

Actualización integral del Programa Costero Local de Marina

Borrador del marco de políticas del Plan de Uso del Suelo

Introducción

El Borrador del Marco de Políticas abarca los principales capítulos de recursos dentro de la sección LUP del Programa Costero Local (LCP) e incluye propuestas de políticas para cada capítulo. Este borrador del Marco de Políticas brinda a la comunidad la oportunidad de revisar y brindar retroalimentación sobre los objetivos e ideas antes del desarrollo del borrador de las políticas del Plan de Uso del Suelo.

Este documento de Marco de Políticas integra los comentarios recibidos de la comunidad en el taller del 27 de abril de 2024, la visita de campo del 21 de abril de 2025 y las respuestas de la encuesta del Cuestionario de Acceso a Playas y Costas, que se realizó del 10 de abril de 2024 al 30 de junio de 2024.

Con base en los comentarios recibidos sobre el Proyecto de Marco de Políticas, la Ciudad y su consultor, EMC Planning Group, prepararán un Proyecto de Plan de Uso del Suelo para Revisión Pública que estará disponible para revisión y comentarios del público.

Acceso público y recreación

General

PAR-1: Brindar el máximo acceso costero y oportunidades recreativas para todas las personas.

PAR-2: Reducir las barreras al acceso público a la costa.

PAR-3: Diseñar instalaciones de acceso público vulnerables a la erosión de las dunas costeras o al aumento del nivel del mar para anticipar su eventual pérdida, retroceso y reemplazo.

PAR-4: Exigir que el nuevo desarrollo propuesto entre la primera vía pública y la costa proporcione acceso público.

PAR-5: Exigir un Permiso de Desarrollo Costero con mitigación de acceso público para cualquier proyecto propuesto que reduzca o limite el acceso a la playa o la costa.

PAR-6: Mejorar la calidad de las playas y humedales de la Ciudad reduciendo las fuentes de contaminación y basura, en la medida de lo posible.

PAR-7: Retirar las instalaciones que no dependen de la costa, como oficinas, hacia el interior de la Ruta Estatal 1.

Puntos de acceso costeros

PAR-8: Mejorar las señales de acceso costero de orientación en toda la ciudad y proporcionar todas las señales en inglés, español y coreano.

PAR-9: Mejorar la seguridad, la accesibilidad, la sostenibilidad ambiental y la estética de los puntos de acceso costeros.

PAR-10: Mejorar y ampliar el estacionamiento cerca de los puntos de acceso costero existentes.

PAR-11: Minimizar los toques de queda en los estacionamientos de las playas y tarifas.

PAR-12: Diseñar senderos costeros para reducir los impactos biológicos y adaptarse a los peligros costeros.

PAR-13: Permitir el abandono de los derechos de paso públicos que brindan acceso a la costa solo si se preserva o proporciona un acceso público adecuado en otro lugar.

PAR-14: El nuevo acceso costero que se requiere como condición para un nuevo desarrollo debe ser mantenido por una entidad pública o privada identificada.

PAR-15: Modernizar o reubicar senderos y servicios existentes para prepararse y prevenir posibles impactos del aumento del nivel del mar.

PAR-16: Considerar los senderos costeros y los accesos a la playa como usos que dependen de la costa, a menos que exista una limitación específica del hábitat que impida el desarrollo o agrave los peligros.

Accesibilidad ADA

PAR-17: Exigir acceso costero accesible ADA, cuando sea posible.

Acceso para bicicletas

PAR-18: Proporcionar carriles para bicicletas que conecten el centro de la ciudad de Marina con los puntos de acceso costeros, cuando sea posible.

Alojamiento económico durante la noche

PAR-19: Proteger y conservar las instalaciones turísticas y recreativas existentes de bajo costo. Ofrecer alojamiento económico (hoteles, moteles, parques para casas rodantes, etc.) a una tarifa comparable a la tarifa estándar exigida por la Comisión Costera al momento de proponer el desarrollo.

PAR-20: Priorizar el desarrollo relacionado con la recreación por sobre el desarrollo residencial privado o comercial general en terrenos designados para uso comercial al servicio de visitantes .

Parque estatal Fort Ord Dunes

PAR-21: Aumentar la conciencia sobre el acceso costero en el Parque Estatal Fort Ord Dunes con señalización en la Ruta Estatal 1, Segunda Avenida, 9.^a Calle y 8.^a Calle .

Tribunal del lago

PAR-22: Fomentar la reutilización de el patio corporativo actual de propiedad de la ciudad en Lake Court para viviendas de empleados de State Parks (o agencia pública similar), oficinas, un patio corporativo o alojamiento público de menor costo para pasar la noche, como un pequeño campamento.

PAR-23: Evaluar el estacionamiento y las mejoras de la calle, un área de uso diurno, un área de juegos para niños, un baño y usos limitados durante la noche al final de Lake Court.

PAR-24: La Ciudad colaborará con los Parques Estatales para abordar mejoras en senderos, estacionamiento y acceso costero desde Lake Court.

Playa estatal de Marina

PAR-25: Fomentar el retroceso hacia el interior y la reubicación del estacionamiento de Marina State Beach más lejos de la costa para evitar los impactos de la erosión del aumento del nivel del mar y las marejadas ciclónicas.

Sanctuary Beach Resort

PAR-26: En Sanctuary Beach Resort, asegurarse de que el acceso público a la playa esté claramente marcado y sea visualmente distinto del complejo y que los espacios de estacionamiento público estén claramente marcados de acuerdo con su CDP.

PAR-27: Se permiten perros con correa únicamente debido a la presencia de chorlitos nevados amenazados a nivel federal en la playa frente al Sanctuary Beach Resort.

Dunes Drive

PAR-28: Incentivar al Distrito de Parques Regionales de la Península de Monterey (MPRPD) a construir un paseo marítimo para proporcionar un acceso más fácil a la playa de Marina Dunes Preserve, cuando sea posible.

PAR-29: Evaluar la construcción de un estacionamiento a lo largo de Dunes Drive, cerca del comienzo del sendero hacia Marina Dunes Preserve.

North Dunes (antiguo sitio de CEMEX)

PAR-30: Desarrollar North Dunes (antiguo sitio de CEMEX) para mejorar el acceso público y las oportunidades de recreación, incluido un centro de visitantes, baños, estacionamientos, senderos accesibles para personas con discapacidades, áreas de observación y áreas para acampar en tiendas de campaña.

PAR-31: Proporcionar estacionamiento adicional en el extremo norte de Dunes Drive para apoyar futuros senderos en North Dunes (antigua propiedad de CEMEX).

PAR-32: Permitir y fomentar la construcción de viviendas mínimas para empleados de agencias públicas en el sitio de North Dunes (antiguo sitio de CEMEX) para apoyar las operaciones y la administración del parque. en el área regional.

Parque Locke-Paddon

PAR-33: Planificar e implementar mejoras recreativas en conjunto con actividades de mejora y restauración del hábitat en el Parque Locke-Paddon.

PAR-34: Brindar oportunidades educativas sobre los humedales y las aves en el Parque Locke-Paddon.

Recursos biológicos y áreas de hábitat ambientalmente sensibles/ESHA (BIO)

General

BIO-1: Un biólogo calificado realizará una visita al sitio para evaluar si existe un área de hábitat ambientalmente sensible (ESHA) en el momento del desarrollo propuesto.

BIO-2: Limitar el desarrollo en ESHA a usos que dependan del recurso (por ejemplo, restauración del hábitat, investigación científica, acceso público y recreación de baja intensidad, incluidos senderos y paseos marítimos, estacionamiento para acceso costero, campamentos de bajo impacto, señalización educativa, actividades relacionadas con el retiro controlado en respuesta al aumento del nivel del mar, etc.).

BIO-3: Desarrollo del sitio y diseño para evitar y reducir los impactos en ESHA, incluidos, entre otros, estanques primaverales, humedales y cursos de agua en la mayor medida posible.

BIO-4: Permitir impactos en ESHA para proyectos que cumplan con otras prioridades de la Ley Costera, siempre que los recursos costeros estén protegidos en general.

BIO-5: Exigir una evaluación biológica, un estudio botánico y/o una delimitación de humedales preparada por un biólogo calificado para el desarrollo dentro y cerca de ESHA, según sea necesario.

BIO-6: Exigir un Plan de Restauración y Monitoreo como parte del requisito de presentación del CDP para el desarrollo que impacte ESHA.

BIO-7: Exigir que la revegetación de los sitios del proyecto, dentro de la ESHA, utilice especies de plantas tolerantes a la sequía que se encuentran naturalmente en el área. Prohibir las especies incluidas en la Lista de Plantas Invasoras del Consejo de Plantas Invasoras de California (Cal-IPC) (Cal-IPC 2024).

BIO-8: Exigir un Permiso de Desarrollo Costero para proyectos de conservación que reduzcan el acceso público a la costa. Incorporar medidas de mitigación que minimicen el impacto en el acceso, a la vez que se logra el objetivo de conservación.

BIO-9: Planificar y acomodar una retirada controlada de manera que mantenga el hábitat ESHA contiguos y los corredores de vida silvestre entre la playa, la duna frontal y la duna trasera en la mayor medida posible.

BIO-10: Permitir la poda de hasta el 25 por ciento de la copa de los árboles, incluidos los árboles clasificados como vegetación principal, sin un Permiso de Desarrollo Costero.

Índices de mitigación

BIO-11: Mitigar los impactos en ESHA en una escala móvil dependiendo de los impactos del desarrollo.

BIO-12: Reemplazar los árboles que se consideran vegetación mayor en una proporción de 5:1.

Hábitat de dunas costeras

BIO-13: Mantener el estado natural y no urbanizado de las dunas y playas costeras de Marina.

BIO-14: Apoyar y fomentar los esfuerzos de conservación, adquisición de tierras y restauración del hábitat de las dunas de arena costeras de Marina.

BIO-15: Concentrar los esfuerzos de conservación y restauración de dunas en áreas que proporcionen un hábitat contiguo de alta calidad.

BIO-16: Prohibir actividades que alteren el perfil de una duna, resulten en la perturbación o eliminación de la vegetación de la duna o involucren cualquier extracción o excavación directa de arena de las dunas.

BIO-17: Garantizar que el acceso a los hábitats de dunas costeras o a través de ellos no provoque daños significativos ni degradación del hábitat.

BIO-18: Proteger el hábitat de las especies sensibles, incluidas, entre otras, las áreas de anidación y descanso de los chorlitos nevados occidentales.

Humedales, incluidos estanques primaverales

BIO-19: Preservar y mantener los estanques primaverales y humedales de Marina como hábitats productivos para la vida silvestre.

BIO-20: Prohibir el desarrollo en humedales; la única excepción será el desarrollo que apoye la observación de la naturaleza.

BIO-21: Permitir actividades de mantenimiento de rutina en el estanque primaveral del Parque Locke-Paddon y sus alrededores.

BIO-22: Permitir mejoras de recreación activa y pasiva en el parque Locke-Paddon, siempre que se cumplan todos los requisitos de mitigación aplicables del Capítulo BIO.

Recursos marinos y calidad del agua (MWQ)

Medio ambiente marino

MWQ-1: Permitir la restauración, el acceso público, las áreas de observación, las instalaciones temporales de salvavidas y la recreación dependiente de la costa en el entorno marino.

Calidad del agua

MWQ-2: Exigir que los nuevos desarrollos incorporen controles de contaminación de aguas pluviales según lo exijan las leyes locales y estatales.

MWQ-3: Requerir desarrollo para minimizar nuevas superficies impermeables.

Programa de Nutrición Oportunista de Playas (OBNP)

General

OBNP-1: Priorizar el Programa de Nutrición Oportunista de Playas como la respuesta de emergencia preferida a la erosión de las dunas.

OBNP-2: Identificar posibles sitios receptores y de almacenamiento para la colocación de arena.

OBNP-3: Identificar fuentes de arena potencialmente adecuadas en la región.

OBNP-4: Establecer procesos de cumplimiento y permisos ambientales rentables y simplificados para las actividades relacionadas con OBNP.

OBNP-5: Antes de cualquier transferencia de arena, la Ciudad deberá definir las consideraciones de diseño para cada actividad de colocación planificada, incluido el volumen máximo, las técnicas de colocación, las tasas de colocación y la(s) ubicación(es) y los métodos de transporte.

OBNP-6: Asegurarse de que el OBNP maximice los beneficios de la regeneración de las playas y al mismo tiempo evite impactos adversos significativos en la calidad del agua, las especies y/o hábitats sensibles, los recursos culturales y la recreación.

OBNP-7: Utilizar OBNP junto con otros enfoques de costas vivas basadas en la naturaleza cuando sea posible.

OBNP-8: Aplicar medidas estándar de mitigación de protección de recursos biológicos a todos los proyectos OBNP.

Uso y desarrollo del suelo

General

LUD-1: Todo nuevo desarrollo deberá cumplir con las políticas del Plan de Uso del Suelo.

LUD-2: Eximir los siguientes usos de los Permisos de Desarrollo Costero: mejoras de senderos, mejoras menores a viviendas unifamiliares incluidas, entre otras, JADU y ADU, pequeños proyectos de restauración de hábitat (definidos por la Sección 15333 de la CEQA) y usos temporales.

LUD-3: Diseñar infraestructura pública, incluidos sistemas de agua, alcantarillado, gestión de aguas pluviales, comunicaciones, energía renovable y transporte para satisfacer las necesidades del desarrollo previsto.

LUD-4: Concentrar el nuevo desarrollo dentro de las áreas desarrolladas existentes .

LUD-5: Fomentar la accesibilidad del transporte público asequible a las zonas de acceso costero.

LUD-6: Fomentar calles multimodales que apoyen el transporte activo.

LUD-7: Identificar parcelas que puedan reurbanizarse para permitir una retirada controlada para usos costeros críticos.

Límite de crecimiento urbano

LUD-8: Hasta el 31 de diciembre de 2040, no se permitirá ningún desarrollo nuevo en el antiguo sitio de CEMEX que no sean parques públicos y usos de espacios abiertos (incluidos los usos agrícolas).

Costero – Espacio Abierto

LUD-10: Los usos permitidos en la Designación de Uso de Suelo C – OS incluyen espacios abiertos preservados, preservación de dunas, investigación dependiente de la costa, acceso a la playa, parques públicos e instalaciones recreativas y usos de apoyo, áreas de hábitat sensibles y proyectos de restauración que los respaldan, estanques primaverales, espacios abiertos para protección contra peligros o preservación escénica y recreación dependiente de la costa.

LUD-11: Priorizar las mejoras a las instalaciones recreativas dentro del distrito C-OS.

Instalaciones de servicios públicos costeras

LUD-12: Los usos permitidos en el distrito C – Instalaciones públicas (C-PF) incluyen, entre otros, centro cívico, biblioteca, estaciones de policía y bomberos, oficina de correos, viviendas para empleados del distrito de parques, patio de obras públicas, escuela y otras oficinas cívicas.

Costero - Comercial que atiende a visitantes

LUD-13: Los usos principales permitidos en la categoría de uso de suelo comercial para visitantes son hoteles, restaurantes, comercios minoristas y otros usos para visitantes. Se prohíbe el servicio de autoservicio.

LUD-14: Priorizar las actividades comerciales orientadas a los visitantes sobre otros tipos de actividades comerciales en el lado este de Dunes Drive.

LUD-15: Los usos comerciales que atiendan a los visitantes deberán ubicarse y diseñarse de manera que se complementen entre sí y satisfagan una variedad de necesidades de los visitantes. necesidades, incluida la asequibilidad.

LUD-16: Fomentar usos comerciales orientados a los visitantes que satisfagan sus necesidades de asequibilidad.

LUD-17: Priorizar los alojamientos de bajo costo para visitantes. Estos alojamientos son accesibles y asequibles para el público en general, y suelen ofrecerse a un precio inferior al promedio de alojamiento nocturno en la zona.

Costero – Residencial de baja densidad

LUD-18: Los usos principalmente permitidos en la categoría de uso de suelo residencial de baja densidad incluyen viviendas unifamiliares y unidades de vivienda accesorias (ADU y JADU).

LUD-19: Aplicar los programas de vivienda del Elemento Vivienda de la Ciudad de Marina en las áreas designadas para uso residencial en la zona costera.

LUD-20: Fomentar la retención y mayor construcción de ADU y JADU en parcelas con viviendas unifamiliares.

LUD-21: Adoptar la ordenanza ADU/JADU de la ciudad por referencia, para garantizar el cumplimiento de la ley estatal.

LUD-22: Diseñar nuevas unidades de vivienda en la zona costera de manera que se minimicen los impactos al hábitat.

Costero – Comercial General

LUD-23: Los usos permitidos en la Designación de Uso General de Suelo Comercial incluyen tiendas minoristas, locales comerciales ubicados dentro de un edificio y otros usos con características similares y que no sean perjudiciales ni desagradables para el vecindario en el que se ubicarán, y usos de vivienda de apoyo y transición exigidos por la ley estatal.

LUD-24: Los usos comerciales generales son un uso de baja prioridad en la zona costera y deben ubicarse de manera que no tengan impacto en los recursos costeros sensibles.

Recursos escénicos y visuales

General

VIS-1: Ubicar y diseñar un nuevo desarrollo al oeste de la autopista 1 para proteger las vistas hacia y a lo largo del océano.

VIS-2: Evitar que cercas, muros y jardines obstruyan las vistas panorámicas públicas.

VIS-3: Proteger las vistas de las dunas desde la autopista 1 y la playa prohibiendo el desarrollo en las crestas.

VIS-4: Revegetar áreas perturbadas de dunas de arena, particularmente aquellas que son muy visibles.

VIS-5: Desarrollo de clúster para preservar corredores visuales costeros desde la Carretera 1.

Iluminación, señalización, servicios públicos y paisajismo

VIS-6: Proteger los cielos nocturnos oscuros como parte del carácter escénico y visual de Marina.

VIS-7: Asegurarse de que las señales estén diseñadas y ubicadas para minimizar los impactos visuales.

VIS-8: Prohibir la construcción de nuevas señales comerciales externas que no sean de orientación, incluidas las vallas publicitarias.

VIS-9: Exigir que las nuevas solicitudes de desarrollo incluyan planes preliminares de servicios públicos que aborden y minimicen los impactos visuales.

VIS-10: Exigir que todas las instalaciones de telecomunicaciones incluyan características de ocultamiento y colocar instalaciones de apoyo bajo tierra cuando sea posible.

VIS-11: Exigir especies tolerantes a la sequía para paisajismo y utilizar especies nativas en la mayor medida posible. Exigir riego por goteo o microaspersión cuando sea necesario.

Recursos tribales, culturales e históricos

General

CUL-1: Proteger y preservar los recursos históricos, arqueológicos y paleontológicos.

CUL- 2: Adherirse a las Políticas de consulta tribal de 2018 de la Comisión Costera al revisar las enmiendas del LCP y los permisos de desarrollo costero.

CUL-3: Exigir un informe de estudio arqueológico de Fase 1, preparado por un arqueólogo profesional registrado, para cualquier desarrollo dentro de la zona costera que involucre una nueva perturbación de los suelos.

CUL-4: Ubicar y diseñar el nuevo desarrollo de manera que se eviten impactos en los recursos culturales conocidos o cuando se descubran recursos culturales mediante el proceso de informe de estudio arqueológico.

CUL-5: Cesar el trabajo inmediatamente si se descubren recursos arqueológicos durante la construcción de acuerdo con la ley estatal.

Justicia ambiental

General

EJ-1: La Ciudad promoverá y protegerá el acceso equitativo a las playas, instalaciones recreativas y espacios abiertos para todos.

Participación comunitaria

EJ-2: Crear un proceso de participación comunitaria abierto y transparente.

EJ-3: Proporcionar materiales cívicos en inglés, español, coreano y otros idiomas si es necesario.

Salud pública

EJ-4: Garantizar que las comunidades desfavorecidas no se vean afectadas desproporcionadamente por la contaminación.

EJ-5: Evitar ubicar instalaciones peligrosas en zonas propensas a inundaciones y a la erosión.

EJ-6: Exigir que se mitiguen los impactos ambientales y de justicia ambiental adversos dentro de la ciudad de Marina.

EJ-7: Apoyar y facilitar los mercados de agricultores locales.

Transporte multimodal

EJ-8: Priorizar mejoras en la infraestructura para caminar y andar en bicicleta que brinden rutas seguras, accesibles y convenientes hacia la costa.

EJ-9: Ampliar el servicio de transporte público en forma de tarifas fijas y mayor frecuencia de viajes hacia la costa de la ciudad.

Acceso costero

EJ-10: Invertir en mejoras en los miradores accesibles ADA, cuando sea posible, a lo largo de la costa para mejorar el acceso a la costa para todos.

Alojamiento

EJ-11: Fomentar la vivienda de menor costo dentro de la zona costera.