

Ontario FS de 2001 Y FS 2003 actualizaciones

Fractura de Salud

Planificación de Winterbrook | 9 de Septiembre de 2020

Auditoría del código legal y enmiendas propuestas al Código

Los siguientes cambios de código abordan los requisitos estatales que requieren:

- (a) Se permitirá un dúplex en un lote sujeto a las mismas normas de desarrollo que las viviendas unifamiliares que están separadas (FS 2001);
- (b) Se permitirá una **unidad de vivienda accesoria** (UVA) en un lote que tenga una sola vivienda unifamiliar existente (ORS 197.312 (5)); Y
- (c) Se permitirá una casa prefabricada en cualquier lote dividido en zonas para residencias unifamiliares independientes construidas con varillas, sujeto a las normas de diseño legales (ORS 197.314. (1)).

Sección de Código	Texto del Código Revisado en Formato Legislativo	Comentarios
DEFINICIONES DE LOS CAPITULOS 10A-03		
VIVIENDA 10A-03-74	Cualquier habitación o grupo de habitaciones ubicadas en un edificio residencial que forman una sola unidad habitable con instalaciones que se usan o están destinadas a usarse para vivir, dormir, cocinar, comer y el saneamiento de una familia, sin incluir las unidades de motel u hotel. La instalación de un medidor adicional de gas, electricidad o agua o un servicio de alcantarillado separado es evidencia del establecimiento de una unidad de vivienda adicional. Los tipos de unidades de vivienda se definen a continuación.	Las definiciones de "vivienda" y "unidad de vivienda" se combinan para simplificarse. Los tipos de unidades de vivienda se encuentran a continuación. Se sugieren varias definiciones nuevas. La mayoría se basan en definiciones de reglas administrativas estatales o legales.
10-03-74-A NUEVA VIVIENDA, UNIDAD ACCESORIAL (UVA)	Una unidad de vivienda interior, adjunta o separada que es accesorial a la vivienda unifamiliar separada principal en un lote o parcela. Una UVA tiene un área de piso bruta que es (a) 1,200 pies cuadrados o menos y (b) menos que la vivienda unifamiliar principal en el lote o parcela. (Consulte también la definición de vivienda dúplex).	Nueva definición de unidad de vivienda accesoria para cumplir con el requisito legal de que las UVA sean permitidas de inmediato en lotes con una vivienda unifamiliar separada. (La definición refleja la definición legal de unidad de vivienda accesoria, adaptada a las condiciones de Ontario). En cierto sentido, una UVA es una vivienda dúplex que es más pequeña (accesoria a) la vivienda principal, mientras que las viviendas dúplex deben ser un uso principal en las zonas que permiten Viviendas unifamiliares.
10-03-74-B	Una estructura con tres o más unidades de vivienda que comparten paredes, pisos o techos comunes.	Esta definición se basa en la definición existente de vivienda multifamiliar encontrada en 10-03-77. La definición de multifamilia.

NUEVO: VIVIENDAS, APARTAMENTOS	<ul style="list-style-type: none"> ● Un “tri-plex” es un apartamento de tres unidades. ● Un “four-plex” es un apartamento de cuatro unidades. ● Un “apartamento con patio” se centra alrededor de un patio comun de al menos 30 pies de ancho. 	Vivienda a continuación (borrador 10-03-74-F) se ha ampliado para incluir tres o más unidades de vivienda de cualquier tipo en un lote o parcela.
10-03-74-C NUEVO: VIVIENDAS, GRUPO DE CABANAS.	Una agrupacion de cuatro a ocho pequenas unidades de Vivienda separadas en un lote o parcela con (a) un patio comun de al menos 30 pies de ancho, (b) una superficie de 900 pies cuadrados por unidad o menos, y (c) un area de piso de 1,800 pies cuadrados por unidad o menos.	Nueva definicion para grupo de cabanas, tipo de Vivienda plurifamiliar que se forma de pequenas viviendas unifamiliares separadas, en un solo lote, con patio comun. (La definicion refleja el estatuto estatal, adaptado a las condiciones de Ontario).
10-03-7674 D VIVIENDAS, DUPLEX	Dos unidades de Vivienda principals en cualquier configuracion en un lote or parcela. (vease tambien la definicion de UVA)	La definicion revisada disingu entre una Vivienda duplex (dos viviendas principals en un lote), una vivienda unifamiliar adjunta (una unidad de Vivienda conectada en un lote) y una unidad de Vivienda accessorial (una unidad que es mas pequena) .Ver difinicones relacionadas.
10A-03-134-74-E VIVIENDAS, CASAS FABRICADAS	Una estructura de vivienda unifamiliar separada que tiene una etiqueta del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano, que certifica que la estructura está construida de acuerdo con la Ley Nacional de Normas de Seguridad y Construcción de Viviendas Prefabricadas de 1974 según enmendada; tiene instalaciones de plomería y cocina, está diseñado para uso humano y está destinado a ser utilizado como residencia.	La revision deja en claro que una casa prefabricada es un tipo de vivienda unifamiliar. (La definicion refleja el estatuto estatal).
10A-03-75 VIVIENDAS 74-F, MULTIFAMILIA	Un grupo de tres o mas unidades de Vivienda de cualquier tipo en un lote o parcela.	La revision incluye todos los tipos de viviendas. Este cambio permite flexibilidad para desarrollar cualquier tipo de vivienda en funcion de la demanda del mercado.
10A-03-75-74-G VIVIENDA UNIFAMILIAR, ADJUNTA	Una fila de dos o mas unidades de Viviendas contiguas. Donde cada unidad de Vivienda esta ubicada en un lote individual y comparte al menos una pared comun con una unidad adyacente. (Tambien conocido como “casa en hilera”).	Este cambio reconoce que las viviendas unifamiliares adjuntas generalmente se ubican en lotes separados, lo que permite una oportunidad mayor de propiedad de Vivienda mas economica. (La definicion refleja el estatuto estatal, adaptado a las condiciones de Ontario).
10A-03-78-74-H VIVIENDA UNIFAMILIAR, DESPACHADA	Una unidad de vivienda separada en un lote o parcela, ya sea construida en el sitio o una casa prefabricada	La revision simplifica la definicion. Tenga en cuenta que la nueva definicion de vivienda unifamiliar separada incluye una Vivienda construida en el sitio o no construida en el sitio (fabricada fuera del sitio) en un lote o parcela, que es consistente con las reglas administrativas estatales. (Consulte Tambien las definiciones de “grupo de cabanas”, que incluye limitaciones de tamano).

CAPITULO 10A-11-RS-50, ZONA DE RESIDENCIA UNIFAMILIAR		
10A-11-01 OBJETO	Proporcionar y mantener areas residenciales predominantemente unifamiliar y viviendas duplex, con desindades relativamente altas para estos tipos de viviendas.	La revision incluye los duplex. La ley de Oregon no permite que las ciudades regulen la tenencia de la unidad de Vivienda (propiedad frente a alquiler).
10A-11-05 USO PRINCIPAL PERMITIDO.	Los siguientes usos principals estan permitidos en derecho de la zona RS 50: 1. Unifamiliar y viviendas duplex.	Sin embargo, se anima a duenos de viviendas, a permitir unifamiliares independientes y adjuntas. (consulte la table de limites de espacio a continuacion).
10A-11-10 USOS CONDICIONALES.	Los siguientes estan permitidos condicionalmente en la zona RS-50: 1. Establos, corrales y potreros privados que cumplen con los estandares establecidos en la Zona RS-80. 2. Instalaciones de servicios publicos, que no sean lineas de distribucion, en una ubicacion especifica necesaria para el funcionamieno de ese servicio.	La revision agrega una Vivienda duplex comouso permitido en un lote de 5,000 pies cuadrados en la zona rs-50, como lo require la fs 2001.
CAPITULO 10A-13-RD-4, ZONA DE RESIDENCIA DUPLEX		
10A-13-10 USOS CONDICIONALES	Los siguientes usos estan permitidos condicionalmente en la zona: 1. Instalaciones de servicios públicos que no sean líneas de distribución en una ubicación específica necesaria para el funcionamiento de ese servicio. 2. Dos viviendas adicionales en lote o parcela. 3. Casa de huéspedes como se define aqui.	La revision deja en claro que se pueden aprobar dos unidades de vivienda adicionales durante el proceso de uso condicional, para brindar mas flexibilidad al mercado.
CAPITULO 10A-19-R-MH, ZONA DE RESIDENCIA DE VIVIENDAS FABRICADAS		
10A-17-05 USO PRINCIPAL PERMITIDO.	Los siguientes usos principals estan permitidos por derecho en la zona R-MH: 1. Viviendas unifamiliares y duplex construidas segun los estandres de la Zona RD-40. 2. Ocupaciones e nek hogar que cumplen con los estandares aqui establecidos. 3. Parques de casas prefabricadas o moviles. 4. Subdivisiones de casas prefabricadas o moviles.	Se permiten dos viviendas directamente en un lote RD-40. No se permiten mas de 4 unidades de Vivienda en total en un lote en la zona RD-40 condicionalmente.

CAPITULO 10A-21-R-MHO, ZONA DE SUPERPOSICION DE RESIDENCIA DE VIVIENDAS FABRICADAS				
FINALIDAD 10A-2101	Para proporcionar una zona super-puesta que se aplica a todas las zonas residenciales que permiten viviendas prefabricadas unifamiliares en lotes individuales, sujeto a estandares de diseno objetivos.		La revisión establece y deja en claro que la zona de superposición de viviendas prefabricadas se aplica a todas las zonas residenciales donde se permite directamente una vivienda unifamiliar independiente.	
ZONAS RESIDENCIALES CAPITULO 10A-25, TABLA DE LIMITES DE ESPACIO				
10A-25-01 OBJETO Y APLICABILIDAD	Las especificaciones de espacio minimo de patio, altura, dimensiones del lote y otros atributos, pertenecientes a estructuras o usos permitidos, en la siguiente tabla se aplicaran a todos los desarrollos en la zona applicable.		Las revisiones en la tabla a continuacion ensenan como resultado el mismo requisito de area para duplex que para viviendas unifamiliares separadas y permiten que las viviendas unifamiliares adjuntas (casas en hileras en lotes individuales) se construyan con la misma densidad que los duplex en las zonas residenciales de Ontario.	
	Articulo regulado		Zonas residenciales	
	RS-50	RD-40	RM-10	Comentarios
Altura maxima en pies	38	38	Ninguno	
Tamano minimo del lote en pies cuadrados			El cambio se centra en el tamano minimo de los lotes, en lugar del area del sitio (terreno) por unidad de vivienda. El cambio es necesario porque la FS 2001 y su regla administrativa se centran en las unidades de vivienda permitidas en lotes y parcelas.	
Viviendas unifamiliares separadas y viviendas de duplex	5,000	4,000	5,000	FS 2001 requiere que se permitan los duplex bajo los mismos estandares de Desarrollo que las viviendas unifamiliares separadas. El estandar existente de 4,000 pies cuadrados se aplica por cada una.

Artículo regulado	Zonas residenciales			Comentarios
	RS-50	RD-40	RM-10	
				Base de la unidad, requiriendo 8,000 pies cuadrados para un dúplex en la zona dúplex.
				FS 2001 requiere que los gobiernos locales permitan viviendas dúplex sujetas a los mismos estándares de desarrollo que las viviendas unifamiliares independientes.
Unifamiliar adjunta	2,500	2,250	2,000	Las viviendas unifamiliares adjuntas ofrecen una opción para la propiedad de la vivienda en lotes más pequeños de lo que normalmente se requiere para las unidades unifamiliares independientes. Dado que los dúplex están permitidos en lotes de 4000 a 5000 pies cuadrados (2000 a 2500 pies cuadrados por unidad), tiene sentido permitir casas en hileras unifamiliares (unifamiliares adosadas) en tamaños de lote típicos de desarrollos de casas en hileras.
Área de lote mínima requerida para cada unidad de vivienda adicional (3+)	No Aplica	2,000	1,000	Se permiten hasta cuatro unidades (dos más de las permitidas a la derecha) en la zona RD-40 a través del proceso de uso condicional. Para crear una transición gradual de RD-40 a RM-10, recomendamos disminuir el área mínima para las unidades 3 y 4 en la zona RS-40 de 3,000 pies cuadrados a 2,000 pies cuadrados.
Requisito mínimo de yarda en pies (retrasar)				

Artículo regulado	Zonas residenciales			Comentarios
	RS-50	RD-40	RM-10	
Patio delantero o cualquier patio con entrada principal	15	15	15	La revisión toma en consideración la ubicación de dúplex en lotes que están en una esquina.
Patio delantero con estacionamiento trasero	10	10	10	Esta norma anima el estacionamiento en la parte trasera de un lote, lo que reduce el impacto visual de las viviendas de mayor densidad desde la calle.
Patio lateral *	7	5	5	La previsión "*" permite exenciones para viviendas unifamiliares adjuntas (casas en hilera).
Patio trasero **	10	10	10	La previsión "**" permite la exención para estacionamiento con acceso al callejón.
Ancho mínimo del lote en pies	50	50	50	Ningún cambio.
Ancho mínimo del lote en pies para viviendas unifamiliares adjuntas (casas en hilera)	25	22.5	20	Para permitir la posibilidad de viviendas unifamiliares adjuntas ocupadas por el propietario (casas en hileras), recomendamos permitir anchos de lote más estrechos para este tipo de vivienda. Tenga en cuenta que este cambio no es obligatorio por ley, pero permite más oportunidades para la propiedad de una vivienda unifamiliar.

Artículo regulado	Zonas residenciales			Comentarios
	RS-50	RD-40	RM-10	
Unidades de vivienda máximas por acre bruto ***	14	18	31	Unidades de vivienda máximas por acre en bruto ***

* Requisito de patio lateral reducido a cero donde se adjuntan viviendas unifamiliares.

** Estacionamiento permitido en el patio trasero con acceso al callejón.

*** Supone un 20% de dedicación pública del ROW.

Capítulo 10A-53 USOS Y ESTRUCTURAS DE LAS ACCESORIAS

10A-53-10 - ESTRUCTURAS O USOS DE ACCESORIOS, ESPECÍFICAMENTE AUTORIZADOS	Los usos y estructuras de accesorios permitidos incluyen, entre otros, los siguientes: <ol style="list-style-type: none"> 1. Garajes privados, estacionamientos, muelles de carga y entradas para vehículos. 2. Una unidad de vivienda accesorial (ADU según se define en las Definiciones 10A-03). No se permite una ADU si ya existen dos unidades de vivienda en un lote o parcela. 	La revisión permite las ADU en todos los lotes que contienen una vivienda unifamiliar separada. Esta revisión se aplica a las zonas de la ciudad y las zonas URA, según lo requiere el estatuto estatal
10A-57-60 - REQUISITOS DE ESTACIONAMIENTO EN LA CALLE Y CARGAMIENTOS EN LA CALLE		
10A-57-65 - APLICABILIDAD, INTERPRETACIÓN	5. Todo estacionamiento o espacio de carga que se cuente para un requisito deberá tener acceso independiente a una entrada, callejón o calle con paso libre. Excepción estacionamiento para viviendas unifamiliares o viviendas de duplex. También tendrá un acceso único al menos que el Director de Desarrollo Comunitario apruebe un acceso adicional.	La revisión permite a los dúplex las mismas excepciones de acceso que las viviendas unifamiliares, limita el acceso a la vía pública y permite que el director de desarrollo comunitario haga una excepción cuando sea necesario
10A-57-65 INTERPRETACION APLICABILIDAD	9. No se permitirán espacios de estacionamiento en el patio delantero, excepto cuando lo apruebe el Director de Desarrollo Comunitario para viviendas unifamiliares y dúplex.	La revisión aplica el mismo estándar para los dúplex y las viviendas unifamiliares relacionadas con los espacios de estacionamiento requeridos pueden permitirse dentro de los retrocesos del patio delantero. Para mantener una apariencia atractiva en la calle, no se permitiría estacionarse en los patios delanteros entre el edificio o edificios residenciales principales y una calle pública. Sin embargo, el Director de Desarrollo Comunitario tiene el poder de aser cambios cuando necesario.
10A-57-75 - ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO NECESARIOS, USADOS POR EL GRUPO A.	USOS <ol style="list-style-type: none"> 1. Vivienda, unifamiliar o duplex. 2. Vivienda, multifamiliar. 	La revisión crea los mismos requisitos de estacionamiento para dúplex que para viviendas unifamiliares (2 espacios).
PLAN INTEGRAL DE ONTARIO - CLASIFICACIONES DEL PLAN		
Clasificación del plan	Proposito	Comentarios

<p>Residencial de baja densidad Un promedio de 7-14 unidades de vivienda por acre. *</p>	<p>Proporcionar áreas adecuadas para usos residenciales unifamiliares y dúplex, incluidas las viviendas prefabricadas en lotes individuales, que tienen o necesitarán servicios públicos de agua y alcantarillado, instalaciones de apoyo comercial y educativo y oportunidades de empleo.</p>	<p>La revisión incluye viviendas de dúplex en el propósito del plan y reconoce que la zonificación existente, permite más de 7 unidades de vivienda por acre.</p>
<p>NUEVO: Residencial de una densidad media. Un promedio de 8-18 unidades de viviendas por acre. *</p>	<p>Proporcionar áreas adecuadas para usos residenciales unifamiliares, dúplex y multifamiliares limitados, que tienen o necesitarán servicios públicos de agua y alcantarillado, instalaciones de apoyo comercial y educativo y oportunidades de empleo.</p>	<p>Esta es una nueva clasificación que se corresponde con la zona RD-40.</p>
<p>Residencial de alta densidad Un promedio de 8-31 unidades de viviendas por acre. *</p>	<p>Proporcionar áreas adecuadas y deseables para todo tipo de desarrollo residencial de alta densidad, incluidos apartamentos, parques de viviendas prefabricadas, desarrollos planificados y otras unidades de viviendas multifamiliares. Las oficinas comerciales se pueden permitir como uso no residencial, cuando lo apruebe la Comisión de Planificación, como uso condicional.</p>	<p>La zona RD-10 existente permite hasta 31 unidades de vivienda por acre en bruto.</p>

* Supone un 20% de dedicación pública del ROW.