Reunión n.º 4 del Comité Asesor del Plan General : Uso Del Suelo y Red de Carreteras, parte 2

Ciudad de Shafter

20 de octubre de 2025



Agenda

- Llamado al orden
- Juramento de la bandera
- Objetivos de la reunión y calendario del proyecto
- Consideraciones sobre el uso del suelo y la circulación
- Discución
- Conclusión y próximos pasos

Lo que estamos haciendo hoy

Resultado de la reunión:

Borrador de alternativa explorando diferentes opciones para el uso del suelo y la conectividad vial regional.

Aprobación antes de abril de 2027 para cumplir con los requisitos estatales.

*Las fechas están sujetas a cambios.

Camino a seguir

Borrador de alternativas de uso del suelo y circulación (septiembre/octubre)

- GPAC n.º 3 (23/9)
- EJWG n.º 1 (10/02)
- **GPAC n.º 4 (HOY)**
- Refinar las alternativas para la revisión pública

Realización de la revisión pública (noviembre/diciembre)

- Jornada de puertas abiertas
- Encuesta en línea
- Reuniones con las partes interesadas
- EJWG

Confirmar la alternativa preferida (diciembre/enero)

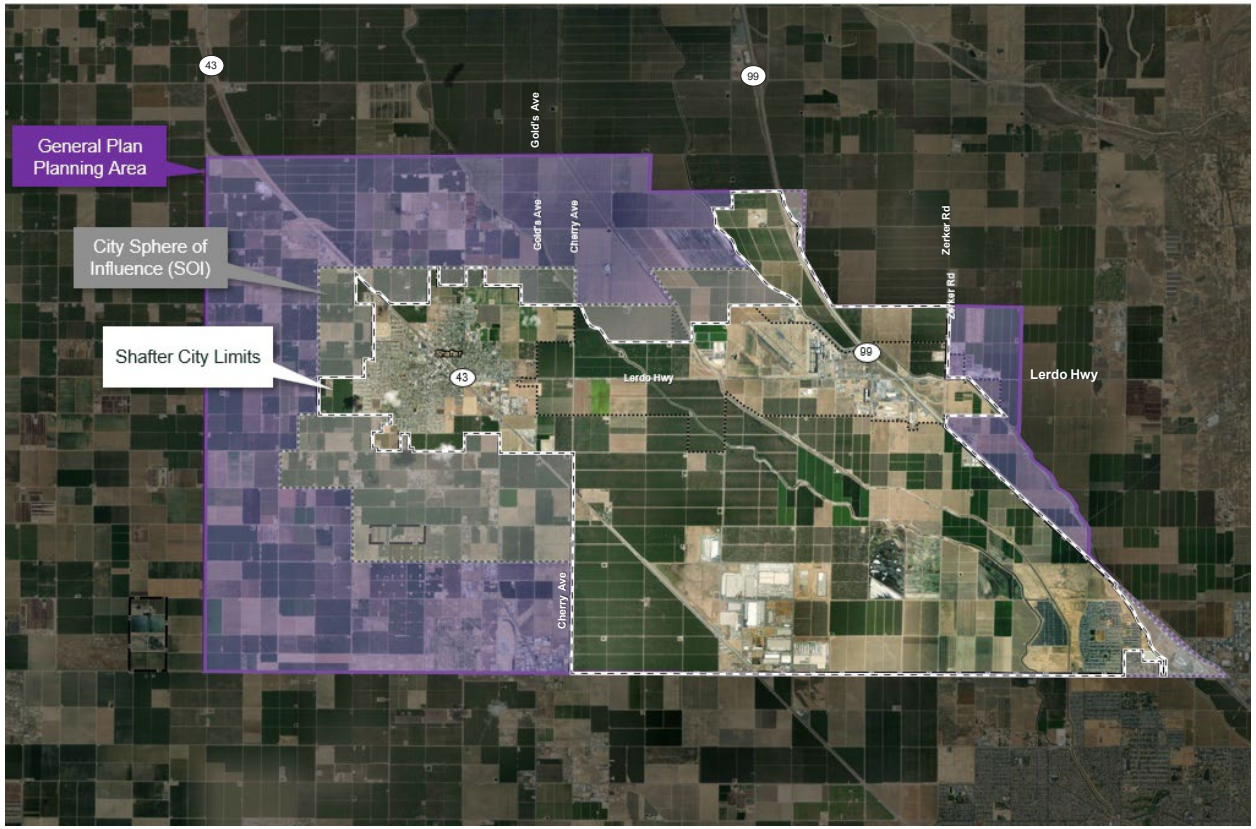
- Alternativa preferida basada en la Información del público
- Confirmar con la GPAC, Comisión de Planificación y el Concejo Municipal

Actualizar las políticas y realizar estudios medioambientales

- Estudios ambientales (enero de 2026 - febrero de 2027)
- Borrador de políticas: febrero de 2026
- Revisión final de la política del GPAC: abril de 2026
- Implementación: verano de 2026
- Audiencias de adopción: marzo y abril de 2027

Desarrollo de alternativas de uso del suelo:

Una visión compartida para Shafter



- **Uso del suelo**
  - ¿Cómo y dónde crecer mientras se conserva lo que hace especial a Shafter?
- **Red de carreteras**
  - ¿Cómo afectarán las nuevas carreteras a los residentes y negocios existentes y futuros?
- **Aportes**
  - Comunidad, mercado, ley estatal



Consideraciones de diseño

Uso del suelo y circulación



Aportaciones de la comunidad, mercado y legislación estatal

Uso del suelo y circulación

Resumen de datos

Comentarios de la comunidad

Condiciones y previsiones del mercado

Requisitos estatales

Comentarios de la comunidad

- Integrar viviendas de mayor densidad (no aislarlas); quieren más opciones de vivienda para hogares jóvenes y mayores
- Fuerte deseo de más lugares para ir de compras (con Walmart y tiendas de comestibles señaló con frecuencia), más opciones para comer (mucho interés en las cadenas populares), y lugares de entretenimiento
- Preservar y permitir que continúen los usos agrícolas e industriales minimizando los conflictos de compatibilidad de uso del suelo.

Consideraciones demográficas y de mercado

- Las tendencias demográficas indican la necesidad de viviendas más pequeñas
- Los Plan Específicos del sureste ya tienen derecho a construir/construyen constantemente
- Shafter podría soportar unos 270.000 pies cuadrados de nuevos locales comerciales
- Ampliación del Wonderful Logistics Center en estudio;

Ley Estatal (Elemento de Vivienda y AB 98 Rutas de Camiones)

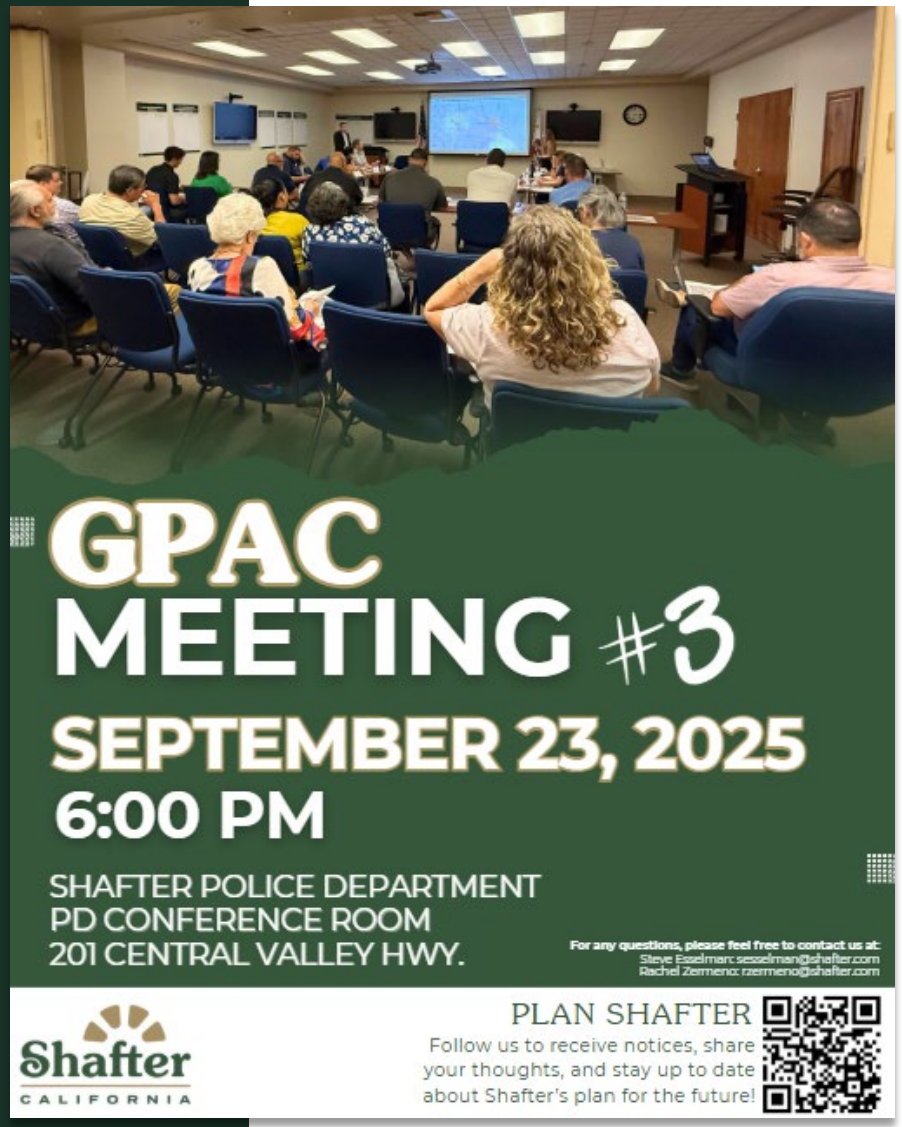
- Necesidad de aplicar el Elemento de Vivienda y zonificar para una mayor densidad residencial que podría apoyar 931 unidades de bajos ingresos ($1,000 - $1,800 alquiler mensual / $130K - $260K propiedad)
- Identificar rutas de camiones que sirvan para el movimiento de mercancías minimizando la exposición a receptores sensibles (hogares, escuelas, parques, etc.)

Conceptos preliminares y orientación política

ALTERNATIVAS DE VIVIENDA Y CARRETERAS

Continuando la discución

GPAC n.º 3 /
EJWG n.º 1

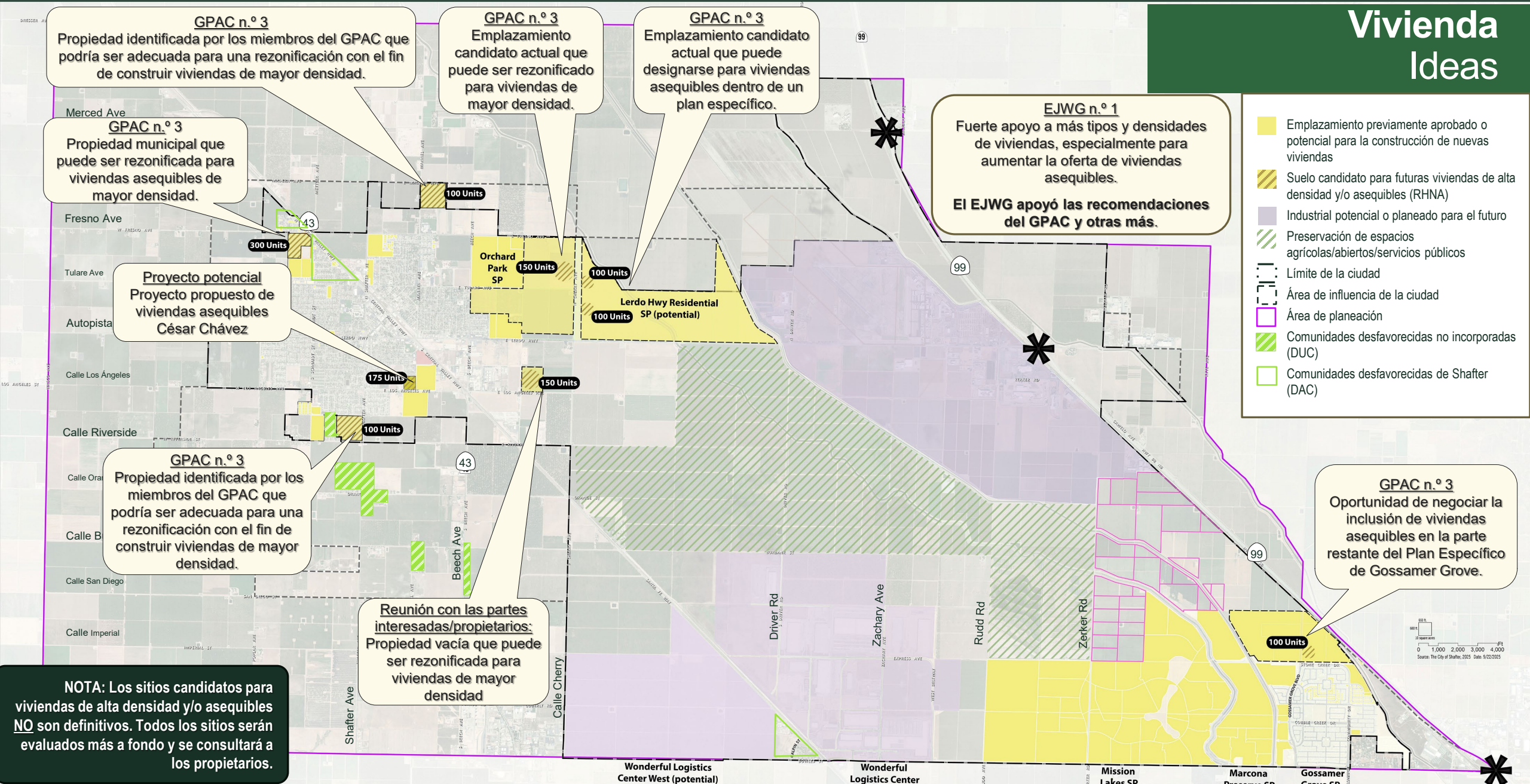




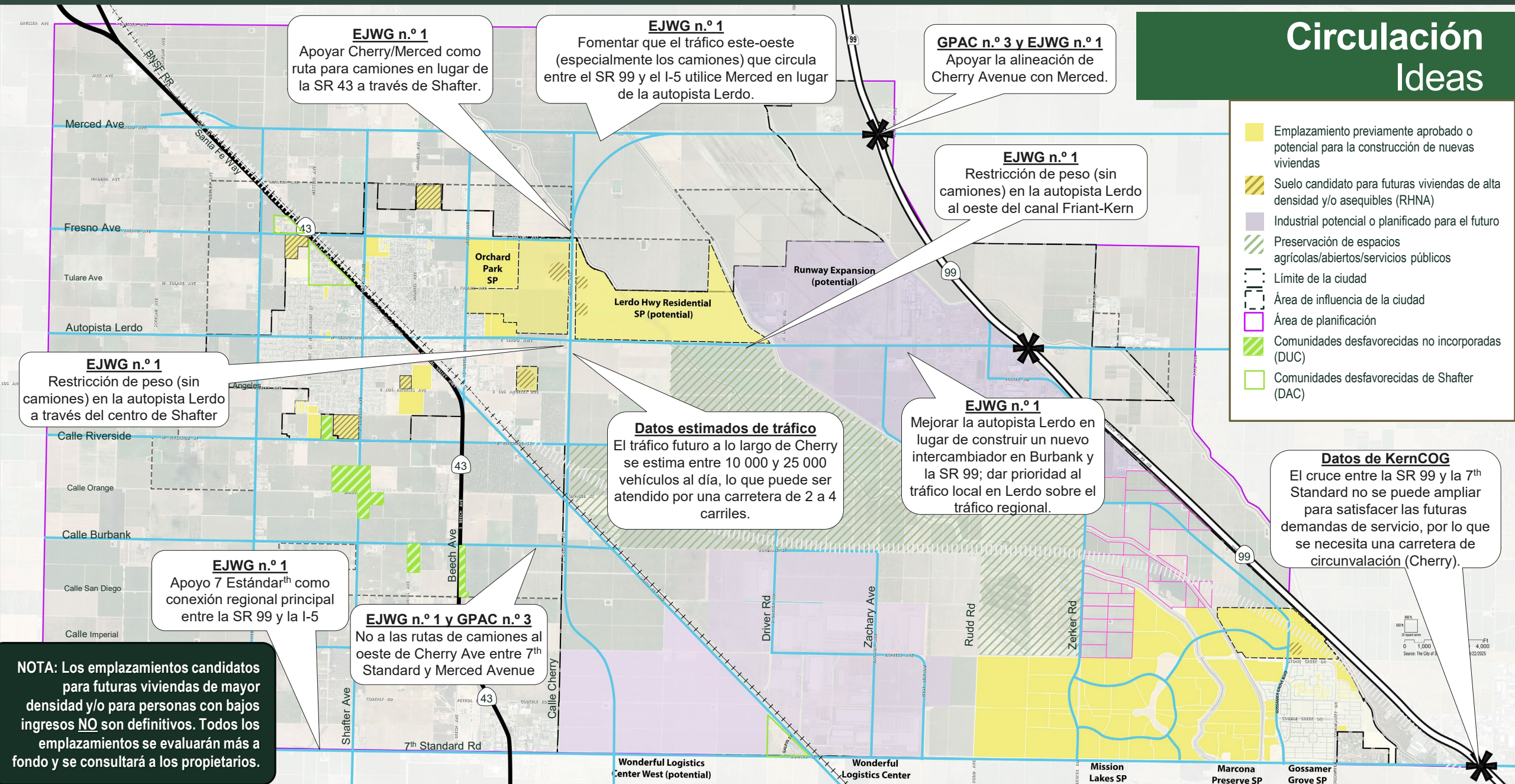
Justicia medioambiental Grupo de trabajo n.º 1

2 de octubre de 2025

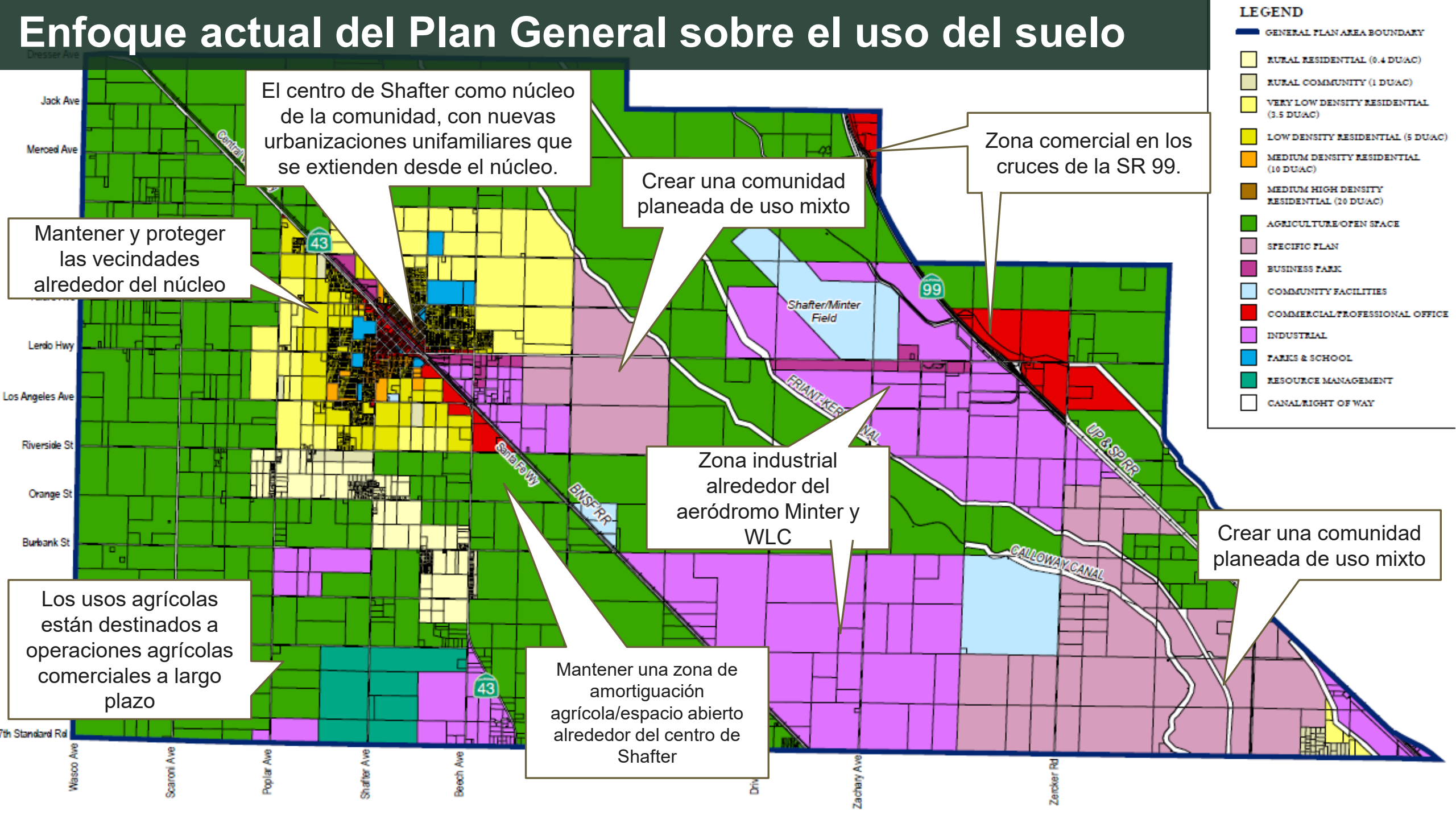
Comentarios sobre la vivienda



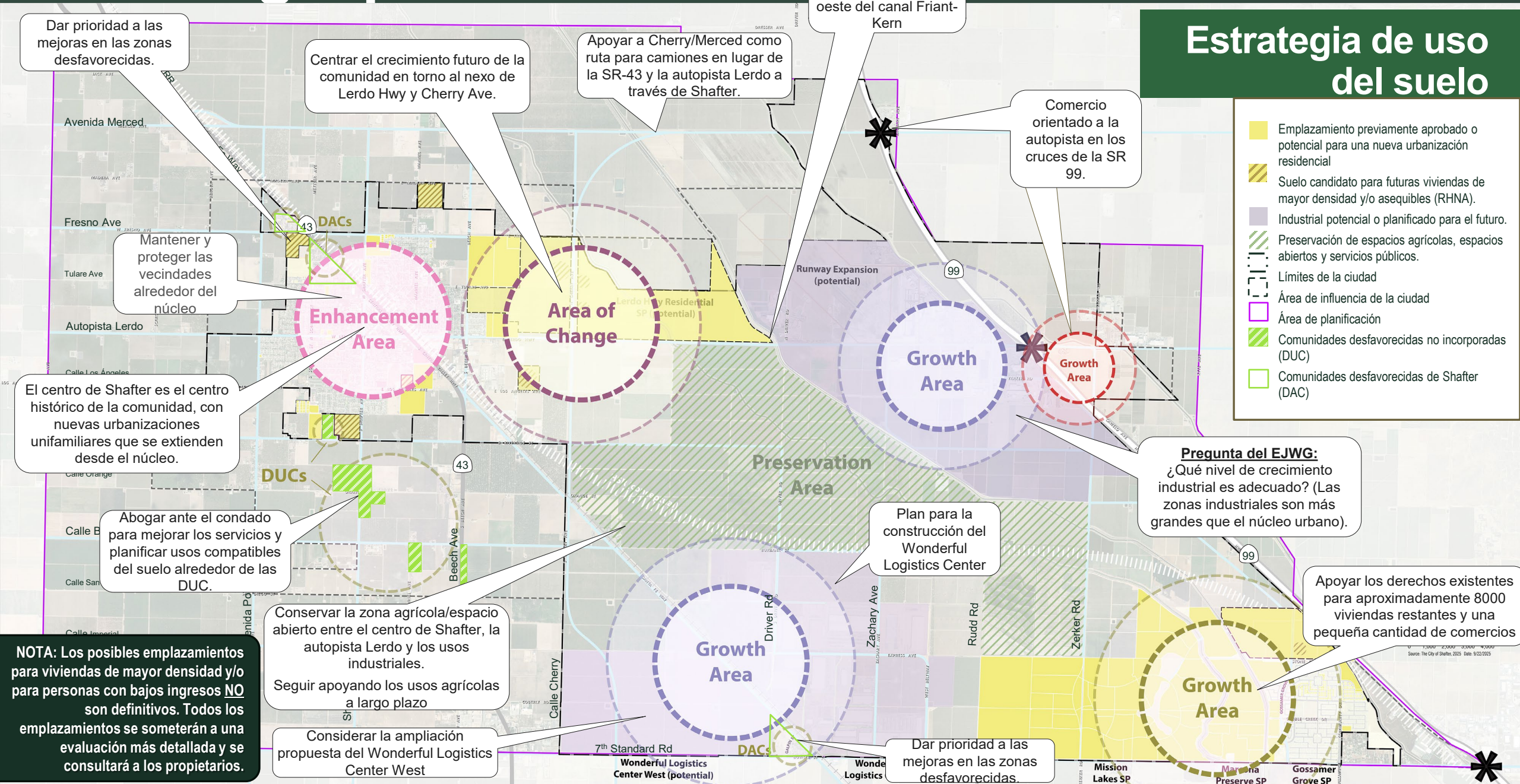
Comentarios y consideraciones sobre la circulación regional



Enfoque actual del Plan General sobre el uso del suelo



Estrategia preliminar



Estrategia de uso del suelo

- Emplazamiento previamente aprobado o potencial para una nueva urbanización residencial
- Suelo candidato para futuras viviendas de mayor densidad y/o asequibles (RHNA).
- Industrial potencial o planificado para el futuro.
- Preservación de espacios agrícolas, espacios abiertos y servicios públicos.
- Límites de la ciudad
- Área de influencia de la ciudad
- Área de planificación
- Comunidades desfavorecidas no incorporadas (DUC)
- Comunidades desfavorecidas de Shafter (DAC)

NOTA: Los posibles emplazamientos para viviendas de mayor densidad y/o para personas con bajos ingresos NO son definitivos. Todos los emplazamientos se someterán a una evaluación más detallada y se consultará a los propietarios.



Discución

Compatibilidad del uso del suelo

¿Qué es la compatibilidad del uso del suelo?

La capacidad de diferentes usos del suelo para coexistir cerca unos de otros sin crear conflictos ni impactos negativos.

Problemas de compatibilidad del uso del suelo en Shafter

1. **Agricultura y vecindades**
   Preservar las tierras agrícolas al tiempo que se planean nuevas vecindades y el crecimiento de la comunidad.
2. **Tráfico y transporte**
   Apoyar el movimiento regional de mercancías evitando al mismo tiempo los impactos negativos en las vecindades residenciales.
3. **Usos industriales y barrios residenciales**
   Proximidad de los usos industriales existentes y las vecindades residenciales en el núcleo.
4. **Compatibilidad con el aeropuerto**
   Zonas de seguridad/compatibilidad para el aeropuerto Shafter/Minter Field; el espacio de aterrizaje/despegue, los niveles de ruido y las restricciones de altura influyen en el tipo de desarrollo que es compatible.

Zonas de amortiguación para el uso del suelo

¿Qué es una zona de amortiguación del uso del suelo?

Una separación física —que consiste en distancia, paisajismo, bermas, muros o usos transitorios del suelo— situada entre usos incompatibles del suelo para mitigar conflictos o impactos negativos.

¿Qué puede haber en una zona de amortiguación?

1. Otros usos que no se vean afectados negativamente por el uso adyacente.
2. Espacios abiertos y senderos
3. Carreteras, estacionamientos, usos de servicios, etc.

Otras formas de establecer una zona de amortiguación

1. Agrupación residencial

Orientación actual de la política del Plan General

1. Agricultura y vecindades

Preservar las tierras agrícolas al tiempo que se planean nuevas vecindades y el crecimiento de la comunidad.

Discución

- Cambio con respecto a las políticas existentes
- Orientación/directrices más detalladas

- Establecer **zonas de amortiguación agrícolas/espacios abiertos permanentes** alrededor del centro de Shafter para separar físicamente el núcleo urbano de las zonas agrícolas circundantes.
- **Prohibir el desarrollo urbano** en parcelas con contratos válidos de conservación de tierras.
- Aplicar **ordenanzas sobre el derecho a cultivar** para proteger las explotaciones agrícolas existentes de conflictos con el desarrollo urbano adyacente.
- Exigir **zonas de amortiguación adecuadas** cuando se proponga un nuevo desarrollo adyacente a usos agrícolas provisionales.

(Políticas: 2.3.3, 2.4.5, 2.4.10, 2.8.2, 6.2.3)

Borrador de políticas en consideración en el borrador de trabajo del Programa de Salud y Justicia Ambiental

*•Exigir **retranqueos de 100 pies** con 20 pies de paisajismo (árboles y arbustos) entre los nuevos usos residenciales/sensibles y las tierras agrícolas*

(Política 5.a (borrador de 2021))

Orientación actual de la política del Plan General

2. Tráfico y transporte

Apoyar el movimiento regional de mercancías evitando al mismo tiempo los impactos negativos en las vecindades residenciales.

Discución

- Cambio con respecto a las políticas existentes
- Orientación/directrices más detalladas

- Desviar **las rutas de los camiones alrededor (y no a través) de** las zonas residenciales

(Política: 2.8.12)

Orientación actual de la política del Plan General

3. Usos industriales y vecindades residenciales

Proximidad de los usos industriales existentes y las vecindades residenciales en el núcleo.

- Se requieren **zonas de amortiguación con retranqueos, paisajismo y pantallas** para minimizar el ruido, la luz, el deslumbramiento y otros impactos.
- Utilizar **las carreteras en lugar de las líneas de propiedad comunes** para separar los usos incompatibles cuando la industria/almacén no pueda evitar colindar con la zona residencial
- Establecer **la responsabilidad compartida** de la amortiguación entre los usos residenciales e industriales a lo largo de los límites
- **Reservar los parques empresariales/usos industriales** como zona de amortiguación transitoria entre las zonas residenciales y las zonas industriales fuertes.
- Proporcionar **separaciones físicas** entre las industrias que emiten contaminantes atmosféricos tóxicos y los receptores sensibles.
- Establecer **una interfaz adecuada** mediante la planeación del emplazamiento para conciliar los conflictos de uso del suelo.
- Aplicar **una amortiguación adecuada** entre los barrios multifamiliares y unifamiliares.
- Separar **los usos sensibles al ruido de las principales fuentes de ruido** mediante patrones de uso del suelo

(Políticas: 2.3.9, 2.7.3, 2.8.12, 2.8.12b, 2.8.12c, 2.8.14, 2.8.19c, 6.7.7, 7.7.2)

Orientación actual de la política del Plan General

3. Usos industriales y vecindades residenciales

Proximidad de los usos industriales existentes y las vecindades residenciales en el núcleo.

CONTINUACIÓN DE LA DIAPOSITIVA ANTERIOR

Discución

- Cambio con respecto a las políticas existentes
- Orientación/directrices más detalladas

Borrador de políticas en consideración en el borrador de trabajo del Programa de Salud y Justicia Ambiental

•*Exigir* ***zonas de amortiguación*** *de 2000 pies* ***alrededor de las plantas de tratamiento de residuos peligrosos*** *(ampliables en función de las evaluaciones de riesgo).*

•*Evitar la creación de riesgos para la salud ambiental derivados de las emisiones de diésel y los contaminantes atmosféricos tóxicos,* ***proporcionando separaciones físicas adecuadas entre las industrias y los usos sensibles.***

•***Retranqueos de los muelles de carga y las zonas de estacionamiento de camiones***
(nota: requisitos formales de distancia mínima promulgados en la legislación estatal a través de la AB 98)

(Políticas del borrador de 2021: 2, 3 (todas las subsecciones), 7)

Orientación actual de la política del Plan General

4. Compatibilidad aeroportuaria

Las zonas de seguridad/compatibilidad para el aeropuerto Shafter/Minter Field; el espacio de aterrizaje/despegue, los niveles de ruido y las restricciones de altura influyen en el tipo de desarrollo que es compatible.

Discución

- Cambio con respecto a las políticas existentes
- Orientación/directrices más detalladas

- **Zonas de compatibilidad aeroportuaria**

Zonas A, B1, B2, C con usos prohibidos y restringidos *(D/E no mostrados requieren notificación)*



Orientación actual de la política del Plan General

4. Compatibilidad aeroportuaria

Las zonas de seguridad/compatibilidad para el aeropuerto Shafter/Minter Field; el espacio de aterrizaje/despegue, los niveles de ruido y las restricciones de altura influyen en el tipo de desarrollo que es compatible.

Discución

- Cambio con respecto a las políticas existentes

- Orientación/directrices más detalladas

- **Zonas de compatibilidad aeroportuaria**

(Zonas A, B1, B2, C, D, E con usos prohibidos y restringidos)

Zone	Additional Criteria		Examples	
	Prohibited Uses[5]	Other Development Conditions[8]	Normally Acceptable Uses[9]	Uses Not Normally Acceptable[10]
A	• All structures except ones with location set by aeronautical function • Assemblages of people • Objects exceeding FAR Part 77 height limits • Hazards to flight[6]	• Dedication of avigation easement	• Aircraft tiedown apron • Pastures, field crops, vineyards • Automobile parking	• Heavy poles, signs, large trees, etc.
B1 and B2	• Schools, day care centers, libraries • Hospitals, nursing homes • Highly noise-sensitive uses (e.g. amphitheaters) • Storage of highly flammable materials[7] • Hazards to flight[6]	• Locate structures maximum distance from extended runway centerline • Dedication of avigation easement	• Uses in Zone A • Any agricultural use except ones attracting bird flocks • Warehousing, truck terminals • Two-story offices • Single-family homes on an existing lot	• Residential subdivisions • Intensive retail uses • Intensive manufacturing or food processing uses • Offices with more than two stories • Hotels and motels
C	• Schools • Hospitals, nursing homes • Hazards to flight[6]	• Dedication of overflight easement for residential uses	• Uses in Zone B • Parks, playgrounds • Most retail uses • Duplexes and medium-density apartments • Two-story motels	• Large shopping malls • Theaters, auditoriums • Large sports stadiums • Hi-rise office buildings with more than four stories
D	• Hazards to flight[6]	• Deed notice required for residential development	• All except ones hazardous to flight	
E	• Hazards to flight[6]	• Special development conditions	• Unique circumstance land use development[11]	



Próximos pasos

Lo que estamos haciendo hoy

Resultado de la reunión:

Borrador de alternativa explorando diferentes opciones para el uso del suelo y la conectividad vial regional.

Aprobación antes de abril de 2027 para cumplir con los requisitos estatales.

*Las fechas están sujetas a cambios.

Camino a seguir

Borrador de alternativas de uso del suelo y circulación (septiembre/octubre)

- GPAC #3 (23/9)
- EJWG #1 (10/02)
- **GPAC #4 (HOY)**
- Refinar las alternativas para la revisión pública

Realización de la revisión pública (noviembre/diciembre)

- Jornada de puertas abiertas
- Encuesta en línea
- Reuniones con las partes interesadas
- EJWG

Confirmar la alternativa preferida (diciembre/enero)

- Alternativa preferida basada en la informacion del público
- Confirmar con la GPAC, Comisión de Planeación y el Concejo Municipal

Actualizar las políticas y realizar estudios medioambientales

- Estudios ambientales (enero de 2026 - febrero de 2027)
- Borrador de políticas: febrero de 2026
- Revisión final de la política del GPAC: abril de 2026
- Implementación: verano de 2026
- Audiencias de adopción: marzo y abril de 2027

Visite la GPU
Sitio web del proyecto

PlanShafter.com





¡Gracias!