

TEXTO DE LA PROPUESTA PARA LA INICIATIVA T

El pueblo de la ciudad de Santa Mónica por medio del presente dispone lo siguiente:

Artículo 1. Conclusiones y Propósito.

A. Si bien Santa Mónica sólo tiene ocho millas cuadradas, es una de las ciudades de población más densa y tráfico más congestionado del sur de California. Una excesiva urbanización y una explosión de nuevos edificios de oficinas y comercios han atraído demasiado tráfico y amenazan con cambiar la verdadera esencia de nuestra comunidad playera. Por ejemplo:

- Entre los años 1980 y 2007, nuestra ciudad presenció una propagación de urbanización comercial sin precedentes, que añadió más de 9,000,000 de pies cuadrados de nuevas oficinas, negocios minoristas y espacio industrial. Esta es una superficie equivalente a agregar 16 centros comerciales como el Santa Monica Place.
- Este aluvión de urbanización ha afectado de manera negativa a nuestra ciudad, a nuestros vecindarios y a los residentes de Santa Mónica al incrementar las congestiones de tráfico, los problemas para estacionar, la contaminación ambiental y las exigencias para nuestra infraestructura.
- La urbanización comercial comúnmente genera por lo menos de tres a cuatro veces la cantidad de tráfico que la residencial.
- La perspectiva del Plan General de 1984 de promover el crecimiento comercial se ha cumplido y superado con esta urbanización de ritmo sin precedentes.
- Desde 1995, el aumento de espacio comercial (usos de oficinas, ventas minoristas e industriales como por ejemplo estudios y centros de post producción) tiene un promedio de 160,000 pies cuadrados por año, la superficie equivalente a agregar un centro comercial como el Santa Monica Place en nuestra ciudad cada tres años y medio.
- Se espera que el crecimiento continúe a este ritmo durante los próximos 20 años, agregando a nuestra ya congestionada ciudad alrededor de 3.2 millones de pies cuadrados de nueva urbanización comercial, o la superficie equivalente a casi seis centros comerciales como el Santa Monica Place.
- La continuación de la urbanización insostenible a este nivel tendrá efectos graves sobre el tráfico y la calidad de vida de los residentes de Santa Mónica.

B. Esta iniciativa devolverá a los residentes el control de nuestra ciudad al fijar un límite razonable y de sentido común para la futura urbanización no residencial. En particular:

- Esta iniciativa suprimirá la mitad del crecimiento comercial proyectado para Santa Mónica.
- Esta iniciativa excluye residencias, escuelas y otros usos que son fundamentales para el bienestar de nuestra comunidad.
- Al limitar la urbanización comercial anual a un nivel que permita un índice de crecimiento razonable, esta iniciativa asegurará que nuestra ciudad tenga tiempo para desarrollar la infraestructura física, económica y social para seguir el ritmo de la urbanización.
- Esta iniciativa le dará a nuestra ciudad la oportunidad de crear un proceso de selección competitivo para la futura urbanización comercial, lo cual dará como resultado proyectos de gran calidad que respondan mejor a las metas y objetivos de nuestra comunidad.
- Esta iniciativa impedirá la urbanización excesiva y masiva de nuestros vecindarios y asegurará que los residentes participen en las decisiones que afecten el futuro de nuestra ciudad.

Artículo 2. Enmiendas del Plan General.

Por medio del presente esta iniciativa enmienda la Parte 1.0 de los Objetivos y Normas del Elemento de Explotación del Suelo del Plan General de Santa Mónica que se adoptó el 23 de octubre de 1984, según su enmienda hasta el 16 de enero de 2008, de modo de agregar las siguientes nuevas normas inmediatamente después de la Norma 1.1.1 en la página 84:

Norma 1.1.2. La cantidad total de urbanización comercial que se apruebe en toda la ciudad cada año natural tendrá un límite de 75,000 pies cuadrados de superficie de planta según se establece a continuación.

- A. Para fines de esta norma, "urbanización comercial" significa una construcción o parte de una construcción aprobada para cualquier uso que no sea residencial, estacionamiento, escuelas, establecimientos de cuidado de niños o adultos, hospitales, hogares de reposo, establecimientos de atención residencial para personas de edad avanzada, establecimientos religiosos, gubernamentales o servicios o bienes para el vecindario que estén situados en la planta baja de un conjunto de viviendas económicamente accesible en el cual la totalidad de las unidades de vivienda están destinadas a ser viviendas económicamente accesibles de una manera que haya sido aprobada por la Ciudad.
- B. El límite anual de las aprobaciones de urbanización comercial total no se aplica a la aprobación de ningún proyecto que no requiera aprobación de la Comisión de Planificación ni del Concejo Municipal conforme a la ley estatal, o que no habría requerido dichas aprobaciones conforme al Código Municipal de Santa Mónica vigente al 16 de enero de 2008.
- C. Al calcular la cantidad de urbanización comercial supeditada al límite anual:
1. La superficie de planta se calculará de acuerdo con las pautas que se establecen en el artículo 9.04.02.030.315 del Código Municipal de Santa Mónica en vigencia al 16 de enero de 2008, sin incluir en dichos cálculos toda urbanización no comercial (por ejemplo estacionamiento y otros usos que se excluyen del significado del término según se define en el párrafo A antedicho) ni urbanización comercial que de otro modo no esté supeditada al límite anual.
 2. Los proyectos supeditados al límite anual destinados a reemplazar o remodelar una construcción existente pueden recibir crédito por la superficie de planta de la construcción existente en parte o en su totalidad, según el tráfico que genere la nueva construcción en comparación con la construcción original. La superficie de planta supeditada al límite anual calculado conforme al párrafo C.1 antedicho se reducirá en una cantidad que se determine de esta manera:
 - i. Con los métodos y datos de generación de viajes más recientemente disponibles del Institute of Traffic Engineers (ITE) o una fuente comparable que se use para jurisdicciones de un tamaño similar a Santa Mónica, la Ciudad determinará la cantidad de viajes semanales de vehículos (en bruto sin ajustar la generación de viajes establecida por la ITE ni otra documentación) que se relacione con (a) la construcción que se reemplazará o se remodelará (según el tamaño, diseño y uso principal de la construcción durante los últimos dos años) y (b) la nueva construcción (según el tamaño aprobado, el diseño y todas las condiciones de aprobación que afecten el uso de la construcción). Cada cantidad se dividirá por la superficie de la construcción a la cual corresponde con el propósito de determinar, sólo para fines de esta norma, los viajes proyectados por pie cuadrado para cada construcción.
 - ii. Si la nueva construcción generará la misma cantidad de viajes por pie cuadrado o menos que la construcción original, la totalidad de la superficie de la construcción original se restará de la superficie de la construcción nueva para fines de calcular la superficie de planta de la construcción que está supeditada al límite anual. Por ejemplo, si una construcción de 5,000 pies cuadrados se reemplazará con una construcción de 7,500 pies cuadrados y la nueva construcción generará la misma cantidad de tráfico por pie cuadrado que la construcción original, la superficie de planta de la nueva construcción que contribuye al límite anual se reducirá a 2,500 pies cuadrados.
 - iii. Si la nueva construcción generará más viajes por pie cuadrado que la construcción original, una parte de la superficie de la construcción original se restará de la superficie de la construcción nueva para fines de calcular la superficie de planta de la

construcción que está supeditada al límite anual. La parte que se restará deberá ser proporcional a la diferencia en la cantidad de viajes por pie cuadrado entre las dos construcciones. Por ejemplo, si una construcción de 5,000 pies cuadrados con un viaje por pie cuadrado se reemplaza con una construcción de 7,500 pies cuadrados con dos viajes por pie cuadrado, la mitad de la superficie de la construcción original (2,500 pies cuadrados) se restaría de la superficie de la construcción nueva y la superficie de la construcción nueva que contribuye al límite anual sería 5,000 pies cuadrados.

3. El límite anual en un año natural dado se deberá aumentar con la superficie total de proyectos aprobados después del 1 de enero de 2008 que no se han construido y para los cuales haya vencido la aprobación de la Comisión de Planificación o del Concejo Municipal durante el año natural anterior.
- D. La ciudad podrá tomar prestadas asignaciones de urbanización comercial desde hasta cuatro años en el futuro de modo que las aprobaciones de urbanización comercial en un año pueden superar 75,000 pies cuadrados de superficie de planta. Sin embargo, en dichos casos el promedio anual de superficie aprobada durante los cuatro años siguientes se debe reducir a menos de 75,000 pies cuadrados de modo que el promedio del período de cinco años que incluya el primer año y los cuatro años siguientes no pueda superar 75,000 pies cuadrados por año.
- E. El promedio de superficie de urbanización comercial aprobada durante un período de cinco años no podrá superar 75,000 pies cuadrados por año en ninguna circunstancia. A fin de asegurar que la ciudad se beneficie con esta norma lo antes posible y contrarrestar los efectos de las aprobaciones de urbanización comercial expedidas antes de la adopción de esta norma, el período inicial de cinco años para calcular la superficie anual promedio comenzará el 1 de enero de 2008 de modo que el promedio de superficie aprobada para el período del 1 de enero de 2008 hasta el 31 de diciembre de 2012 no supere 75,000 pies cuadrados por año.

Norma 1.1.3. Un principio fundamental de este Plan General es asegurar que la urbanización armonice con este Plan General y proceda a un ritmo razonable. A fin de fomentar este objetivo central, el Pueblo de Santa Mónica, mediante una iniciativa, ha adoptado la Norma 1.1.2 y esta Norma 1.1.3.

- A. El Plan General se podrá actualizar, enmendar o reorganizar, y las metas y normas individuales se podrán volver a numerar u ordenar durante el transcurso de actualizaciones continuas del Plan General de acuerdo con los requisitos de la ley estatal. Sin embargo, las Normas 1.1.2 y 1.1.3 no se podrán enmendar ni derogar excepto mediante el voto del pueblo antes del 31 de diciembre de 2023. Después de dicha fecha, el Concejo Municipal podrá enmendar estas normas de acuerdo con las leyes correspondientes.
- B. Ninguna parte de esta Norma ni de la Norma 1.1.2 impide que el Concejo Municipal procure obtener la aprobación de los electores para urbanizaciones comerciales que superen el límite que se establece en la Norma 1.1.2.

Artículo 3. Ejecución.

A. Por medio del presente, en la fecha de vigencia de esta iniciativa las disposiciones del Artículo 2 se incorporan a los Objetivos y Normas del Elemento de Explotación del Suelo del Plan General de Santa Mónica como una enmienda del mismo, excepto que si las cuatro enmiendas de los elementos obligatorios del Plan General que permite la ley estatal en un año natural dado ya se han utilizado en el año en el cual la iniciativa cobre vigencia, esta enmienda del Plan General será la primera enmienda que se incorpore al Plan General de Santa Mónica el 1 de enero del próximo año. Cuando esta enmienda del Plan General se incorpore al Plan General de Santa Mónica, no se deberá exigir el cumplimiento de ninguna disposición del Código Municipal de Santa Mónica que no coincida con esta enmienda del Plan General de una manera que no concuerde con esta enmienda del Plan General.

B. La fecha en que la notificación de intención de circular esta iniciativa se presentó al funcionario de elecciones de la ciudad de Santa Mónica se menciona en el presente como "fecha de presentación". El Plan General de Santa Mónica que tenga vigencia en la fecha de presentación y el Plan General según su enmienda mediante esta iniciativa componen una declaración integrada y de uniformidad y compatibilidad internas de las normas de la ciudad de Santa Mónica. A fin de asegurar que ninguna parte de esta iniciativa impida que el Plan General de Santa Mónica sea una declaración integrada y de uniformidad y compatibilidad internas de las normas de la Ciudad según lo requiere la ley estatal, y a fin de asegurar que se dé curso a las acciones de los electores al promulgar esta iniciativa, toda enmienda del Plan General que se adopte entre la fecha de presentación y la fecha en que el Plan General se enmiende con esta iniciativa, en la medida en que dicha disposición de promulgación interina sea uniforme con las disposiciones del Plan General adoptadas en el Artículo 2 de esta iniciativa, deberá efectuarse lo antes posible y en la forma y plazo que disponga la ley estatal a fin de asegurar correspondencia entre las disposiciones adoptadas con esta iniciativa y otros elementos del Plan General de Santa Mónica.

C. La Norma 1.1.2 que se adopta con esta iniciativa dispone que para fines de calcular la superficie de planta supeditada al límite anual para urbanización comercial, la superficie de planta se deberá calcular de acuerdo con las pautas que se establecen en el artículo 9.04.02.030.315 del Código Municipal de Santa Mónica vigente al 16 de enero de 2008. En esta iniciativa se incluye una copia de dicho artículo del Código en el Adjunto A para fines de información. Esta iniciativa no limita la facultad del Concejo Municipal de enmendar el artículo mencionado del Código Municipal, siempre que, sin embargo, la iniciativa de hecho exige que la ciudad use las disposiciones del Código según se presentan en el adjunto al efectuar los cálculos que dispone dicha iniciativa.

D. Por medio del presente la ciudad de Santa Mónica recibe autorización y orden de enmendar el Plan General de Santa Mónica, todos los planes específicos, la Ordenanza de Zonificación de Santa Mónica, el Mapa de Zonificación de Santa Mónica y otras ordenanzas y normas que afecte esta iniciativa lo antes posible a fin de asegurar concordancia entre las normas adoptadas con esta iniciativa y otros elementos del Plan General de Santa Mónica, todos los planes específicos, la Ordenanza de Zonificación de Santa Mónica, el Mapa de Zonificación de Santa Mónica y otras ordenanzas y normas municipales.

E. Excepto según se dispone en el Artículo 4 de esta iniciativa o según lo disponga la ley estatal o federal de otro modo, en la fecha de incorporación de las disposiciones del Artículo 2 de esta iniciativa en el Plan General de Santa Mónica, todas las enmiendas del Plan General, nuevas zonificaciones, planes específicos, mapas tentativos de subdivisiones, mapas de parcelas, permisos de uso condicional, permisos de construcción u otros derechos ministeriales o discrecionales para el uso que no se hayan aprobado o expedido aún, no se aprobarán ni se expedirán a menos que sean coincidentes con las normas y disposiciones de esta iniciativa.

Artículo 4. Exclusiones de Ciertos Proyectos.

A. Esta iniciativa no se aplicará de modo de prohibir ningún proyecto de urbanización o actividad en curso que haya obtenido un derecho adquirido conforme a la ley estatal o local a la fecha de vigencia de esta iniciativa.

B. Esta iniciativa no se deberá interpretar de modo de aplicarse a ningún suelo ni prohibir ningún uso que, conforme a la ley estatal o federal, exceda el poder de los electores locales de intervenir mediante el poder de iniciativa reservado para el pueblo por razón de la Constitución de California.

C. Esta iniciativa no se deberá interpretar ni aplicar de modo de impedir la aprobación de un proyecto de urbanización que daría lugar a que la ciudad supere el límite anual de urbanización comercial que se establece en la Norma 1.1.2 del Plan General si se cumple cada una de las condiciones siguientes: (i) el Concejo Municipal, después de considerar todos los hechos y la legislación y autoridad judicial correspondiente con el fin de cumplir con el límite anual, concluye con un voto de por lo menos 6/7 después de una audiencia pública que la aplicación de la Norma 1.1.2 constituiría una expropiación inconstitucional de la propiedad del dueño y que la expropiación no puede evitarse con un préstamo de años futuros según se autoriza en la Norma 1.1.2 y (ii) al aprobar la urbanización comercial, el Concejo Municipal permite urbanización comercial adicional únicamente en la medida

necesaria para evitar dicha expropiación inconstitucional de la propiedad del dueño.

Artículo 5. Divisibilidad e Interpretación.

Esta iniciativa se deberá interpretar de modo de concordar con todas las leyes, reglas y regulaciones estatales y federales. Si por fallo definitivo de un tribunal de jurisdicción competente se declara la invalidez o inconstitucionalidad de algún artículo, inciso, párrafo, apartado, oración, cláusula, frase o sección de esta iniciativa, dicha decisión no afectará la validez de las secciones restantes de esta iniciativa. Por medio del presente los electores declaran que esta iniciativa y cada artículo, inciso, párrafo, apartado, oración, cláusula, frase o sección o parte de los mismos se habrían adoptado o aprobado incluso si uno o más artículos, incisos, párrafos, apartados, oraciones, cláusulas, frases, secciones o partes se declararan inválidas o inconstitucionales. Si alguna disposición de esta iniciativa se declara inválida según se aplique a una persona o circunstancia, dicha invalidez no deberá afectar la aplicación de esta iniciativa que pueda darse curso sin la aplicación inválida. Esta iniciativa se deberá interpretar en líneas generales a fin de lograr los propósitos que se establecen en ella.

Artículo 6. Enmienda o Derogación.

Excepto según se disponga de otro modo en el presente, sólo los electores de la ciudad de Santa Mónica podrán enmendar o derogar esta iniciativa.

Anexo A

El Anexo A, que se adjunta para fines de información, contiene el texto auténtico y exacto del artículo 9.04.02.030.315 del Código Municipal de Santa Mónica vigente al 16 de enero de 2008. El artículo 9.04.02.030.315 se menciona en los Artículos 2 y 3 de esta iniciativa.

9.04.02.030.315 Superficie de Planta.

El total de superficie horizontal de todas las plantas de una construcción, incluso sótanos utilizables y todas las áreas mensurables desde la cara interior de las paredes exteriores, o una pared que separe dos construcciones sin incluir:

- (a) Escaleras y descansos,
- (b) Elevadores, salas de equipo de elevadores y pozos de elevadores,
- (c) Rampas a estructuras subterráneas o cuasi subterráneas de estacionamiento o rampas entre plantas de una estructura de estacionamiento si en la rampa no se permite el estacionamiento,
- (d) Terrazas, balcones y plataformas descubiertos que no se usen para actividades comerciales ni de restaurantes,
- (e) Patios, galerías, atrios, paseos, pasillos y corredores abiertos al exterior estén o no techados siempre que no se usen para actividades comerciales ni de restaurantes,
- (f) Las secciones sobre patios, atrios, paseos, pasillos y corredores interiores, ya sean techados o no,
- (g) Estructuras de estacionamiento subterráneas y cuasi subterráneas que se usen exclusivamente para estacionamiento y carga y descarga,
- (h) Estacionamiento a nivel no cubierto por una construcción, estructura ni techo,
- (i) Sectores de carga abiertos o cubiertos por un techo o toldo, pero de otro modo abiertos y que se usen exclusivamente para carga y descarga,
- (j) Salas de equipo mecánico, eléctrico, telefónico y espacios similares, si están situados bajo nivel,
- (k) Recintos construidos conforme al Artículo 9.04.14.050(k) para montacargas exteriores en existencia en adopción de la Ordenanza número 1452 (CCS).

La superficie de planta deberá incluir todas las áreas ocupadas por lo siguiente:

- (a) Cuartos de baño, salones, vestíbulos, cocinas, áreas de almacenamiento y pasillos y corredores,
- (b) La superficie de planta de patios, atrios, paseos, pasillos y corredores internos cubiertos por un techo o una claraboya,
- (c) estacionamiento cubierto a nivel,
- (d) estacionamiento sobre nivel.

La superficie de planta destinada al estacionamiento cubierto a nivel se deberá contar como dos tercios de la superficie real si se cumplen todas las condiciones siguientes:

- (a) La planta destinada al estacionamiento no tiene más de diez pies de altura,
- (b) Existe por lo menos un nivel de estacionamiento subterráneo o cuasi subterráneo en la parcela,
- (c) Los niveles de estacionamiento a nivel y sobre nivel están ocultos,
- (d) No hay estacionamiento en la planta baja a menos de cuarenta pies del límite delantero de la propiedad, inclusive,
- (e) El diseño de los niveles de estacionamiento armoniza con el diseño de la construcción según lo determine el Consejo de Revisión Arquitectónica.