

PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN DE LAS ORDENANZAS DE ZONIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN DE TERRENOS

La ciudad de Harrisonburg está llevando a cabo una revisión completa de las ordenanzas de zonificación y subdivisión de terrenos. Las ordenanzas regulan asuntos que incluyen: dónde se pueden construir diferentes tipos de viviendas; dónde y cómo pueden funcionar varios tipos de empresas, incluyendo los negocios basados en el hogar; dónde en la propiedad se pueden situar varias estructuras; el número requerido de plazas de estacionamiento; y la forma por la cual las propiedades son divididas para crear dos parcelas nuevas o para crear vecindarios enteros. Junto con otros reglamentos y normas de diseño para las calles de la ciudad, estas normas afectan como la gente vive, trabaja y viaja en la comunidad.

¿QUÉ SON LOS REGLAMENTOS DE ZONIFICACIÓN?

Los reglamentos de zonificación protegen la salud, la seguridad y el bienestar de la comunidad a través de la zonificación y las normas sobre el uso de los suelos.

¿QUÉ SON LOS REGLAMENTOS DE SUBDIVISIÓN DE TERRENOS?

Los reglamentos de subdivisión de terrenos sirven para gestionar cómo los terrenos son divididos o agrupados.

¿POR QUÉ SON IMPORTANTES ESTOS REGLAMENTOS?

Estas ordenanzas ayudan a crear comunidades más habitables. Son utilizados por todos para formar y mantener nuestros vecindarios. Ayudan a la comunidad a poner en práctica su visión para su futuro.

¿POR QUÉ SE ESTÁN REALIZANDO ESTOS CAMBIOS AHORA?

Estos reglamentos no han sido actualizados desde los años 90. Los cambios ayudarán a poner en práctica el Plan Integral 2018 y hacer realidad sus objetivos generales. El revisar las ordenanzas ayudará a dar forma al desarrollo y crecimiento futuro.

¿CÓMO PUEDO APORTAR A ESTE PROCESO?

Éste es un gran proyecto, así que lo hemos separado en tres áreas de enfoque o módulos. Actualmente estamos trabajando en el Módulo 1, el cual incluye normas generales, estándares para el desarrollo de distritos, y las normas sobre uso del código de zonificación.

El Módulo 1 estará disponible para la revisión pública y se aceptan comentarios hasta el 12 de julio.

Se anticipa que los Módulos 2 y 3 estarán disponibles más tarde este año. El Módulo 2 abordará los temas sobre las normas de diseño de construcción; reglas de estacionamiento, carga y apilado; reglas sobre el paisajismo, las zonas de amortiguación y la preservación de los árboles; y los reglamentos sobre los rótulos y carteles, los cuales forman parte de la ordenanza de zonificación.

El Módulo 3 incluirá los procedimientos administrativos e información respecto a la evaluación del desarrollo urbano tanto para la ordenanza de planificación como la de subdivisión de terrenos. El lanzamiento de cada Módulo incluirá una reunión pública o “Casa Abierta”. La Casa Abierta para el Módulo 1 se llevó a cabo el 7 de junio. La grabación de esta reunión está disponible en la página web al www.harrisonburgva.gov/zoning-subdivision-ordinances-update.

MÓDULO 1

CAMBIOS BAJO CONSIDERACIÓN

1. Reemplazar los distritos de zonificación existentes con siete distritos nuevos.
2. Incluir estrategias para las viviendas intermedias “Missing Middle Housing” según indicadas en el informe: Evaluación íntegra de la vivienda y estudio de mercado.
3. Reducir los tamaños mínimos de los lotes para proveer oportunidades para aumentar la densidad de vivienda.
4. Permitir mayor variedad de vivienda (unifamiliares, dúplex, adosadas, triplex o cuádruplex).
5. Puede permitir que algunas casas unifamiliares se conviertan en dúplex o que algunos lotes sean subdivididos para añadir una segunda vivienda unifamiliar.
6. Modificar las reglas relativas a los negocios basados en el hogar para permitir que un número limitado de clientes pueda visitar el hogar.
7. Tratar a las casas prefabricadas y ubicadas sobre un cimiento permanente igual a las casas unifamiliares.
8. Permitir la apicultura.
9. Permitir los jardines comunitarios como uso principal mediante excepción especial.
10. Permitir viviendas adosadas y apartamentos en áreas comerciales mediante excepción especial.

Si desea recibir noticias y anuncios sobre este proyecto, envíe un correo electrónico a Thanh.Dang@harrisonburgva.gov e indique en la línea de asunto: “Join Ordinance Updates Email List”

PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN DE LAS ORDENANZAS DE ZONIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN DE TERRENOS

DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN

¿QUÉ SON LOS DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN Y POR QUÉ SON TAN IMPORTANTES PARA ESTE PROYECTO?

Los distritos de zonificación son establecidos para clasificar, controlar y permitir ciertos usos de los terrenos y edificios; para controlar y restringir la altura y el volumen de los edificios; controlar el área de los patios y otros espacios abiertos alrededor de los edificios; y controlar la densidad del desarrollo urbano. Las ordenanzas de zonificación consisten de dos partes: mapa y texto. El mapa de zonificación demuestra la zonificación de las propiedades dentro de la ciudad. El Módulo 1 propone siete distritos de zonificación para Harrisonburg.

RESIDENCIAL

RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD

Urbanización de viviendas unifamiliares, unifamiliares conectadas y dúplex con otros usos no-residenciales.

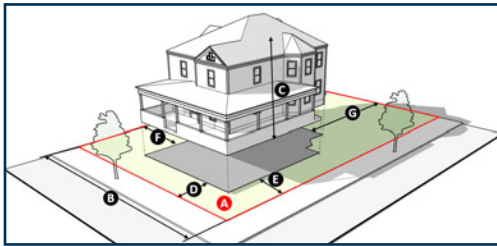
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA

Urbanización de media a mayor densidad que incluye viviendas unifamiliares, unifamiliares conectadas, adosadas, dúplex, triplex y cuádruplex con otros usos no-residenciales.

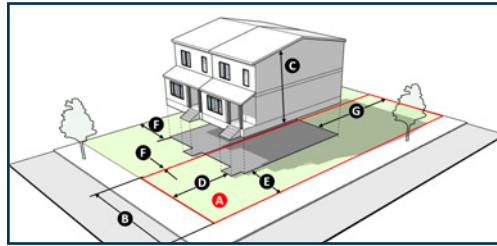
RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD

Urbanización de alta densidad incluyendo todo tipo de vivienda con otros usos no-residenciales.

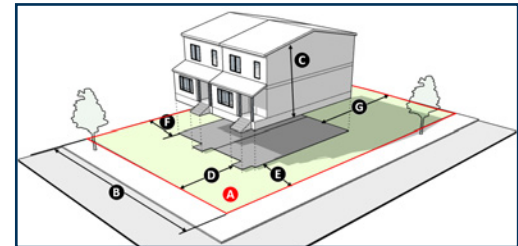
EJEMPLOS DE LOS TIPOS DE VIVIENDA:



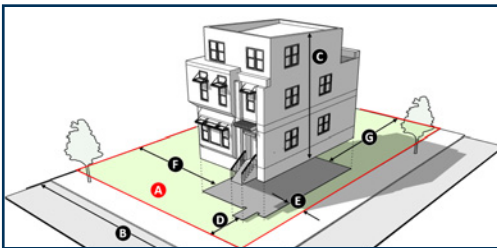
unifamiliar



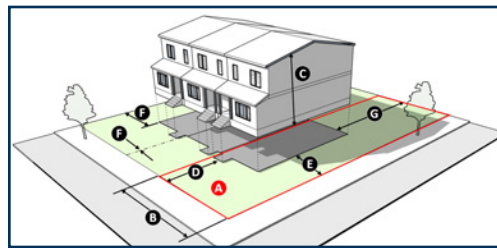
unifamiliar conectada



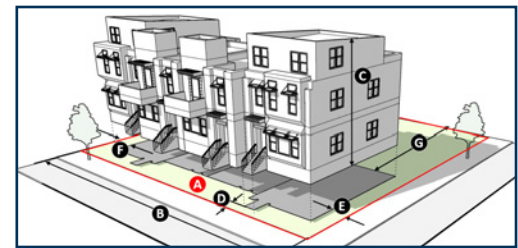
dúplex



triplex o cuádruplex



casa adosada



apartamentos

USO MIXTO

URBANIZACIÓN DE USO MIXTO

Áreas fuera del casco urbano donde se combinan los usos residenciales con los comerciales.

USO MIXTO CENTRAL

Casco urbano donde los usos residenciales se combinan con los comerciales.

USO NO-RESIDENCIAL

COMERCIAL URBANO VEHICULAR

Áreas para centros comerciales de uso único y con varios arrendatarios, donde adosados y apartamentos pueden ser permitidos mediante excepción especial.

INDUSTRIAL GENERAL

Actividades de manufactura, procesamiento, almacenaje y distribución no vinculadas ni compatibles con el desarrollo residencial.