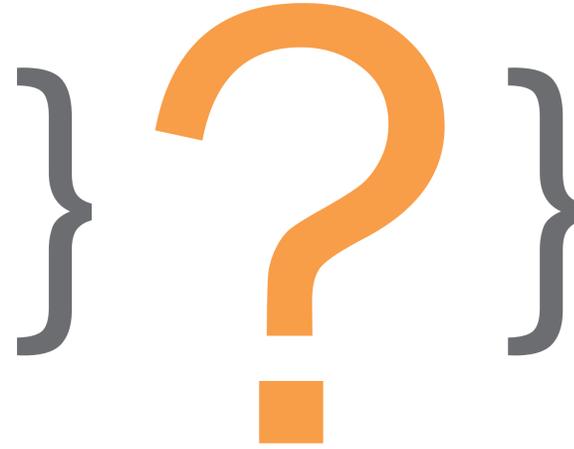


Zonificación 101

Zonificación:

Crea un **marco** para el desarrollo en propiedad privada. La zonificación controla el uso del suelo y la masa de los edificios en la ciudad. Estas regulaciones toman forma como distritos residenciales, comerciales e industriales a través de los 5 barrios.



Básicamente, la **ZONIFICACIÓN** regula lo que puedes hacer en una parcela (**USO**), y cuan alto y ancho tu edificio puede ser (**MASA**).

La zonificación es a **largo plazo**, para el futuro

La zonificación lo que **HACE** es

Regular Usos (por los límites del distrito)

Regular Masa

- Altura
- Retiros
- Cobertura del lote

Incentiva la Vivienda Asequible

Incentiva Amenidades Públicas

Establece Estándares de Rendimiento para Usos Comerciales e Industriales Pesados

La zonificación lo que **NO HACE** es

Demoler Edificios

La Zonificación no le da autoridad a la Ciudad para adquirir o demoler edificios existentes en **propiedad privada**.

Construir Edificios/Usos Nuevos

La Zonificación determina lo que se permite construir. La Zonificación **no requiere desarrollo**.

Genera Desarrollo si...

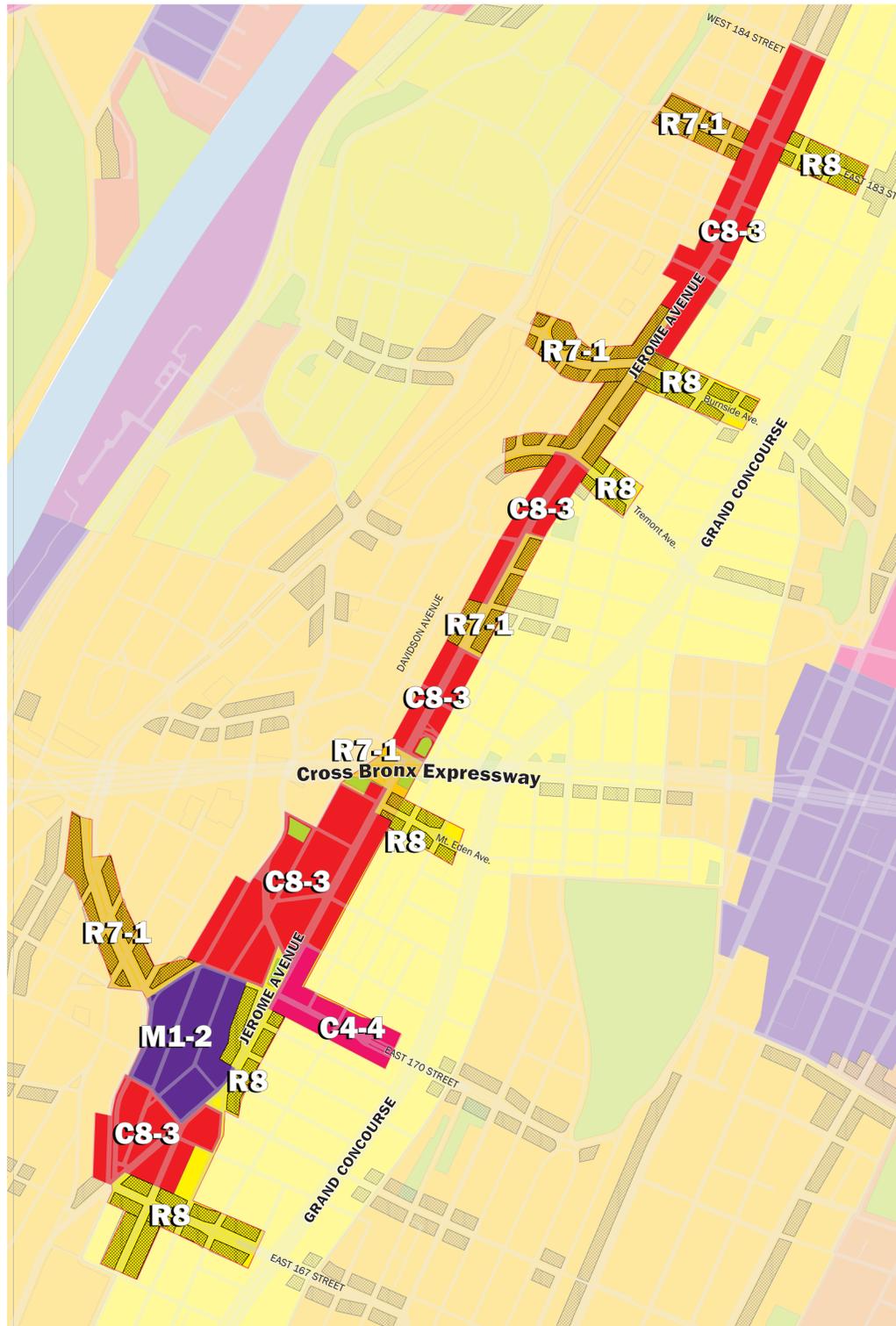
Las condiciones del mercado no se ajustan a sus necesidades. **La Zonificación trabaja de la mano con el mercado.**



Estudio Jerome Avenue

Zonificación 101

Distritos de Zonificación Existentes - Zonificación



C8-3

M1-2

C1/C2

C4-4

R7-1

R-8

Casi el 50% del área del estudio de zonificación está zonificado para usos industriales livianos o para usos comerciales pesados.

Estas zonas permiten talleres de reparación de autos, ventas y facilidades comunitarias (como escuelas), pero NO usos residenciales.

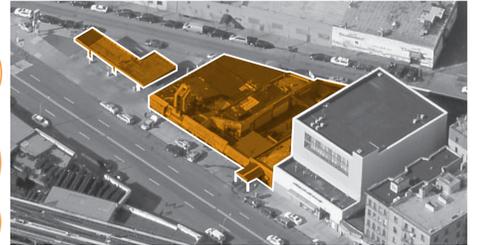
Usos comerciales locales y algunos regionales se permiten también en el área del estudio de planificación. Las superposiciones de Zonificación, como las de la 183, Burnside, Tremont, Mount Eden, 170 y 167 permiten tiendas locales de ventas, restaurantes, oficinas y colmados.

Un área pequeña en la calle 170 está zonificada para usos comerciales regionales, que incluye tiendas por departamento y edificios de oficina grandes.

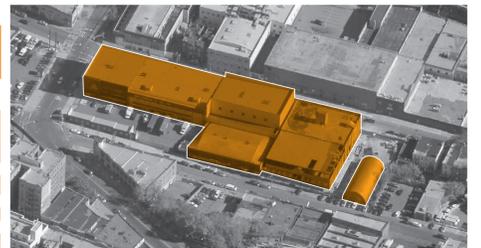
Los distritos R7 y R8 son encontrados con más predominancia a través de las calles que corren este/oeste del área de estudio y en los vecindarios aledaños.

Estos permiten densidades de usos residenciales medianos y altos. No tienen límites de altura. Edificios de apartamentos de 6-8 niveles son comunes en estas zonas.

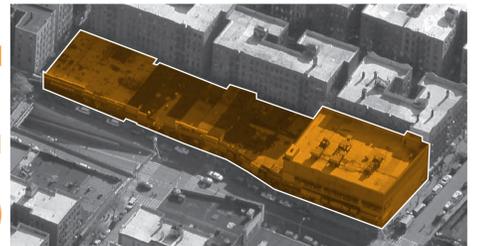
C8-3



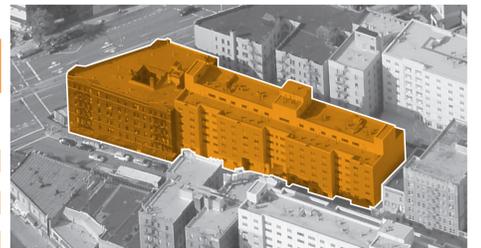
M1-2



C4-4



R7-1



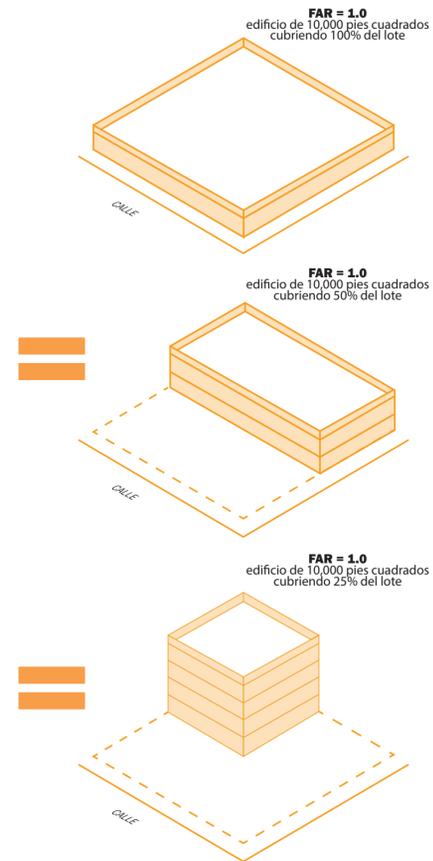
R-8



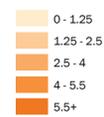
Estudio Jerome Avenue

Zonificación 101

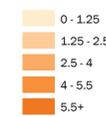
Coeficiente de Utilización del Suelo (FAR, por sus siglas en inglés)



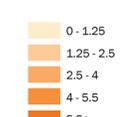
Máximo FAR Permitido



FAR Construido



Restante FAR Permitido



El Coeficiente de Utilización de Suelo (FAR, por sus siglas en inglés) es la medida por la que se regula el tamaño máximo de un edificio. A pesar de estar construido a un Coeficiente de Utilización de Suelo (FAR, por sus siglas en inglés) relativamente bajo, el **Área de Estudio de Jerome Avenue ya se acerca a su máximo FAR permisible bajo la zonificación actual.**



¿Qué significa un cambio de zonificación para mi negocio?

Rezonificación

Un cambio a **los mapas de zonificación** de la ciudad
Puede cambiar **los usos** de suelo permitidos
Puede cambiar **la densidad** y la altura permitida

La Rezonificación solo aplica a NUEVOS desarrollos

Los negocios existentes que no están permitidos dentro de las nuevas normativas pueden permanecer, sin embargo, no se puede expandir



ZONIFICACION: REGULACIONES DE USO DE SUELO Y DENSIDAD

USOS DE SUELO



DENSIDADES



DISTRITOS DE ZONIFICACION

DISTRITOS RESIDENCIALES (R1 - R10)



Los distritos residenciales permiten vivienda e instalaciones comunitarias como escuelas e iglesias a densidades variadas.



DISTRITOS COMERCIALES (C1 - C8)



Los distritos comerciales permiten comercios y oficinas, instalaciones comunitarias y vivienda en la mayoría de los distritos a densidades variadas.



DISTRITOS INDUSTRIALES (M1 - M3)



Los distritos industriales permiten usos industriales, comerciales e instalaciones comunitarias. Los distritos MX permiten usos residenciales.

