

THE CITY OF
HALF MOON BAY
CALIFORNIA

Manual de solicitud y guía de
puntuación de la Medida D

23 de diciembre, 2025



Manual de solicitud y guía de puntuación de la Medida D

Propósito de este manual

Este manual pretende servir como recurso práctico para los solicitantes que preparan una solicitud para la Medida D. Su propósito es explicar los requisitos de la solicitud, detallar los pasos necesarios para una presentación completa y aclarar cómo se evalúan y califican los proyectos según la Tabla de Calificación de Criterios de la Medida D. Los solicitantes que utilicen este manual y proporcionen documentación clara y completa tendrán mejores posibilidades de obtener todos los puntos obtenidos bajo la ordenanza.

Consulta previa a la solicitud con el personal de la ciudad

Se recomienda encarecidamente a los solicitantes programar una reunión con el personal de la División de Planificación al menos dos semanas antes de la fecha límite de solicitud. Los planificadores urbanos están disponibles para revisar los borradores de las solicitudes y brindar orientación no vinculante para que los solicitantes comprendan los requisitos y los criterios de calificación.

Para programar una reunión, comuníquese con el Departamento de Desarrollo Comunitario al **650-726-8270** o envíe un correo electrónico a **planning@halfmoonbay.gov**.

Paso 1: Descargue y revise el paquete de solicitud de la Medida D

Comience descargando el Paquete de Solicitud de la Medida D. Revise atentamente la primera página de la solicitud, que contiene información esencial, como la fecha límite de presentación, las instrucciones y los requisitos de la tarifa de procesamiento. No se aceptarán solicitudes presentadas después de la fecha límite o sin el pago de la tarifa requerida.



Los solicitantes deben confirmar la fecha límite, comprender el formato de presentación y realizar el pago según las instrucciones.

Paso 2: Complete la solicitud y reúna los materiales necesarios

Lea las tres primeras páginas del paquete de solicitud en su totalidad. Utilice la lista de verificación de la segunda página para asegurarse de incluir todos los formularios, planos, estudios y materiales complementarios necesarios. Solo se considerarán las solicitudes completas recibidas antes de la fecha límite, y es responsabilidad del solicitante asegurarse de presentar todos los materiales necesarios. Por lo tanto, se recomienda realizar las consultas mencionadas en el paso 1.

Comprensión de la tabla de puntuación de criterios

La sección final de la solicitud es la Tabla de Puntuación de Criterios. Esta tabla identifica los estándares objetivos utilizados para determinar la puntuación que recibe un proyecto. Si bien la puntuación se otorga según los criterios de la Ordenanza de la Medida D, los solicitantes desempeñan un papel importante al documentar claramente cómo su proyecto cumplirá con cada criterio aplicable.

En 2020, el Ayuntamiento (la Alcaldía) y la Comisión de Planificación revisaron la Tabla de Puntuación de Criterios. Como resultado, algunos criterios ya no se puntúan. Dichos criterios aparecen sombreados en la tabla oficial y no se incluyen en este manual.



Tabla de puntuación de criterios

Categoría 1: Sitios de relleno

1a. Si el proyecto se ubica en un entorno urbano edificado con servicios públicos vigentes durante 10 años o más, recibirá 5 puntos; de lo contrario, recibirá 0 puntos por este criterio.

- ◇ El proyecto debe ubicarse en un entorno donde al menos la mitad de los terrenos de la subdivisión estén urbanizados y los servicios de agua y alcantarillado hayan estado en funcionamiento durante más de diez años. El terreno debe estar zonificado para desarrollo residencial con una de las siguientes designaciones: (R-1, R-1-B-1, R-1-B-2, R-1-B-3), desarrollo de uso mixto (CD, CR, CG, C-VS) o desarrollo planificado con un PUD aprobado o Planes Específicos que contemplen desarrollo residencial (PUD o PUDX).
- ◇ Puede consultar la zonificación del proyecto utilizando el mapa en línea en la parte inferior de la página web en este [enlace](#)

1b. Si el proyecto está ubicado en un entorno urbano edificado y evita áreas ambientalmente sensibles, recibe 5 puntos, de lo contrario se otorgan 0 puntos.

- ◇ El proyecto debe ubicarse fuera y a más de 30 metros de una zona de hábitat ambientalmente sensible (ESHA), según lo indiquen los mapas municipales u otras fuentes pertinentes. Si el proyecto se ubica en una ESHA o cerca de ella, se requiere evidencia sustancial, como una evaluación de recursos biológicos, para confirmar los requisitos de evitación y amortiguación de ESHA. La Ciudad recomienda encarecidamente consultar con la División de Planificación para tomar esta decisión. Los solicitantes también pueden encontrar ESHAs mapeadas en los mapas del Plan de Uso del Suelo de 2020, disponible en este [enlace](#).



1c. Para cada lado contiguo de un sitio de construcción adyacente a un desarrollo existente (incluido cualquier derecho de paso público o privado).

- ◇ Si todos los lados del terreno son contiguos a una urbanización existente, se otorgan 5 puntos, incluso si el terreno solo tiene 4 lados. Para las ADU propuestas con una residencia existente, se otorgan todos los puntos. Los puntos se otorgan según el número de lotes urbanizados colindantes dividido entre el número total de lotes colindantes. Para este propósito, se consideran lotes colindantes aquellos con al menos 30 cm de frente común. Por ejemplo, un lote que colinda con otros cuatro lotes, incluyendo el que cruza una calle, tres de los cuales ya están urbanizados y el otro está vacante, recibiría $\frac{3}{4}$ de 5 puntos = 3.75 (es decir , $5*(3/4) = 3.75$).

1e. Si el sitio de construcción está ubicado a media milla de una parada de tránsito, se otorgan 5 puntos; de lo contrario, se otorgan 0 puntos.

- ◇ Para este criterio, considere todas las paradas de autobús de SamTrans. Casi todas las propiedades residenciales en Half Moon Bay se encuentran a menos de media milla de una parada de autobús de SamTrans y, por lo tanto, la mayoría de los proyectos recibirán puntos. Las rutas de SamTrans se pueden encontrar publicadas en [Horarios y Mapas | SamTrans](#) .

1f. Si el proyecto está ubicado en una superficie de camino para todo clima existente que proporciona acceso de vehículos al sitio construido según los estándares de la ciudad o de otro modo aceptable para el ingeniero de la ciudad, se otorgan 5 puntos; de lo contrario, se otorgan 0 puntos .

- ◇ Esto incluiría todas las calles de la ciudad y podría incluir calles privadas siempre que sean aceptables para el ingeniero de la ciudad.



1g. A excepción de las viviendas con precios inferiores a los del mercado (BMR), si el desarrollo satisface todos los estándares de desarrollo establecidos para el distrito de zonificación sin requerir una variación o excepción, se otorgan 5 puntos; de lo contrario, se otorgan 0 puntos.

- ◇ La ordenanza de la Medida D y la Tabla de Puntuación de Criterios hacen referencia a otras aplicaciones discrecionales, pero esto se ha interpretado consistentemente como si solo incluyera variaciones y excepciones, ya que prácticamente todos los edificios nuevos requerirán un Permiso de Desarrollo Costero, un permiso discrecional.

1h. El desarrollo residencial que ofrece viviendas a precios inferiores al precio del mercado (BMR) recibe 35 puntos; de lo contrario, se otorgan 0 puntos.

- ◇ La vivienda BMR debe incluir al menos una unidad y las unidades BMR deben estar restringidas en escritura para hogares asequibles (de ingresos extremadamente bajos, muy bajos o bajos) por un mínimo de 55 años.
- ◇ Puede encontrar un folleto con información general sobre el BMR en la página web de la Medida D. Si está considerando este tema, le recomendamos encarecidamente programar una consulta con el personal municipal.



Categoría 2: Tamaño, escala y agrupamiento de las viviendas

2a. Las casas agrupadas para preservar espacios abiertos y características naturales reciben 5 puntos; de lo contrario, se otorgan 0 puntos.

- ◇ La agrupación de unidades residenciales se practica generalmente en lotes más grandes para preservar el espacio abierto. Para terrenos de relleno bajo este criterio, se considera "agrupado" lo siguiente: desarrollos multifamiliares como dúplex, tríplex, apartamentos y condominios; unidades de vivienda unifamiliar (ADU); y/o desarrollos unifamiliares con ADU. Los desarrollos unifamiliares sin ADU no se consideran "agrupados". Para nuevas subdivisiones, consulte el [Código Municipal de la Ciudad de Half Moon Bay, Sección 17.06.200](#).

2b. Los proyectos que aumentan la conservación de recursos al aumentar la densidad residencial reciben 5 puntos más un punto adicional por cada cinco unidades de vivienda por acre (du/ac) mayores a 10 du/ac.

- ◇ La densidad se calcula para cada sitio, incluyendo tanto las unidades existentes como las nuevas. Para los proyectos que resulten en una densidad de sitio de al menos 10 du/ac, se otorgan 5 puntos. Se otorga otro punto por cada 5 du/ac adicionales, de modo que 15 du/ac = 6 puntos, 20 du/ac = 7 puntos, 25 du/ac = 8 puntos, 30 du/ac = 9 puntos, 35 du/ac = 10 puntos. Por ejemplo, una densidad de 22 du/ac recibirá 7 puntos. Todos los sitios con una ADU reciben 5 puntos como base, incluso si son menores a 10 du/ac. Con la excepción de las ADU, no se otorgan puntos para proyectos con menos de 10 du/ac. Un máximo de 15 puntos está disponible solo para proyectos que invocan las asignaciones de bonificación por densidad completa que resulten en 35 du/ac.



2c. El criterio de eficiencia en el tamaño de la vivienda premia a las unidades más pequeñas, otorgando puntos en función de los metros cuadrados de espacio habitable, excluyendo áreas de estacionamiento cubiertas o cerradas.

- ◇ Las viviendas unifamiliares de 1000 pies cuadrados (SF) o menos reciben 5 puntos; las viviendas de 1001 a 2000 pies cuadrados reciben 2,5 puntos; y las viviendas de 2001 pies cuadrados reciben 0 puntos. En proyectos con una vivienda unifamiliar y una unidad de vivienda adicional (ADU), la superficie de ambas unidades se suma y se divide entre dos. La superficie resultante se aplica a los puntos por pie cuadrado indicados anteriormente.

2d. Se otorgan cinco puntos a los proyectos donde la distribución y la orientación del edificio mejoran la refrigeración natural y la energía solar pasiva; de lo contrario, se otorgan 0 puntos.

- ◇ Entre los atributos que calificarían para obtener puntos según este criterio se incluyen las características de sombreado en los lados sur y oeste de las estructuras, como aleros profundos, porches cubiertos, planos de planta y ubicaciones de ventanas que permitan la ventilación cruzada, y el mantenimiento del acceso solar a la azotea. Debido a su clima templado, la mayoría de los desarrollos en Half Moon Bay pueden calificar para este criterio con ventanas operables. Las opciones de ubicación para las ADU son limitadas; por lo tanto, todas las ADU califican para los 5 puntos completos.



Categoría 3: Diseño para caminar y andar en bicicleta

3a. Las unidades residenciales que brindan acceso peatonal a los servicios del vecindario dentro de media milla reciben un punto por servicio del vecindario.

- ◇ Se recibe un punto por servicio, con un total de 12 puntos. Repetir un mismo servicio dentro del radio solo equivale a un punto. En la página siguiente se puede ver un ejemplo del radio/área de amortiguamiento como gráfico. A continuación, se proporciona una breve descripción de cada servicio que equivale a un punto y algunos ejemplos.
- **Centro Comunitario:** Un centro comunitario es un espacio público o sin fines de lucro diseñado para servir como punto de encuentro para que los residentes locales accedan a servicios, participen en programas y forjen vínculos sociales. Algunos ejemplos en la ciudad son el Centro Comunitario Ted Adcock y los Senior Coastsiders.
 - **Biblioteca:** La biblioteca de Half Moon Bay es la única biblioteca que califica.
 - **Tienda de comestibles:** una tienda dedicada principalmente a la venta al por menor de alimentos enlatados; productos secos; frutas y verduras frescas; carnes, pescados y aves frescos; y cualquier área que no sea de propiedad independiente dentro de la tienda donde se preparan y sirven los alimentos, incluyendo panadería, charcutería y secciones de carnes y mariscos. Algunos ejemplos en la ciudad son Safeway, Cunha Market y New Leaf. Se pueden considerar los mercados de barrio si cumplen con la definición anterior.
 - **Escuela:** institución organizada diseñada para apoyar la enseñanza y el aprendizaje. Algunos ejemplos son la Escuela Primaria Hatch, la Escuela Intermedia Cunha, Sea Crest, la Escuela Secundaria HMB, etc.
 - **Guardería:** Un servicio de guardería que brinda cuidado supervisado a niños durante el día, generalmente mientras los padres o cuidadores trabajan o no están disponibles. Con licencia comercial vigente. Hay varias guarderías en toda la ciudad.
 - **Lavandería** – Establecimiento con lavadoras y secadoras disponibles para uso público.
 - **Servicios médicos:** Servicios y clínicas equipados y autorizados para brindar servicios relacionados con la salud, incluyendo diagnóstico, tratamiento, prevención y atención de enfermedades, lesiones u otras afecciones médicas. Ejemplos de esto incluyen dentistas, consultorios médicos de familia, centros médicos, atención de urgencias, optometría, etc.



- **Entretenimiento:** Los lugares que califican como entretenimiento incluyen el área comercial del centro a lo largo de la calle principal, el Anfiteatro Francis Beach, Carter Park y el Coastal Repertory Theatre.
- **Restaurante:** Un establecimiento que prepara y sirve alimentos y bebidas a los clientes para consumir en el lugar o para llevar.
- **Oficina de correos:** un servicio administrado por el gobierno que proporciona servicios de entrega de correo y paquetes.
- **Lugar de culto:** Lugares de reunión o culto religioso y educación religiosa incidental, pero sin incluir escuelas privadas.
- **Banco:** Institución financiera que presta servicios de administración, almacenamiento y transferencia de dinero. Un cajero automático no se considera un banco.

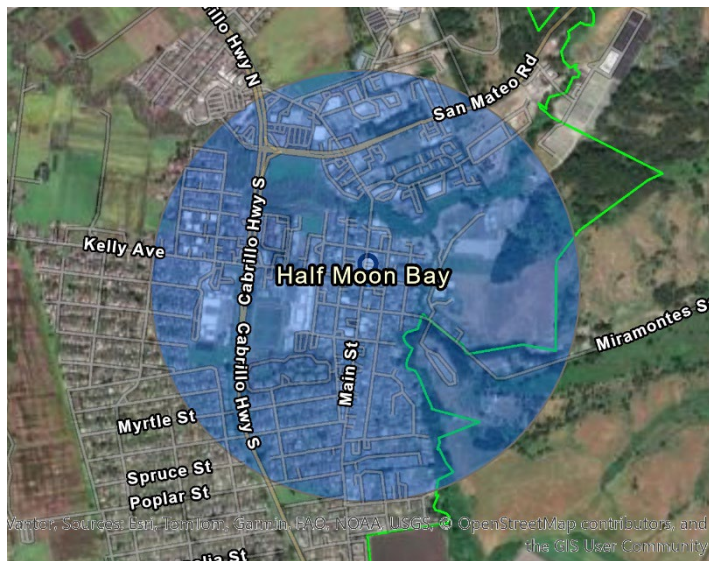


Figura 1. Ejemplo de un área de influencia con un radio de 0,5 millas alrededor del Ayuntamiento (501 Main St.). Cada categoría de servicio ubicada dentro de esta área de influencia se contabilizaría como un punto.



Categoría 4: Diseño para la seguridad y la reunión social

4b. Este criterio otorga 5 puntos para las viviendas en las que la entrada principal se puede ver desde la calle y/o desde otras puertas de entrada; las entradas principales que no están ubicadas dentro del alcance de la calle o de los vecinos reciben 0 puntos.

- ◇ Las viviendas unifamiliares deben tener su entrada principal orientada a la calle. Los desarrollos multifamiliares pueden cumplir con el criterio de que las unidades compartan instalaciones de entrada, como vestíbulo, ascensor o pasillo. De acuerdo con la ley estatal y las regulaciones municipales, las ADU solo están sujetas a estándares de diseño objetivos y pueden ubicarse en lugares donde la entrada principal no cumpla con este criterio. Por lo tanto, las ADU reciben 5 puntos independientemente.

4c. Los desarrollos residenciales que incluyan porches con un área mínima de cien pies cuadrados y estén orientados hacia calles y/o espacios públicos recibirán 5 puntos; de lo contrario, se otorgarán 0 puntos.

- ◇ Las ADU adosadas reciben la puntuación completa. Las ADU independientes reciben la puntuación completa si se proporciona un espacio abierto para ellas. Las viviendas unifamiliares deben incluir un porche, indicado o indicado en el plano del sitio, de un mínimo de 100 pies cuadrados.



Categoría 5: Diseño para hogares diversos

5a. Las residencias que proporcionen al menos una entrada sin escalones recibirán 5 puntos; de lo contrario, se otorgarán 0 puntos.

- ◇ Una entrada sin escalones es una entrada a ras entre la altura del piso terminado dentro de la unidad y el pavimento o la altura del piso exterior, o en un pasillo u otra área que se prevea razonablemente que esté libre de obstrucciones. Un garaje o cochera no califica. Para obtener puntos por este criterio, se deben presentar planos del proyecto que indiquen dónde y cómo la nivelación, rampas u otros medios permitirán una entrada sin escalones, de acuerdo con los requisitos de la Ley para

Estadounidense con Discapacidades (ADA).

5c. Cuando la residencia incluye al menos un medio baño en la planta baja con encofrados para barras de apoyo, el proyecto recibe 5 puntos; de lo contrario, se otorga 0 puntos.

- ◇ Este criterio busca ser consistente con las normas de accesibilidad de la ADA. El bloqueo se refiere a los elementos horizontales de la estructura que permiten la instalación segura de las barras de apoyo y es fácil de implementar. Este requisito puede ser obligatorio para todas las solicitudes de permisos de construcción.



Categoría 6: Paisajismo

6a.(5) Los proyectos que indican que el cercado en el lugar se construirá con al menos un 70% de madera compuesta o plástica reciclada certificada por el Forest Stewardship Council reciben 2 puntos; de lo contrario, se otorgan 0 puntos.

- ◇ Para obtener puntos, la solicitud debe indicar que el solicitante pretende cumplir con el criterio. Solo las solicitudes de ADU con cercas existentes reciben la puntuación completa. Este compromiso es condición para la aprobación.

6a.(8) Se otorgan cinco puntos a los proyectos que integran árboles de sombra de una especie apropiada en el paisaje; de lo contrario, se otorgan 0 puntos.

- ◇ Para obtener puntos, la solicitud debe indicar que el solicitante pretende cumplir con el criterio. Las solicitudes solo para ADU con un árbol de sombra reciben la puntuación completa. Este compromiso es condición para la aprobación.

6a.(11) Para los proyectos que utilizan elementos paisajísticos no vegetales, se otorgarán 5 puntos a aquellos que utilicen al menos un 50 % de materiales recuperados o con contenido reciclado.

- ◇ Para recibir puntos, la solicitud debe indicar que el solicitante tiene la



intención de cumplir con el criterio.
Este compromiso se cumple como
condición para la aprobación.

6a. (13) Para reducir los efectos de isla de calor, se otorgan 5 puntos a los proyectos en los que al menos el 50% de todas las superficies no impermeables del sitio consisten en materiales de color claro y alto albedo con un índice de reflectancia solar $\leq 0,3$.

- ◇ Para obtener puntos, la solicitud debe indicar que el solicitante tiene la intención de cumplir con el criterio. Este compromiso se cumple como condición para la aprobación.

6a. (14) Se otorgan diez puntos a los proyectos en los que al menos el 50% de todos los materiales que no son del techo son permeables.

- ◇ Los “materiales permeables” incluyen agregados, adoquines permeables,

mantillo, áreas de paisajismo y otros.

6a. (15) Se proporcionan sistemas de recolección de agua de lluvia en el lugar: se puede otorgar ninguno o uno de los siguientes según la solicitud, pero no ambos.

- Capacidad de menos de 350 galones.
- ◇ Se otorgarán puntos si la solicitud indica la intención del solicitante de calificar para el criterio; en tal caso, el criterio será una condición de aprobación.
- Capacidad mayor a 350 galones.
- ◇ Se otorgarán puntos si la solicitud indica la intención del solicitante de calificar para el criterio; en tal caso, el criterio será una condición de aprobación. 350 galones o más califican.

