, negocios e instalaciones de la ciudad, y utilizar la educación y los incentivos para promover y mantener el diseño y las prácticas de conservación de energía.
- (4) Transición a fuentes de energía libres de carbono en desarrollos nuevos y existentes.
- (5) Aumentar las instalaciones locales de energía renovable y de almacenamiento de energía.
- (6) Promover el relleno sostenible y el desarrollo de uso mixto.
- (7) Transición hacia un transporte bajo o sin emisiones de carbono, que podría incluir la instalación de estaciones de carga de vehículos eléctricos en instalaciones públicas y privadas, la ampliación de la infraestructura para bicicletas y peatones, y la conversión a flotas y autobuses con cero emisiones.
- (8) Convertirse en una comunidad con cero residuos trabajando para reducir y finalmente eliminar los materiales de uso único, como los vasos de plástico, los envases de espuma de poliestireno y otros artículos desechables similares de nuestros vertederos, y apoyar la reutilización de materiales y productos, la reparación y el intercambio de artículos, y el uso de materiales sostenibles para construir nuestras casas y negocios.
- (9) Reducir el uso del agua fomentando la jardinería de bajo consumo de agua, la instalación de electrodomésticos de bajo consumo de agua y el fomento de los esfuerzos de conservación.
- (10) Crear y mantener empleos locales de alta calidad en Hollister.

25. Riesgos naturales y susceptibilidad al cambio climático

El Área de Planificación del Plan General es susceptible de sufrir varios riesgos climáticos, como las inundaciones, el calor extremo, la sequía y los incendios forestales, como se describe a continuación.

Inundaciones

Las posibles inundaciones en el Área de Planificación del Plan General es más probable que se produzcan adyacentes a las vías fluviales, en gran parte alrededor del río San Benito al suroeste y el arroyo Santa Ana al noreste del Área de Planificación del Plan General. Tanto el río San Benito como el arroyo Santa Ana son las principales cuencas de drenaje de la región y todo el drenaje de agua en el Área de Planificación del Plan General termina en una de estas dos cuencas. Se sabe que las inundaciones en la región se producen cada cuatro o cinco años. Se prevé que el cambio climático aumente la ocurrencia de eventos meteorológicos severos, incluyendo intensas tormentas fluviales atmosféricas durante el invierno, lo que podría aumentar la frecuencia de eventos de lluvia localmente significativos.¹² Estos eventos podrían aumentar la frecuencia de las lluvias más allá de la capacidad de las cuencas del río San Benito y del arroyo Santa Ana, lo que provocaría mayores inundaciones.

Los daños resultantes de las inundaciones en el Área de Planificación del Plan General y sus alrededores se producirían en gran medida en las tierras agrícolas en forma de pérdidas agrícolas, retrasos en los trabajos de campo y daños o pérdidas en las cosechas. Las inundaciones en zonas urbanas pueden dañar edificios, calles, puentes e infraestructuras de servicios públicos.

Sequía

Una sequía se define como un periodo de condiciones más secas de lo normal que reduce el suministro de agua. Las sequías son cada vez más comunes en toda California. En las zonas urbanas, las condiciones de sequía pueden causar una disminución de los suministros de agua disponibles, lo que puede conducir a la conservación del agua, las restricciones de uso del agua, y el aumento de las tarifas de agua. La agricultura también puede verse afectada por la disminución del suministro de agua o el aumento de los precios, lo que puede provocar una disminución de la producción agrícola y crear dificultades económicas para los propietarios y los trabajadores agrícolas. Dependiendo de la duración y la gravedad de un incidente de sequía, algunas comunidades pueden necesitar buscar suministros de agua alternativos, lo que puede ser un proceso costoso y largo. Además, las condiciones de sequía prolongadas pueden cambiar las condiciones del terreno, lo que lleva a un aumento de las inundaciones y de la cantidad de vegetación seca, lo que podría exacerbar el riesgo de incendios forestales. La sequía más larga y reciente en California duró aproximadamente entre 2011 y 2017. Esta sequía fue una de las más graves de la historia del estado, iniciando restricciones generalizadas en el uso del agua.

La región de la Costa Central es especialmente susceptible de sufrir sequías graves porque la zona depende en gran medida de las precipitaciones anuales para recuperar los acuíferos. Sin embargo, las precipitaciones en la región de la Costa Central son cada vez menos frecuentes y constantes, lo que suscita la preocupación de que las precipitaciones anuales no puedan satisfacer las necesidades anuales

¹² Langridge, Ruth. (University of California, Santa Cruz). 2018. Informe resumido de la Costa Central. Cuarta evaluación del cambio climático en California. Número de publicación: SUM-CCCA4-2018-006. Página 6.

de agua¹³. Las sequías son también el más frecuente de los peligros naturales que ocurren en el Área de Planificación del Plan General, con la más reciente sequía importante que duró desde 2011 hasta 2017.

Los estudios científicos indican que las condiciones de sequía prolongada serán más frecuentes y más graves debido al cambio climático. Las temperaturas más cálidas, las mayores oscilaciones en las precipitaciones, la disminución de las nevadas en Sierra Nevada y el derretimiento más rápido de la nieve probablemente provoquen un aumento de la frecuencia e intensidad de los episodios de sequía, incluyendo un aumento de los episodios de "megasequía" graves y de larga duración¹⁴. Este aumento en el número y la intensidad de los años de sequía, junto con un aumento de los eventos de calor extremo, se prevé que también aumente la frecuencia y la gravedad de los eventos de incendios forestales.

Calor extremo

Los eventos de calor extremo son días en los que las altas temperaturas superan significativamente los niveles normales. En Hollister, un día de calor extremo es uno con una temperatura alta mas de 97 °F aproximadamente. Este tipo de eventos ocurren en promedio cuatro veces al año, pero se prevé que aumenten de 15 a 24 veces al año a finales de siglo.¹⁵ Durante los episodios de calor extremo, las temperaturas pueden alcanzar niveles peligrosamente altos, lo que puede provocar un golpe de calor y la muerte. Algunas poblaciones son más propensas a la exposición al calor extremo, como los trabajadores al aire libre, los atletas y los niños. La exposición prolongada al calor extremo también puede afectar a las plantas y los animales, como los animales de granja en corrales o campos al aire libre, y las plantas al aire libre, desde pequeños jardines hasta grandes campos agrícolas. Estas plantas y animales son especialmente vulnerables en ausencia de refugio o agua adecuados. Se espera que un futuro aumento de las temperaturas contribuya a que las sequías en California sean más largas y severas, lo que podría crear importantes desafíos para el suministro de agua, los ecosistemas naturales y las operaciones agrícolas.

Incendios forestales

Las condiciones cálidas y secas, los vientos, la abundancia de matorrales secos que sirven de combustible y la topografía son algunos de los factores que contribuyen a los incendios forestales. Se sabe que el área de planificación del Plan General presenta condiciones secas y vientos fuertes que se

¹³ Escrivá-Bou, Alvar, Instituto de Políticas Públicas de California, 10 de abril de 2018, 3 cosas que hay que saber sobre la sequía en California, <https://www.ppic.org/blog/3-things-know-california-droughts/>, consultado el 25 de junio de 2020.

¹⁴ Langridge, Ruth. (University of California, Santa Cruz). 2018. Informe resumido de la Costa Central. Cuarta evaluación del cambio climático en California. Número de publicación: SUM-CCCA4-2018-006. Página 16.

¹⁵ Comisión de Energía del Estado de California, Cal-Adapt, herramienta para Días de Calor Extremo y Noches Cálidas, <https://cal-adapt.org/tools/extreme-heat/#:~:text=What%20is%20an%20extreme%20heat,1990%20between%20April%20and%20October.>, añadido el 29 de junio de 2020.

prevé que aumenten la frecuencia y la gravedad de los incendios forestales.¹⁶ Sin embargo, la topografía del Área de Planificación del Plan General es relativamente plana y se considera que el Área de Planificación solo tiene un riesgo de incendio moderado. Aunque la amenaza de incendios forestales en el Área de Planificación del Plan General no es tan alta como en otras zonas de la región, se prevé que el aumento de las temperaturas, las condiciones más secas y los vientos más severos causados por el cambio climático aumenten la frecuencia y la gravedad de los incendios locales. El Área de Planificación del Plan General también sería susceptible de sufrir problemas de calidad del aire por el humo generado por los incendios forestales cercanos y por los incendios que se produzcan en la región en general.

Pregunta 25.a ¿Cuáles de las siguientes políticas y acciones deberían incluirse en el Plan General? (Elija tantas como desee).

- (1) Promover la plantación de árboles para ayudar a dar sombra y refrescar la comunidad.
- (2) Establecer una red de Centros de Resiliencia Comunitaria equitativamente ubicados, que sean centros de recursos comunitarios para apoyar la educación y la información, las herramientas y los recursos, los proyectos piloto y los ejemplos de sostenibilidad y resiliencia. Estos Centros también pueden ser centros de refrigeración y lugares de refugio durante eventos extremos o desastres y centros para compartir recursos después de las emergencias.
- (3) Proporcionar oportunidades y materiales educativos de preparación para desastres en inglés y español, y en otros idiomas relevantes en la comunidad.
- (4) Promover la gestión de la vegetación y el diseño de sitios resistentes al fuego en las propiedades residenciales y los negocios.
- (5) Coordinar con los proveedores de servicios médicos locales para asegurar que los servicios médicos y de emergencia de bajo costo estén disponibles para todos los residentes de la ciudad.
- (6) Animar a las residencias y negocios existentes a realizar la transición a plantas resistentes a la sequía.
- (7) Publicitar los esfuerzos de conservación del agua durante todo el año y trabajar para promover los muchos beneficios de reducir el uso del agua, que podrían incluir ahorros de costes e incentivos.

¹⁶ Langridge, Ruth. (University of California, Santa Cruz). 2018. Informe resumido de la Costa Central. Cuarta evaluación del cambio climático en California. Número de publicación: SUM-CCCA4-2018-006. Página 167.