



Revisión y actualización de los estándares de diseño de zonificación y plan general para promover el desarrollo de relleno residencial

Taller comunitario #2:

Martes 20 de mayo de 2025

De 18:00 a 20:00 horas

Ayuntamiento de Big Pine

150 Calle Dewey

Big Pine, CA 93513

Miércoles 21 de mayo de 2025

De 18:00 a 20:00 horas

Salón de la Legión Americana

201 S Edwards Street

Independencia, CA 93526

Jueves, 22 de mayo de 2025

De 18:00 a 20:00 horas

Ayuntamiento de Statham

138 N Jackson Street

Lone Pine, CA 93545

Bienvenida y presentaciones

- Condado de Inyo
- Ingeniería civil de precisión

Objetivos del taller

Informar a los residentes del condado de Inyo sobre posibles estrategias de vivienda de relleno, recopilar comentarios y facilitar el debate comunitario sobre cómo estas opciones se pueden adaptar para satisfacer las futuras necesidades de vivienda del condado.

Agenda del taller

- 1. Descripción general del proyecto**
- 2. Identificación de lotes de relleno y estrategias**
- 3. Aportación de la comunidad**



1. Descripción general del proyecto

Antecedentes del proyecto

En 2024, el Condado recibió una subvención del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (REAP 2.0) para explorar cómo el Condado de Inyo puede optimizar el uso del terreno *en* sus comunidades de Big Pine, Independence y Lone Pine para crear más opciones de vivienda. El Condado desea comprender las normas actuales, dónde se encuentran las oportunidades, cuántas viviendas se podrían construir y qué cambios podrían ser necesarios para fomentar el desarrollo de relleno.

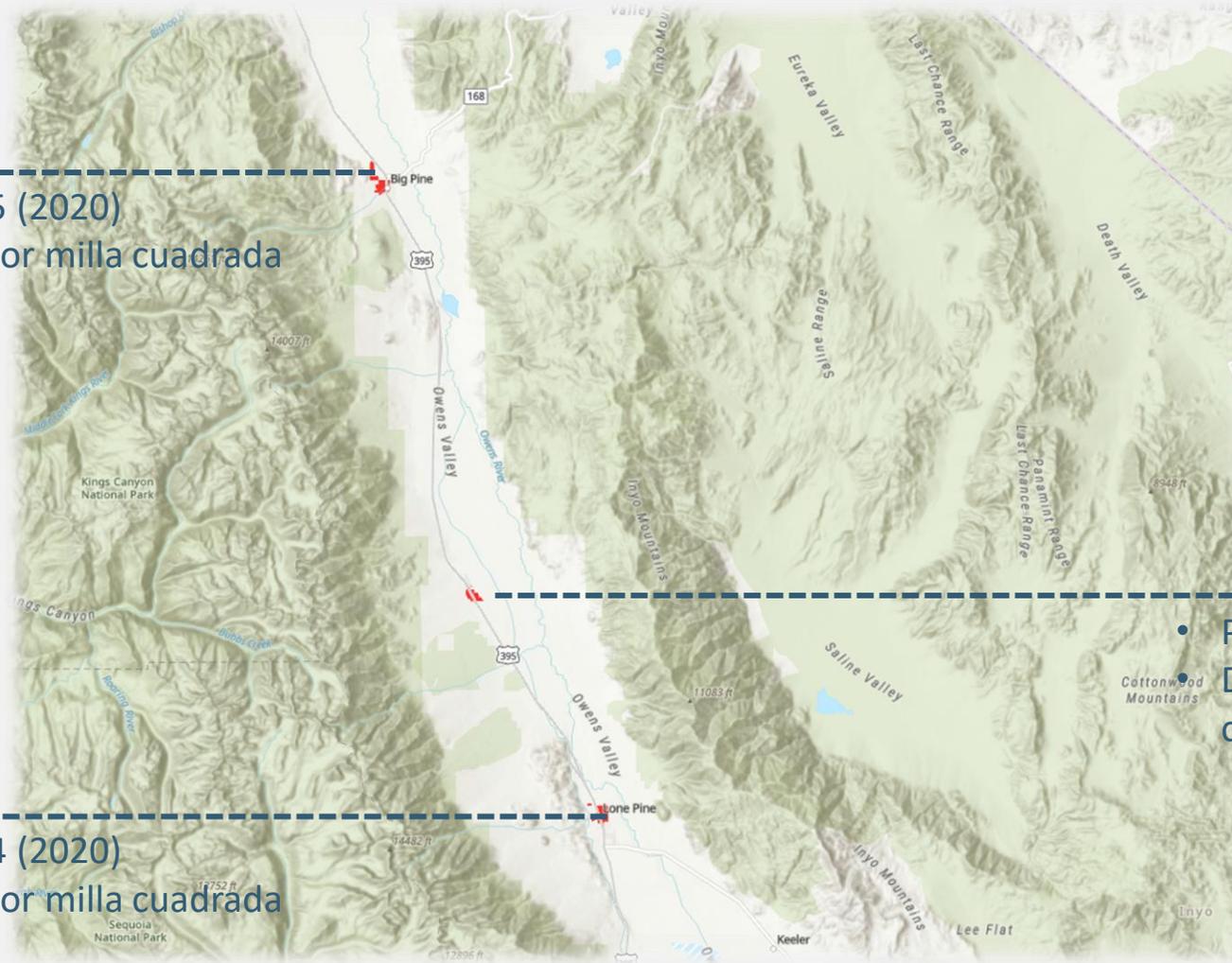
Áreas de enfoque

Pino grande

- Población: 1.875 (2020)
- Densidad: 636 por milla cuadrada

Pino solitario

- Población: 2.014 (2020)
- Densidad: 100 por milla cuadrada



Independencia

- Población: 593 (2020)
- Densidad: 120 por milla cuadrada

Componentes del proyecto

- Inventario de terrenos vacantes y subutilizados
- Revisión de estándares de desarrollo y diseño
- Estudio de capacidad residencial de relleno
- Modificaciones a las normas de desarrollo y diseño

Componentes del proyecto

- **Inventario de terrenos vacantes y subutilizados:**
 - **Lo que significa:** Estamos haciendo una lista de terrenos vacíos o no totalmente utilizados en Big Pine, Independence y Lone Pine donde se podrían construir viviendas, según criterios específicos como el acceso y la disponibilidad de servicios esenciales.
 - **Por qué es importante:** Identificar estos lotes ayuda al condado a comprender dónde pueden ubicarse nuevas viviendas sin expandirse a áreas no desarrolladas.

Componentes del proyecto

- **Revisión de estándares de desarrollo y diseño:**
 - **Qué significa:** Estamos analizando cómo la Ordenanza de Zonificación y el Plan General del Condado regulan actualmente la construcción de nuevas viviendas. Esto incluye aspectos como el tamaño de los edificios y la distancia que deben tener de los límites de propiedad. También estamos considerando las tendencias actuales del mercado inmobiliario (qué tipos de viviendas se están construyendo) y si las normas actuales las respaldan.
 - **Por qué es importante:** Estas reglas pueden ayudar o dificultar la creación de nuevas viviendas y comprender cómo funcionan actualmente estas reglas nos ayudará a identificar cualquier obstáculo para la construcción de viviendas de relleno.

Componentes del proyecto

- **Estudio de capacidad residencial de relleno:**
 - **Lo que significa:** Una vez que sabemos dónde están los lotes de relleno y cuáles son las reglas y tendencias actuales, estamos calculando cuántas casas nuevas se podrían construir de manera realista en estos lotes bajo las reglas actuales y cómo ese número podría cambiar si se modificaran algunas de las reglas o se aplicaran las tendencias.
 - **Por qué es importante:** Esto nos da una imagen clara del potencial para nuevas viviendas dentro de las comunidades existentes y nos muestra cómo los cambios en las reglas podrían aumentar las oportunidades de vivienda, al tiempo que identifican la capacidad de servicio y los impactos ambientales.

Componentes del proyecto

- **Modificaciones a las normas de desarrollo y diseño:**
 - **Lo que significa:** Con base en todo lo aprendido en los pasos anteriores, exploraremos cambios específicos que se podrían realizar a las reglas para facilitar el desarrollo de los lotes de relleno con viviendas, teniendo en cuenta las posibles limitaciones de servicio y los impactos ambientales.
 - **Por qué es importante:** Identificar estos cambios puede ayudar a incentivar el desarrollo de estos lotes sin sobrecargar los servicios existentes ni el medio ambiente.

Resultado del proyecto

El resultado será un conjunto de recomendaciones para cambios en la Ordenanza de Zonificación del Condado y el Plan General (si lo hubiera) que están diseñados específicamente para fomentar la construcción de viviendas en parcelas de relleno elegibles, teniendo en cuenta los hallazgos sobre la capacidad de servicio y los impactos ambientales.

Cronograma del proyecto

Se inició en enero de 2025 y se estima que finalizará en diciembre de 2025.



Información del proyecto

- La información y las actualizaciones del proyecto se compartirán a través de:
 - Sitio web del proyecto
 - Listas de distribución de correo electrónico
- Visite la página web del proyecto:
<https://www.inyocounty.us/services/planning-department/residential-infill-project-big-pine-independence-lone-pine>

Página web del proyecto

The screenshot shows the Inyo County website. At the top left is the Inyo County logo. The navigation bar includes links for HOME, CALENDAR, DIRECTORY, LOGIN, a language selector, and a search box. Below the navigation bar are tabs for GOVERNMENT, SERVICES, RESIDENTS, BUSINESS, and VISITORS. On the left side, there is a 'Services' menu with various options like Administration, Agriculture, Animal Services, Assessor, Auditor, Child Support Services, Clerk Recorder, Coroner, County Counsel, District Attorney, Elections, Emergency Services, Environmental Health, Farm Advisor/UC Co-op Extension, GIS Data & Maps, Health & Human Services, Human Resources, Information Services, and Library. The main content area features the title 'Residential Infill Project - Big Pine, Independence, Lone Pine' and a breadcrumb trail: HOME >> SERVICES >> PLANNING DEPARTMENT >> RESIDENTIAL INFILL PROJECT - BIG PINE, INDEPENDENCE, LONE PINE. The main text states: 'Inyo County is reviewing zoning and General Plan requirements and identifying modifications to development and design standards that could help accelerate infill housing and ADUs in Big Pine, Independence, and Lone Pine.' Below this is a Spanish translation: 'El condado de Inyo está revisando los requisitos de zonificación y del Plan General e identificando modificaciones a los estándares de desarrollo y diseño que podrían ayudar a acelerar la construcción de viviendas de relleno y ADU en Big Pine, Independence y Lone Pine.' There is also a 'COMMUNITY SURVEY - ENCUESTA COMUNITARIA' section with dates: 'OPEN 2/3/25 TO 3/7/25 - ABIERTO DEL 3/02/25 AL 7/03/25'. On the right side, there is a 'How Do I?' section with a search box and an 'ASK' button.

Comentarios del proyecto hasta el momento

Oportunidades

- Apoyo general para opciones de vivienda más diversas.
- Interés general en revitalizar áreas existentes.
- Apoyo general para viviendas unifamiliares, ADU y opciones de vivienda de baja densidad.
- Reconocimiento general de la necesidad de opciones de vivienda de menor costo.

Desafíos y preocupaciones

- Presión sobre la infraestructura existente (agua, alcantarillado, servicios de emergencia).
- Posible pérdida del carácter de pueblo pequeño.
- Impactos del aumento de densidad (estacionamiento, tráfico, ruido).
- Preocupaciones sobre alquileres a corto plazo.
- Deseo de liberación de tierras del LADWP.

Formas de proporcionar información

Se están realizando esfuerzos de divulgación y participación durante todo el proyecto.



Dejar comentarios

¡Rellene una tarjeta de comentarios hoy!



Realice la encuesta

La encuesta n.º 2 está abierta hasta el 6 de junio y está disponible en línea o en copia impresa.



Hacer las cuestiones

Envíe comentarios o preguntas al condado en cualquier momento.



Asistir a las audiencias

Proporcionar comentarios públicos en las audiencias de adopción, previstas para el otoño de 2025.

Tarjeta de comentarios

- A lo largo del taller, lleve un registro de sus preguntas, comentarios y sugerencias en una tarjeta de comentarios.
- Información de contacto opcional
- El resumen de las preguntas y respuestas se publicará en el sitio web del condado.

Share Your Questions, Comments,
and Suggestions Here



2. Identificación de lotes de relleno y estrategias

¿Qué es la vivienda de relleno?

- **Construcción de nuevas viviendas en lotes vacíos:** esto podría incluir nuevos desarrollos como viviendas unifamiliares, dúplex, pequeños edificios de apartamentos, viviendas en grupo, etc.
- **Reurbanización de lotes subutilizados:** esto podría incluir la conversión, eliminación o reemplazo de estructuras para nuevas unidades residenciales.
- **Agregar unidades a propiedades residenciales existentes:** esto podría incluir la construcción de unidades adicionales en propiedades con usos residenciales existentes, como ADU.

 ¡vea nuestros carteles impresos!

Parcelas de relleno en el condado

- Parcelas que se encuentran dentro de un Distrito de Servicios de Agua y Alcantarillado.
- Parcelas que se encuentran dentro de un límite de distrito de bomberos local.
- Parcelas que están zonificadas para permitir usos residenciales en la Ordenanza de Zonificación.
- Parcelas que no son propiedad de entidades públicas (excepto algunos sitios del Condado).
- Parcelas que están clasificadas como “Vacantes” en los datos del evaluador del condado (2025) y verificadas a través de imágenes aéreas, visitas al sitio y registros de permisos.
- Parcelas que tienen una residencia existente pero podrían construir más unidades según el distrito de zonificación (por ejemplo, una parcela en el distrito de la zona R-3 con una unidad unifamiliar).

Parcelas de relleno en el condado

	Pino grande	Independencia	Pino solitario
# de lotes de relleno	21	15	16
Distritos zonales	Lotes Comerciales: 6 Lotes Residenciales: 15	Lotes Comerciales: 8 Lotes Residenciales: 7	Lotes Comerciales: 4 Lotes Residenciales: 12
Área del lote	< 1 acre: 18 lotes > 1 acre: 3 lotes	< 1 acre: 15 lotes > 1 acre: 0 lotes	< 1 acre: 14 lotes > 1 acre: 2 lotes

Identificación de restricciones: densidad y zonificación

Lo que estamos notando

El Plan General designa ciertas zonas (como R-1 y R-2) para una mayor densidad de viviendas que la que permite la zonificación actual.

Lote de ejemplo

- **APN:** 004-031-17 (Pino Grande)
- **Superficie:** 0,25 acres (10.904 pies cuadrados)
- **Uso del suelo:** RM (4,6 – 7,5 unidades de vivienda/acre)
- **Zonificación:** R1-5,800 (1 unidad por lote)
- Unidades máximas posibles:
 - 2 según el Plan General
 - 1 bajo Zonificación

Cómo esto limita la vivienda

Existe una discordancia entre la densidad prevista en el Plan General y las restricciones de uso de la zonificación, lo que limita la capacidad del propietario de una propiedad para desarrollar el sitio a la densidad prevista y hacer un uso eficiente de su propiedad.

Estrategia potencial

- Permitir unidades basadas en la densidad del Plan General

Identificación de restricciones: lotes grandes

Lo que estamos notando

Algunos lotes más grandes no pueden dividirse en lotes más pequeños para construir viviendas porque, según la normativa actual, los nuevos lotes serían demasiado pequeños. Además, estos lotes suelen estar restringidos por las normas de zonificación, lo que impide la construcción de viviendas adicionales sin una subdivisión.

Lote de ejemplo

- **APN:** 004-031-17 (Pino Grande)
- **Superficie:** 0,25 acres (10.904 pies cuadrados)
- **Zonificación:** R1-5,800 (lote mín. 5,800 pies cuadrados)
- **División del lote:** 5,452 pies cuadrados (no cumple con el mínimo)

Cómo esto limita la vivienda

- Evita la creación de nuevas parcelas más pequeñas que podrían albergar viviendas adicionales
- Restringe la densidad en parcelas existentes incluso cuando el tamaño físico del lote podría acomodarlas

Estrategia potencial

- Regulaciones de tamaño de lote flexible

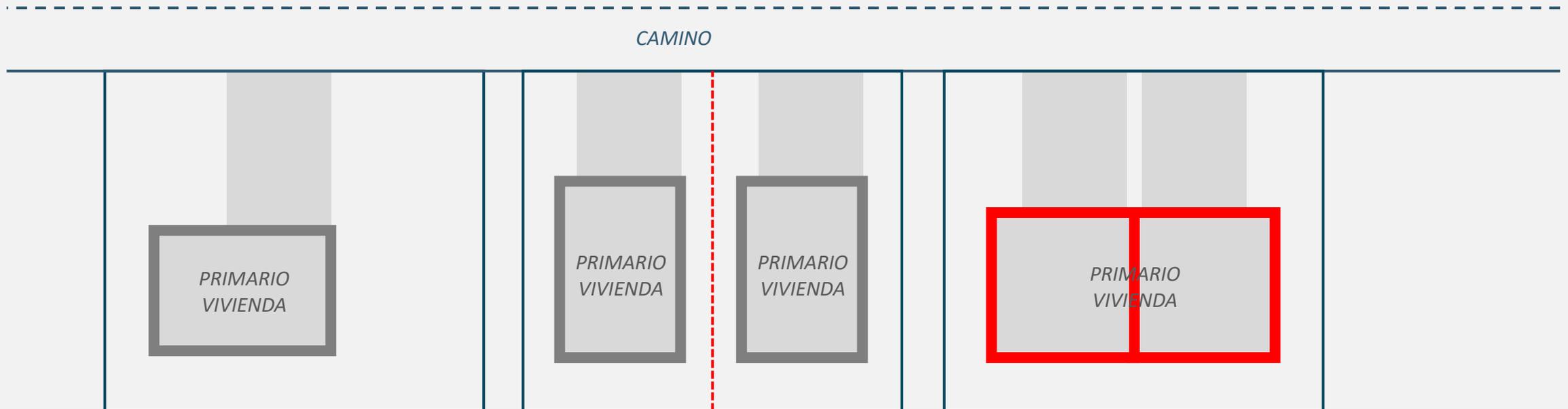
Escenarios de ejemplo

Tamaño del lote: 10,904 pies cuadrados (0,25 acres)

Uso del suelo: RM (4,6 – 7,5 unidades de vivienda/acre)

Distrito de zonificación: R1-5,800 (mín. 5,800 pies cuadrados)

Máximo de unidades: 2 unidades por Plan General o 1 unidad por Zonificación



Escenario 1: Desarrollar bajo la situación actual
Normas de zonificación, 1 unidad por lote
= 1 Unidad

Escenario 2: Reducir el tamaño mínimo del lote
Tamaño del lote: 5,000 pies cuadrados = 2 Unidades de Vivienda

Escenario 3: Permitir dúplex

= 2 Unidades de Vivienda

Identificación de restricciones: área edificable

Lo que estamos notando

Los requisitos actuales de retranqueo en los distritos de las zonas R-1 y R-2 pueden limitar la cantidad de terreno disponible para construir, incluso en lotes de tamaño relativamente estándar. Las limitaciones son aún más pronunciadas en lotes de forma irregular.

Lotes de ejemplo

Tamaño del lote	Distrito Zonal	Área edificable
6.500 pies cuadrados.	R1-5,800	3.400 pies cuadrados (52%)
6.690 pies cuadrados.	R1-7,200	3,300 pies cuadrados (49%)
7.000 pies cuadrados.	R1-5,800	3.800 pies cuadrados (54%)
7.500 pies cuadrados.	R2-6,500	4.180 pies cuadrados (56%)
7,680 pies cuadrados.	R2-6,500	3,350 pies cuadrados (44%)

Cómo esto limita la vivienda

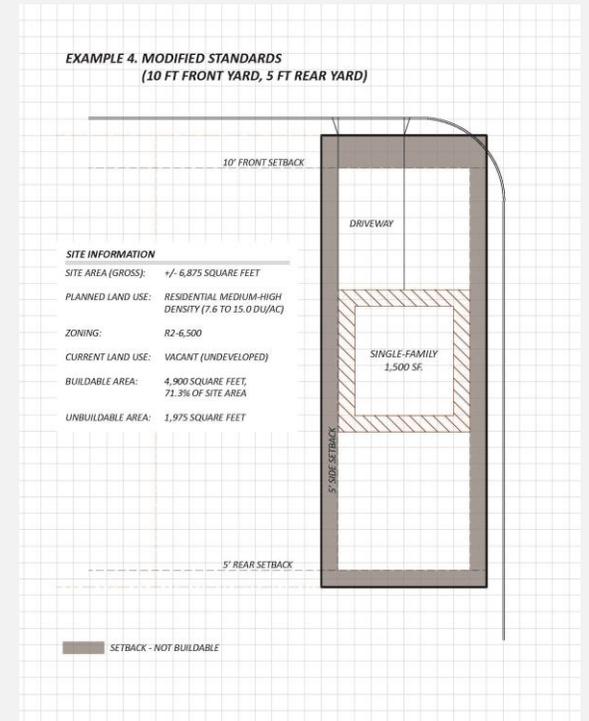
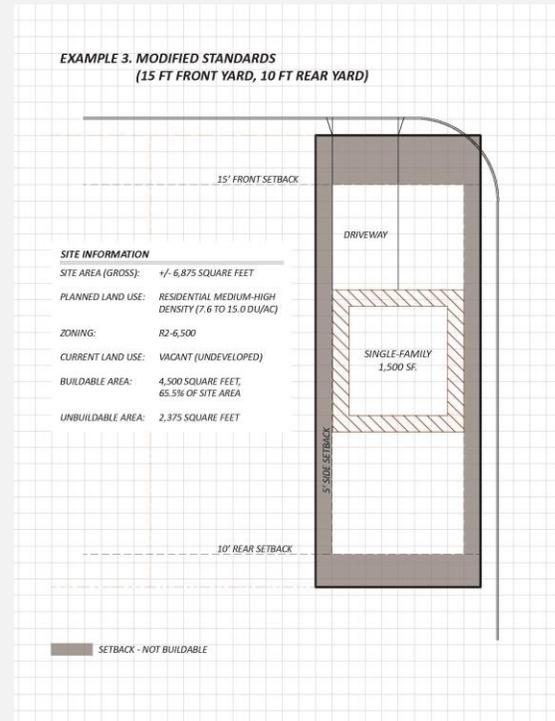
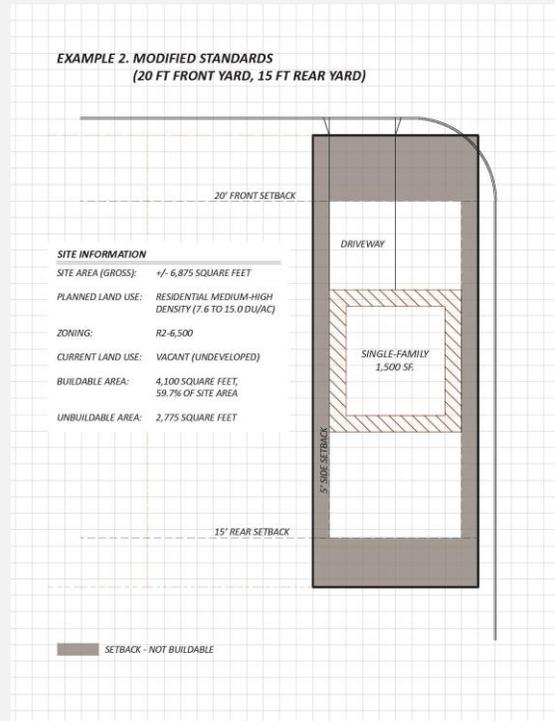
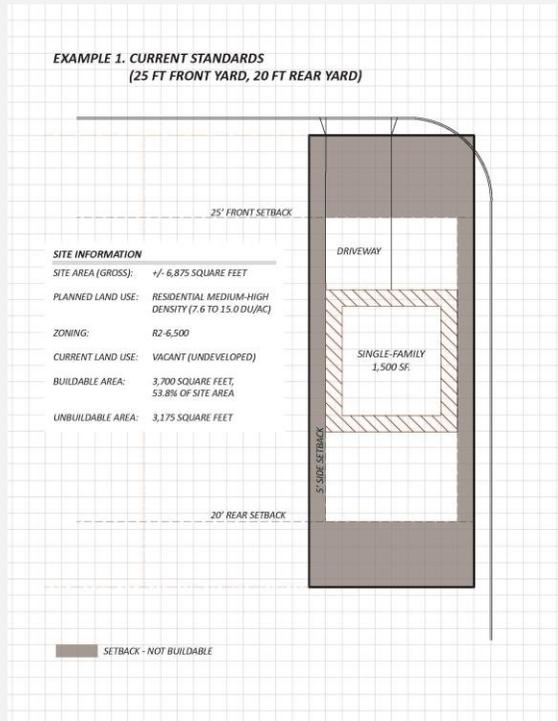
- Limita el tamaño de la vivienda, lo que puede dificultar la acomodación de familias más numerosas o distribuciones variadas.
- Hace que una parte importante del terreno no se pueda utilizar para la construcción, lo que hace que el uso del suelo sea menos eficiente.
- Acomodar una ADU además de una vivienda principal se vuelve difícil

Estrategia potencial

- Reducir los contratiempos en los patios delantero y trasero

Identificación de restricciones: área edificable

Escenarios de ejemplo



Escenario 1: Desarrollar bajo la situación actual Normas de zonificación: patio delantero de 25 pies y patio trasero de 20 pies como mínimo.

Escenario 2: Reducir los mínimos en 5 pies a 20 pies en el patio delantero y 15 pies en el patio trasero.

Escenario 3: Reducir los mínimos en 10 pies a 15 pies en el patio delantero y 10 pies en el patio trasero

Escenario 4: Reducir los mínimos en 15 pies a 10 pies en el patio delantero y 5 pies en el patio trasero.

Identificación de restricciones: contratiempos y ADU

Lo que estamos notando

Si bien las ADU pueden construirse en el patio delantero según la Ley Estatal de ADU, están sujetas a las normas de retranqueo del patio delantero del distrito de la zona subyacente. La ubicación de la estructura principal existente, sumada a la superficie edificable restante y los requisitos de retranqueo, a menudo limitan el área edificable de la ADU al patio trasero.

Cómo esto limita la vivienda

- Limita el tamaño y la configuración de la ADU
- Reduce la accesibilidad y la visibilidad y potencialmente complica las conexiones de servicios públicos.
- Oportunidades perdidas para diferentes tipos de ADU, como unidades independientes con una orientación diferente

Estrategia potencial

- Reducir los contratiempos del patio delantero

Resumen de restricciones y estrategias

Tipo de restricción	Impacto	Zonas afectadas	Estrategia potencial
Densidad y zonificación	Se desarrolló una densidad menor de la que permite el uso del suelo	R-1, R-2	Permitir unidades basadas en la densidad del Plan General
Lotes grandes	Previene subdivisiones	R-1, R-2	Regulaciones de tamaño de lote flexible
Área edificable	Los actuales retrocesos del patio restringen el área edificable	R-1, R-2	Reducir los contratiempos en los patios delantero y trasero
Retrocesos y ADU	Los tamaños de los lotes y los retranqueos restringen el desarrollo de ADU	R-1, R-2	Reducir los contratiempos del patio delantero

Estrategias de relleno adicionales para el condado de Inyo

- Programa de bonificación para unidades de vivienda accesorias
- Reutilización de edificios existentes

Estrategias potenciales de relleno: Unidades Administrativas de Vivienda (ADU)

- **¿Qué son las ADU?** Las ADU son unidades de vivienda más pequeñas e independientes ubicadas en la misma propiedad que la vivienda principal.
- **¿Cuántas ADU se permiten?** Actualmente, la ley estatal de California exige que las agencias locales permitan hasta tres ADU en lotes unifamiliares: una casa unifamiliar, una adosada/convertida y una ADU secundaria (interior).
- **Estrategia de relleno:** el condado de Inyo está considerando un “programa de ADU adicional” para permitir más ADU independientes en parcelas de relleno elegibles en Big Pine, Independence y Lone Pine.

Posibles estrategias de relleno: reutilización de edificios existentes

- **Definición de reutilización:** La reutilización es el proceso de readaptar y convertir edificios existentes para una nueva función preservando su estructura y, en algunos casos, sus características arquitectónicas.
- **Condiciones existentes:** A través de los talleres y la encuesta, los residentes han señalado varios edificios subutilizados o vacíos existentes en Big Pine, Independence y Lone Pine, generalmente a lo largo o cerca de la autopista 395, que podrían reutilizarse para viviendas.
- **Estrategia de relleno:** el condado de Inyo está explorando formas de incentivar la reutilización de edificios subutilizados existentes (como edificios residenciales y no residenciales vacíos en áreas donde se permite la vivienda) para nuevas oportunidades de vivienda.



Aporte de la comunidad



¡GRACIAS!

Contacto:

Condado de Inyo

Departamento de Planificación

(760) 878-0263