

## Preguntas frecuentes sobre la planificación costera

### ¿Qué es un Plan Integral?

En términos generales, un plan integral es el plan para el crecimiento futuro de una comunidad. Establece cuántas viviendas o cuántas comerciales se pueden construir dentro de su jurisdicción y planifica las instalaciones públicas necesarias como carreteras, tránsito, agua potable, alcantarillado sanitario, escuelas, parques y aguas pluviales para apoyar ese crecimiento. Desde 1985, la ley de Florida requiere que todos los gobiernos locales adopten un plan integral que planifique al menos 10 años en el futuro, y los gobiernos locales deben evaluar y actualizar sus planes, si es necesario, cada siete años. La mayoría de los gobiernos locales adoptan planes que abarcan 20 años en el futuro. La actualización del plan integral de la ciudad de Tampa está actualmente en marcha. Puede leer el plan existente y mantenerse informado sobre el progreso de la actualización del plan [aquí](#).

### ¿Qué es el Mapa de Uso Futuro de la Tierra?

El Mapa de Uso Futuro de la Tierra es parte del plan integral. Adoptadas en el mapa de uso futuro de la tierra, las categorías de uso futuro de la tierra designan la ubicación general, la distribución y la extensión de los usos de la tierra dentro de una comunidad. El propósito de las futuras categorías de usos de la tierra es guiar el crecimiento y desarrollo de una comunidad mediante la planificación de la ubicación y el carácter de los centros de uso mixto, vecindarios, áreas comerciales, áreas de oficinas y profesionales, áreas industriales, servicios públicos, infraestructura y activos ambientales.

De acuerdo con las leyes de gestión del crecimiento de la Florida, cada categoría de uso futuro de la tierra debe definir los usos de la tierra permitidos, las densidades de población (cuántas unidades residenciales se pueden construir por acre) y las intensidades de construcción y estructura (la cantidad de pies cuadrados que se pueden construir por parcela, a menudo expresada como proporción de área de piso). Además, las comunidades pueden utilizar las políticas futuras de uso de la tierra para establecer un marco para el carácter y el diseño de la comunidad.

El Mapa de Uso Futuro de la Tierra de Tampa se puede ver [aquí](#). Un mapa interactivo del uso futuro de la tierra para todo el condado se puede ver [aquí](#).

### **¿Cómo se relacionan los planes integrales con la zonificación?**

En Florida, los gobiernos locales están obligados por ley a adoptar regulaciones de desarrollo de tierras, también conocidas como zonificación, que sean consistentes con el plan integral, y todos los permisos emitidos también deben ser consistentes con ese plan. La zonificación puede ser más restrictiva que el plan integral, pero no menos restrictiva. Por ejemplo, el plan integral permite que su propiedad tenga hasta 10 unidades por acre de uso residenciales, pero no permite ningún uso comercial. La zonificación puede permitir 10 o menos unidades por acre, pero no más, y tampoco puede permitir ninguna unidad comercial. Si su parcela tiene un uso comercial en la que solo se permite el uso residencial, esto se conoce como uso no conforme.

### **¿Qué es el Área Costera de Alto Riesgo (CHHA, por sus siglas en inglés)?**

Para fines de gestión del crecimiento y planificación integral, la CHHA se define en los Estatutos de la Florida como "el área debajo de la elevación de la línea de marejada ciclónica de categoría 1 según lo establecido por un modelo computarizado de marejadas ciclónicas en mar, lago y tierra debido a huracanes (SLOSH)" (Sección 163.3178 (2)(h) de los Estatutos de *la Florida*). El estatuto ordena a los gobiernos locales que adopten un lenguaje en el Elemento de Manejo Costero del Plan Integral que establece principios, pautas, estándares y estrategias que, entre otras cosas, limitan los gastos públicos que subsidian el crecimiento en la CHHA.

El estatuto también establece que las enmiendas propuestas al plan integral cumplirán con las disposiciones estatales de alto riesgo costero si se mantienen los tiempos de evacuación fuera del condado para un evento de tormenta de categoría 5 medido en la escala Saffir-Simpson Q se mantiene un tiempo de evacuación de 12 horas para refugiarse para un evento de tormenta de categoría 5 medido en la escala Saffir-Simpson y el espacio de refugio que se espera razonablemente para acomodar a los residentes del desarrollo contemplado por una propuesta de enmienda al plan integral está disponible. La mayoría de los gobiernos locales prohíben los cambios en el Mapa de Uso Futuros de la Tierra que aumentan el número de unidades que podrían construirse, o requieren una mediación de conformidad con el estatuto a cambio de permitir un aumento en la densidad.

El Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones también utiliza el término Área Costera de Alto Riesgo, pero tiene un significado muy diferente. En este caso, la CHHA se refiere a las Áreas Especiales de Riesgo de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés) a lo largo de las costas que tienen peligros adicionales debido a la acción del viento y las olas. Estas áreas están identificadas en los Mapas de Tarifas de Seguro contra Inundaciones (FIRM, por sus siglas en inglés) como zonas V, V1-V30 y VE. Esta CHHA afecta la construcción de edificios, mientras que la CHHA para fines de planificación integral está destinada a desviar el crecimiento y limitar los gastos públicos que subsidian el crecimiento

en el área que puede ser inundada por marejadas ciclónicas debido a una tormenta de categoría 1.

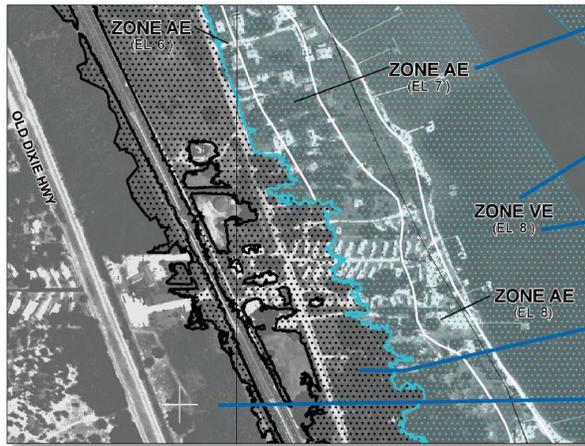
### **¿Qué es la elevación base de inundación?**

La elevación base de inundación (BFE, por sus siglas en inglés) es un valor determinado por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) que ayuda a identificar el riesgo de inundación en un área determinada. Por extensión, también determina el riesgo que tiene una estructura particular de inundarse si aumenta el nivel del agua. El BFE es el aumento esperado del nivel del agua durante una inundación con una probabilidad del 1% de ocurrir en un año determinado. Se requiere que las nuevas construcciones o estructuras que se mejoren en más del 50% de su valor de mercado tengan su piso terminado un pie por encima de la elevación base de inundación. Por ejemplo, si su zona de inundación dice que el BFE es de 10 pies, y su suelo se encuentra a cinco pies sobre el nivel del mar, entonces el primer piso habitable tiene que estar a 6 pies sobre el nivel del suelo. En una zona de inundación AE, el área debajo del BFE puede ser un espacio de arrastre abierto, un garaje y/o puede agregar tierra de relleno para elevar la propiedad por encima del BFE. Consulte el Informe de Estrategias de [Diseño Resiliente de este estudio](#) para obtener más información.

### **¿Qué son las Áreas Especiales de Riesgo de Inundación?**

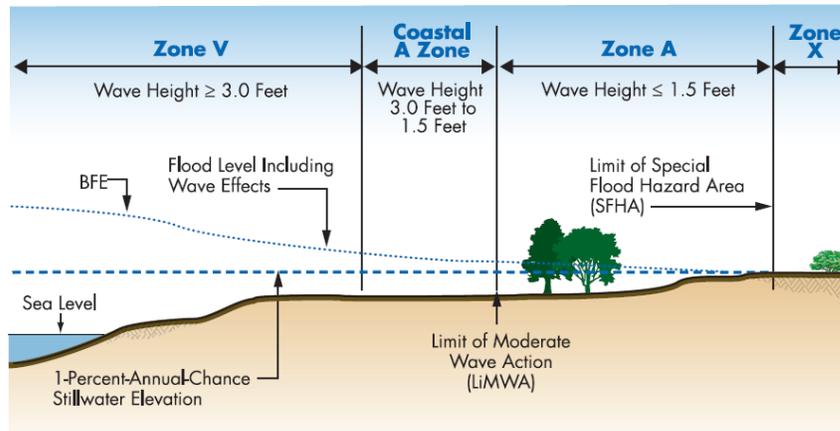
Las áreas de riesgo de inundación identificadas en el Mapa de Tarifas del Seguro contra Inundaciones se identifican como un Área Especial de Riesgo de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés). SFHA se define como el área que será inundada por el evento de inundación que tiene una probabilidad del 1% de ser igualada o superada en un año determinado. La inundación de probabilidad anual del 1% también se conoce como inundación base o inundación de 100 años. Las SFHA están etiquetadas como Zona A, Zona AO, Zona AH, Zonas A1-A30, Zona AE, Zona A99, Zona AR, Zona AR/AE, Zona AR/AO, Zona AR/A1-A30, Zona AR/A, Zona V, Zona VE y Zonas V1-V30. Hay un 25% de probabilidad de inundación durante la vida de una hipoteca a 30 años en estas zonas. Puede verificar si su casa está en una zona de inundación [aquí](#) o [aquí](#).

## Flood Insurance Rate Map (Coastal)



- 1 **Zone AE** is subject to flooding by the base or 1% annual chance (100-year) flood, and waves less than 3 feet high, (formerly Zones A1-A30).
- 2 **Zone VE** is where wave heights are expected to be 3 feet or more.
- 3 **Base Flood Elevation (BFE)** is the water surface elevation (in feet above the vertical datum shown on the map).
- 4 **Shaded Zone X** is the 0.2% annual chance (500-year) floodplain (formerly Zone B).
- 5 **Unshaded Zone X** is the area of minimal flood risk outside the 0.2% annual chance (500-year) floodplain (formerly Zone C).

## Understanding the Coastal Floodplain



Areas subject to Coastal A Zone conditions (wave heights between 3 feet and 1.5 feet) may not be shown on FIRMs (see page 19). The Florida Building Code treats the CAZ area as Zone V and requires development to comply with the Zone V requirements.

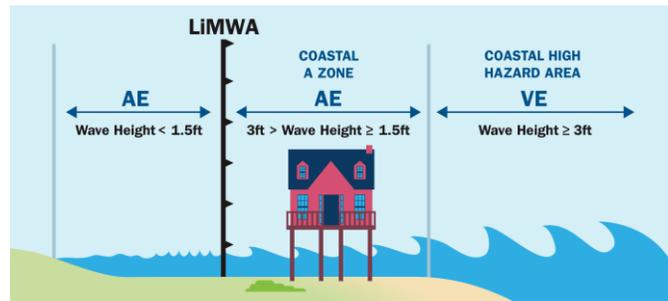
### de Terms and Definitions

The **Coastal High Hazard Area (Zone V)** is the Special Flood Hazard Area that extends from offshore to the inland limit of a primary frontal dune along an open coast and any other area subject to high velocity wave action. The area is designated on the FIRM as Zone VE.

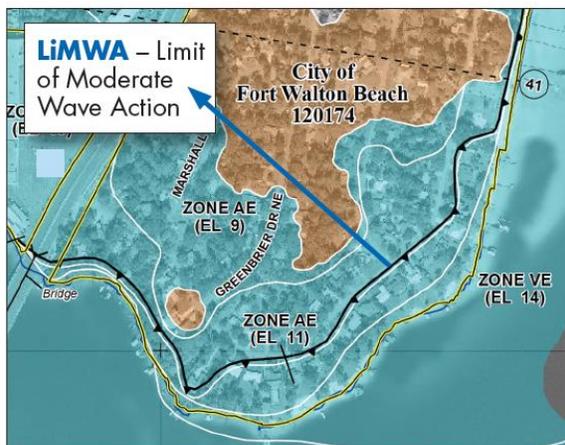
The term **Coastal A Zone (CAZ)** refers to a portion of the SFHA landward of a Zone V or landward of an open coast without Zone V. CAZs may be subject to breaking waves between 3 and 1.5 feet high.

## ¿Qué es la Zona "Costa A"?

Las nuevas actualizaciones del mapa de FEMA FIRM incluyen una nueva Zona "Costera A", que está delineada por una línea llamada Límite de Acción de Olas Moderadas (LiMWA, por sus siglas en inglés). El LiMWA indica dónde las olas pueden alcanzar alturas superiores a 1,5 pies. La Zona Costera A es una zona de transición entre áreas donde FEMA utiliza el análisis de peligro de inundación costera para las zonas V y el análisis fluvial para las Zonas A interiores. Hay nuevas normas reglamentarias de construcción para parcelas en la Zona Costera A. No hay aumento en las primas del seguro contra inundaciones para cualquier persona colocada en una Zona Costera A. Debido a que la ola rompiente de 1,5 pies en la zona de LiMWA puede causar fallas en los cimientos, las comunidades pueden regular los estándares de construcción de edificios similares a los de la Zona VE en esas áreas. La 7ª y 8ª ediciones del Código de Construcción de la Florida incluyeron normas para la construcción en la Zona Costera A.



## The Coastal A Zone (CAZ)



### Legend

▲▲▲ Limit of Moderate Wave Action

### Notes to Users

AE Zone has been divided by a Limit of Moderate Wave Action (LiMWA). The LiMWA represents the approximate landward limit of the 1.5-foot breaking wave. The effects of wave hazards between the VE Zone and the LiMWA (or between the shoreline and the LiMWA for areas where VE Zones are not identified) will be similar to, but less severe than, those in the VE Zone.

- Post-flood evaluations and laboratory tests confirm that breaking waves as small as 1.5 feet high cause damage to walls and scour around foundations.
- The Limit of Moderate Wave Action may be shown on revised FIRMs to delineate the inland extent of Coastal A Zone conditions inland of Zone V or along shorelines without Zone V.
- Scour and erosion should be considered in CAZ if soils are sandy and erodible.
- Federal flood insurance in CAZs is rated using Zone A rates (lower than Zone V rates).

If a LiMWA is delineated or a community designates a CAZ, the Florida Building Code requires buildings to comply with Zone V construction requirements.