

Desarrollo de sitios de vivienda grupal de FEMA

Cuando se agotan todas las demás opciones de alojamiento, y cuando los sitios privados y los sitios comerciales existentes no pueden satisfacer la necesidad de unidades de vivienda transportables de emergencia, FEMA coordinará con funcionarios estatales y locales para desarrollar sitios grupales. Este proceso es costoso y requiere mucho tiempo por varias razones:

- **Ubicación:** El terreno debe estar a una distancia razonable de los servicios comunitarios y de uso diario.
- **Derecho de uso:** el terreno en una ubicación adecuada debe ser donado por una entidad gubernamental, como el estado, el condado o el pueblo local, o FEMA debe llegar a un acuerdo adecuado de arrendamiento.
- **Zonificación:** Los códigos de zonificación determinan esencialmente qué tipos de propiedades -ya sean unifamiliares, multifamiliares, condominios o comerciales- pueden construirse en el terreno. En algunos casos, los terrenos pueden ser zonificados de nuevo, pero su aprobación lleva tiempo.
- **Cumplimiento de requisitos ambientales:** FEMA debe cumplir con todas las leyes y reglamentos federales relacionados con la preservación ambiental e histórica, incluidos los humedales, la protección de la vida silvestre y la protección de sitios culturalmente significativos.
- **Construcción:** en la mayoría de los casos, consistirá en desarrollo horizontal, como nivelación de caminos, bordillos y servicios públicos, construyendo la propiedad desde cero. Se debe considerar la rentabilidad al decidir si es productivo construir un sitio grupal de FEMA.
- **Permisos:** Se necesitan permisos para casi cualquier tipo de construcción, desarrollo o renovación. A menudo están regulados por la ciudad o localidad en la que se encuentra la zona y podrían afectar los planes de construcción. FEMA debe investigar los permisos necesarios para estos proyectos, los costes previstos y los plazos de obtener dichos permisos. La obtención de permisos puede llevar mucho tiempo.
- **Agua:** El agua y las instalaciones de saneamiento son dos de los aspectos más importantes a la hora de planificar un desarrollo de la tierra prima. Los planificadores deben considerar si hay conexiones existentes a las líneas de agua y alcantarillado en la propiedad para partir de ahí. Los requisitos locales son parte del proceso, ya que existen regulaciones sobre la instalación y operación de líneas de agua para una propiedad.



FEMA

- **Suministro eléctrico:** los planificadores deben considerar el suministro eléctrico para el proceso de construcción, así como las unidades que se colocarán allí. Si no hay electricidad en la propiedad, las empresas de servicios públicos locales deberán comenzar el proceso desde cero. Las líneas de cable, teléfono e Internet también son consideraciones para el desarrollo de terrenos, aunque FEMA no las proporciona.
- **Uso de 18 meses:** la asistencia directa para vivienda tiene una duración de 18 meses a partir de la fecha de la declaración de desastre. La fecha de declaración del huracán Ian fue el 29 de septiembre de 2022.