PARA: Equipo de gestión del proyecto de actualización del código de desarrollo de Hood River
DE: Carrie Brennecke, Katie Vickers y Matt Hastie, MIG, Inc.
RE: Actualización del Código de Desarrollo de Hood River: Informe final de auditoría del código (tarea 2.6)
FECHA: 12 de agosto de 2024

Introducción

El propósito de la Auditoría del Código de Desarrollo de Hood River es identificar inconsistencias con la ley de uso de la tierra estatal y las políticas del Plan Integral de la Ciudad existentes, conflictos internos, así como desarrollar un marco para modificar las disposiciones del código de desarrollo que necesitan mejoras o aclaraciones. Un objetivo principal es hacer que el código de desarrollo sea más viable, claro y objetivo. Si bien no se centra exclusivamente en la vivienda, se anticipa que esta auditoría conducirá a modificaciones que ayuden a la Ciudad a garantizar la coherencia con varias estrategias y requisitos estatales recientes para aumentar la disponibilidad y asequibilidad de la vivienda para:

- Facilitar una revisión más breve y menos costosa de las solicitudes de uso de suelo de usos residenciales.
- Garantizar el cumplimiento de los estatutos estatales y las normas administrativas aplicables, incluidos:
    - Estatuto del Estado de Oregón (ORS) 197A.400, que requiere que los gobiernos locales adopten y apliquen únicamente **normas, condiciones y procedimientos claros y objetivos** para el desarrollo de viviendas, lo cual se proporciona en la Parte 1 de este memorando.
    - **Otra legislación relacionada con la vivienda** , que se proporciona en la Parte 2 de este memorando.
- Abordar los conflictos y omisiones internos, así como desarrollar un marco para modificar las disposiciones del código de desarrollo que necesiten mejoras o aclaraciones.
    - **Otros temas y áreas del código identificados por la ciudad** que son problemáticos, inconsistentes, contienen lagunas u omisiones o entran en conflicto con otras secciones del código, que se proporcionan en la Parte 3 de este memorando.
    - **Otros temas y áreas del Código identificados a través de reuniones con las partes interesadas:** mediante una serie de entrevistas y grupos focales con usuarios del código, partes interesadas y funcionarios de la ciudad, se identificaron varios problemas y barreras comunes en el código, que se resumen en la Parte 3 de este memorando.

Este proyecto cumplirá con el propósito establecido al garantizar estándares claros y objetivos para la vivienda; eliminar posibles barreras del código de desarrollo para la vivienda; y mejorar la equidad, la coherencia y la simplicidad de las políticas. Además, se considerarán las oportunidades para mejorar la

coherencia entre los Títulos 16 (Subdivisiones) y 17 (Zonificación) del Código Municipal de Hood River (HRMC), que se combinan para formar el Código de Desarrollo de la Ciudad (también conocido como el "Código").

El primer paso es una auditoría del Código que identifica áreas de posible preocupación. Este informe de auditoría del Código identifica áreas clave del HRMC en las que pueden ser necesarias modificaciones para cumplir con los objetivos enumerados anteriormente.

La actualización del Código de Desarrollo de Hood River está financiada en parte por una subvención del Departamento de Conservación y Desarrollo de Tierras de Oregón (DLCD) como parte de su Programa de Asistencia para la Planificación de Viviendas.

Parte 1: Hallazgos iniciales: normas y procedimientos claros y objetivos, y coherencia y usabilidad del código general

MIG realizó una revisión detallada de varias secciones del Código de Desarrollo de Hood River. La siguiente tabla proporciona una descripción general de los hallazgos clave y las recomendaciones iniciales para esas secciones. No todas las secciones del Código se enumeran en el resumen. En la mayoría de los casos, no se incluyen aquellas secciones del Código en las que no se identificaron problemas (o solo se identificaron problemas menores). Esta revisión de estándares y procedimientos se centra casi exclusivamente en el desarrollo de viviendas y no es una auditoría completa de estándares claros y objetivos en todas las áreas del código. Es posible que se identifiquen problemas adicionales del código y se incorporen en informes posteriores preparados durante este proceso de Auditoría del Código en función de consultas adicionales con el personal de la Ciudad a medida que continuamos revisando y refinando los hallazgos de la auditoría del código a través de la revisión con el personal de la Ciudad y los miembros de la comunidad. También se definirán modificaciones y modificaciones más específicas en el proyecto de Actualización del Código de la Fase 2.

Nota: “Claro y objetivo” se abrevia en este resumen como “C&O”.

CAPÍTULO Y SECCIÓN	RESULTADOS CLAVE Y NOTAS
CAPÍTULO 16 – SUBDIVISIONES	
16.04.020 TÉRMINOS Y DEFINICIONES GENERALES 16.08 PROCESO DE APROBACIÓN 16.12 NORMAS GENERALES DE DISEÑO Y MEJORA	• Existen diferencias en el párrafo inicial entre 16.04.020 Definiciones, 17.01.060 Definiciones y 17.25.010 Definiciones de vivienda media, así como inconsistencias entre las definiciones de las tres secciones. **Ejemplo:** El espacio de estacionamiento tiene diferentes definiciones en cada sección del código. • Las definiciones de vivienda intermedia se encuentran por separado en 17.25.010 y son incompatibles las 16.04 y 17.01. • Debido a la superposición en el procesamiento de aplicaciones de desarrollo, considere crear un único conjunto de definiciones para el Capítulo 16.04 (Subdivisiones) y el Capítulo 17.01 (Zonificación) e incluyendo la definiciones de vivienda intermedia. Los dos capítulos juntos son Código de Desarrollo de la Ciudad. Eliminará inconsistencias ya que las definiciones son aplicables a ambos capítulos del código.

- Los procesos de aprobación de las divisiones de tierras que se especifican en 16.08.010.A.2 hacen referencia al Proceso de revisión de acciones administrativas 17.09.030, Acciones cuasijudiciales en los procedimientos de revisión 17.09.040 y la Decisión ministerial 17.09.020 para los procesos de solicitud. Los procesos de aprobación de solicitudes se están revisando para los procedimientos C&O en el Capítulo 17.09. Para mantener la coherencia, si los procesos de solicitud se revisan en el Capítulo 17.09, también deben revisarse en 16.08.
- Agregar umbral de registro de lote legal y determinación de fechas (cuando las particiones y subdivisiones activan estas evaluaciones).
- 16.12.040 Conservación del paisaje (árboles significativos) Las secciones Conservación) y 16.12.050 Árboles de la calle contienen varias normas no relacionadas con C&O que pueden afectar la aprobación de solicitudes de vivienda. Las normas de paisaje y árboles de la calle no tienen referencias cruzadas entre el Capítulo 16 y el Capítulo 17.
  No está claro cuándo se aplican las normas.

CAPÍTULO Y SECCIÓN	RESULTADOS CLAVE Y NOTAS
TÍTULO 17 – ZONIFICACIÓN	
17.01.060 DEFINICIONES	• Considere combinar todas las secciones de definiciones del Código en 17.01, ya que no es C&O tener definiciones en más de una sección del código. En particular, 16.04.020 Definiciones, 17.01.060 Definiciones, 17.22.010(B) y 17.25.010 Definiciones de vivienda intermedia. • Las definiciones de los tipos de vivienda son inconsistentes en todo el Código. Todas las definiciones de los tipos de vivienda deben revisarse para cumplir con la Ley de Vivienda Media HB 2001 ORS 197.016 y ORS 197.758. Considere revisar todas las definiciones de los tipos de vivienda y agregar gráficos. • Las definiciones relacionadas con la vivienda media son inconsistentes en 17.01 y 17.25. • La definición de casas adosadas, dónde se permiten y las normas de desarrollo asociadas son inconsistentes en el Código. También se incluyen en la definición de viviendas multifamiliares y configuraciones de dos, tres o cuatro unidades de vivienda en 17.25. • La definición de tipos de vivienda no es C&O ni cumple con ORS 90.112 debido a referencias a relaciones familiares. **Ejemplos:** “vivienda unifamiliar”, “familiar” y “residencia grupal”. • Considerar revisiones y adiciones de definiciones relacionadas con viviendas y refugios que se requieren para cumplir con los estatutos estatales recientes descritos en la Parte 2. **Ejemplos:** “refugio de emergencia”, “ocupación de una sola habitación”, “vivienda prefabricada” y “parque de viviendas prefabricadas” (consulte la Parte 2 de este memorando para obtener más información). • Se deben incluir algunos términos para ayudar en el proceso de revisión de los estándares C&O tal como se utilizan en los estándares residenciales. **Ejemplos:** adyacente, contiguo, frente a la calle, entrada principal del edificio, visible. • Agregar/Reubicar la definición de 'Cobertura de lote' de acuerdo con 17.04.120 • Agregar/revisar/reubicar la definición y el gráfico de Altura de los edificios, ya que se ha identificado como problemático, incompleto, inconsistente y no C&O. Una definición separada para la altura de los edificios se encuentra en las normas de Vivienda Media 17.25.070.J. y podría aplicarse de manera más amplia si aborda estos asuntos.

CAPÍTULO Y SECCIÓN	RESULTADOS CLAVE Y NOTAS
	• Agregar/reubicar la definición de 'Área de piso' de 17.25 • Considerar agregar una definición de “estructura de uso mixto” según la definición de ORS • La unidad de condominio tiene una definición distinta a la de vivienda multifamiliar en función de la propiedad e incluye áreas para estacionamiento (espacio aéreo). No es un tipo de vivienda C&O. Los planos de condominios se revisan según el proceso estatal y no según un proceso de la ciudad. • Consulte la Parte 2 de este memorando para obtener información sobre el debate sobre vivienda asequible y sugerencias para agregar definiciones. • Aclarar “cambio de uso” y “cambio de usuario”. • Las definiciones de centros de cuidado infantil deben coincidir con las reglas estatales.

17.03 ZONAS DE USO DEL TERRENO	• Considere agregar una tabla de “Usos del suelo y tipos de desarrollo permitidos” que muestre los usos del suelo y los tipos de construcción permitidos para todas las zonas en una ubicación del código para mejorar la claridad y la facilidad de uso. • Para mayor claridad y coherencia, considere la posibilidad de agregar una “Tabla de requisitos de desarrollo del sitio” para todos los usos residenciales en zonas residenciales (incluida la C-1) e incluir tipos de viviendas intermedias que cumplan con la HB 2001 y la tabla en 17.25.070. Los estándares de desarrollo de viviendas intermedias ubicados por separado de los demás estándares de desarrollo de viviendas afectan la usabilidad del Código. • Considere colocar todos los estándares de estacionamiento en una tabla en 17.20 Gestión de acceso y circulación de transporte o en un capítulo de estacionamiento separado. • Agregar Duplex como un uso permitido a la zona R-1 (para ser coherente con HB 2001). • Considere la posibilidad de modificar la definición de "parque de casas móviles" por la de "parque de viviendas prefabricadas" en todas las zonas. La definición de vivienda prefabricada incluye las casas móviles. La definición debería actualizarse para incluir las viviendas prefabricadas. • Para C&O, en R-1, R-2, R-3 y C-1, las casas adosadas tienen dos o tres conjuntos de estándares de desarrollo conflictivos (17.19 Desarrollos de casas adosadas, 17.16 Revisión del plano del sitio para desarrollos de más de 4 casas adosadas y 17.25 Estándares de desarrollo de viviendas intermedias). Considere conciliar estos conflictos proporcionando un conjunto de estándares aplicables o brindando claridad adicional sobre cuándo se aplica cada conjunto de estándares. Considere también adoptar los estándares para las casas adosadas de la HB 2001 para viviendas intermedias de manera similar al Código modelo para para ayudar a los desarrolladores, ya que facilitaría el desarrollo de viviendas adosadas en Hood River es coherente con otras jurisdicciones y potencialmente reduce las barreras para el desarrollo de esta forma de vivienda. • Consulte la Parte 2 de este memorando para obtener información sobre la vivienda asequible y las revisiones sugeridas para el artículo 17.03. • En la zona C-1 se identifica un único tipo de desarrollo de uso mixto como Uso Condicional. Considere ampliar las zonas y los tipos de desarrollos de uso mixto permitidos y establecer estándares C&O para el desarrollo de uso mixto a fin de eliminar las barreras para el tipo de vivienda. • 17.03.010 Zona residencial urbana de baja densidad (R-1): para C&0, considerar expandir la sección de vivienda

	intermedia para mencionar los tipos de vivienda; para C&O agregar cláusula de conflicto que establezca que los estándares de desarrollo de vivienda intermedia 17.25.070 se aplican a los tipos de vivienda intermedia. • 17.03.020 Zona residencial de densidad estándar urbana (R-2): los dúplex y las casas adosadas se identifican como usos permitidos, pero los estándares de desarrollo para los tipos de vivienda son inconsistentes dentro del Código, ya que los tipos de vivienda también se pueden desarrollar según los Estándares de desarrollo de vivienda media 17.25. Para C&O, considere proporcionar una definición y un conjunto de estándares para cada tipo de vivienda ubicado dentro de las mismas secciones del código o agregue disposiciones del código que aclaren mejor dónde y cómo se pueden desarrollar diferentes formas de estos tipos de vivienda. • 17.03.030 Zona residencial urbana de alta densidad (R-3): los dúplex, tríplex y casas adosadas se identifican como usos permitidos, pero los estándares de desarrollo para los tipos de vivienda son inconsistentes dentro del Código, ya que los tipos de vivienda también se pueden desarrollar según los Estándares de desarrollo de vivienda intermedia 17.25. Para C&O, considere una definición y un conjunto de estándares para cada tipo de vivienda ubicado dentro de las mismas secciones del código o agregue disposiciones del código que aclaren mejor dónde y cómo se pueden desarrollar diferentes formas de estos tipos de vivienda. • 17.03.040 Zona residencial/de oficinas (C-1): los dúplex, tríplex y casas adosadas se identifican como usos permitidos, pero los estándares de desarrollo para los tipos de vivienda son inconsistentes dentro del Código. El Código también permite el desarrollo de los tipos de vivienda según los Estándares de desarrollo de vivienda intermedia 17.25. Para C&O, considere una definición y un conjunto de estándares para cada tipo de vivienda ubicado dentro de las mismas secciones del código o agregue disposiciones del código que aclaren mejor dónde y cómo se pueden desarrollar diferentes formas de estos tipos de vivienda.

CAPÍTULO Y SECCIÓN	**RESULTADOS CLAVE Y NOTAS**

	• Los estándares de desarrollo para viviendas en la zona C-2 deben ser C&O. Algunos usos residenciales y mixtos son Usos Condicionales en la zona C-2 con estándares discrecionales y proceso de revisión. • LI, I, OS/PF La revisión de estas secciones se limitó a las disposiciones sobre viviendas asequibles, como lo exige ORS 197A.445. No se identificaron preocupaciones, pero en referencia a los mandatos estatales sobre viviendas asequibles, consulte la Parte 2 de este memorando para obtener información sobre viviendas asequibles para 17.03 revisiones.
17.04 DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS	• 17.040.120 Cobertura máxima del lote: reubicar las definiciones de cobertura del lote y cobertura del lote del edificio principal en 17.01.060 Definiciones. Para mejorar la claridad y la facilidad de uso, considere reubicar los estándares de cobertura del lote en los estándares de desarrollo de cada zona o en la "Tabla de requisitos de desarrollo del sitio" recomendada. • 17.04.130 Requisitos generales para estacionamientos: considerar la reubicación en 17.20 Transporte y Gestión de Circulación y Acceso para combinar los estándares de estacionamientos en la sección del Código. Los estándares para el diseño de estacionamientos deben actualizarse para que sean C&O, ya que se aplican al desarrollo residencial. • Ocupaciones domésticas: los criterios no son C&O aunque están permitidos a través de un proceso material.
17.05 USOS Y ESTRUCTURAS NO CONFORMES	• Consulte la discusión en la Parte 2 de las Decisiones de uso limitado de la tierra SB 1537 para la revisión de usos y estructuras no conformes. • El requisito legal de las normas C&O se aplica al "desarrollo de viviendas". La Sección 17.05 prevé el reemplazo de un uso no conforme existente, que, si es un uso residencial, podría considerarse "desarrollo de viviendas". Si ese es el caso, puede ser necesario un C&O reserva para sustituciones residenciales.
17.06 USOS CONDICIONALES	• Los procesos de aprobación para usos condicionales hacen referencia a los procesos de solicitud de acciones cuasijudiciales 17.09.040. Los procesos de aprobación de solicitudes se están revisando para los procedimientos C&O en el Capítulo 17.09. Para mantener la coherencia, si los procesos de solicitud se revisan en el Capítulo 17.09, también deben revisarse en el 17.06. • El proceso y los criterios para realizar cambios a un documento aprobado el uso condicional (17.06.010.4) no está bien definido.

17.09 PROCEDIMIENTOS DE REVISIÓN	• Para mayor claridad para los solicitantes y facilidad de implementación, considere un cambio en los procesos de revisión para: o Tipo I (Acciones ministeriales) o Tipo II (Acciones administrativas)

CAPÍTULO Y SECCIÓN	**RESULTADOS CLAVE Y NOTAS**
	• Tipo III (Acciones cuasijudiciales) • Tipo IV (Acciones legislativas) • Esto es una norma en muchas jurisdicciones de Oregón. El proceso se puede modificar para Hood River a partir de las disposiciones del Código Modelo de Oregón. • Considere agregar requisitos de presentación para solicitudes de uso de tierra y materiales estandarizados. • 17.09.020 Las Acciones Ministeriales pueden no representar un proceso de C&O para todos los usos residenciales. Contiene lenguaje sobre la discreción del Director (aprobación con condiciones) y apelaciones por parte del solicitante, y períodos de apelación. Una decisión sobre la solicitud podría tener una audiencia y decisión por parte de la Comisión de Planificación. Si la solicitud para el desarrollo de viviendas, en particular viviendas intermedias, se procesa como acciones Ministeriales, el proceso debe ser completamente de C&O. • No está claro si las solicitudes para el desarrollo de viviendas (que no requieren revisión del plano del sitio) tienen un proceso de revisión identificado. • Las divisiones de tierras para viviendas intermedias no se abordan adecuadamente en las acciones ministeriales o las subdivisiones del Título 16; consulte la Parte 2 de este memorando para obtener más información. • 17.09.040 Acciones cuasijudiciales: consulte la discusión en la Parte 2 de SB 1537 Decisiones de uso limitado de la tierra para revisiones de usos y estructuras no conformes. En algunos casos, la revisión de usos no conformes no se puede procesar mediante un proceso cuasijudicial. • 17.09.080 Nueva presentación: el período de tiempo y el proceso para la nueva presentación después de la denegación (incluidas las acciones ministeriales) no son C&O. • 17.09.130 Requisito de reunión vecinal – 17.09.130.B.3 El requisito que establece cuándo se requiere una reunión vecinal obligatoria para las solicitudes no es C&O. La norma utiliza un lenguaje discrecional como "según lo determine el Director de Planificación".

17.12 DISPOSICIONES PARA PARQUES DE CASAS PREFABRICADAS Y CASAS MÓVILES	• Consulte los requisitos estatales de la HB 4064 (Parte 2 de este memorando). • Las casas móviles y las casas prefabricadas están reguladas como viviendas prefabricadas por el ORS. Considere eliminar las definiciones de casa móvil y reemplazar todas las referencias en el código con vivienda prefabricada (definición revisada consistente con HB 4064). • La Sección 17.12.010 aplica estándares de ubicación de lotes individuales a viviendas prefabricadas que no se aplican a viviendas unifamiliares.

CAPÍTULO Y SECCIÓN	**RESULTADOS CLAVE Y NOTAS**
	Viviendas unifamiliares: estas normas están prohibidas por la ley y no son C&O. Es necesario eliminar dos normas. • La Sección 17.12.020 contiene criterios adicionales para las casas prefabricadas en la zona R-1 que no se aplican a las viviendas unifamiliares independientes. No es necesario eliminar todas las normas. • La definición de “parque de viviendas prefabricadas” debería actualizarse para incluir las estructuras/viviendas prefabricadas, de conformidad con el estatuto. • La Sección 17.12.030 se refiere a los parques de viviendas móviles/prefabricadas; considere eliminar el término "casa móvil" de la sección. El proceso de aprobación para los parques de viviendas móviles/prefabricadas es inconsistente en el Código. El proceso de aprobación se identifica por distrito de zonificación; sin embargo, algunos distritos permiten las casas prefabricadas como un uso permitido y otros lo permiten como un uso permitido sujeto a la Sección 17.12.030. • 17.12.060 Normas generales para el desarrollo de parques de casas móviles: el requisito de estacionamiento de 2 espacios por unidad y el estacionamiento para invitados podría verse como una barrera para el desarrollo de vivienda.

17.16 REVISIÓN DEL PLANO DEL SITIO	• 17.16.010 Aplicabilidad – revisión de claridad – contiene inconsistencias y conflictos internos. • 17.16.010 Aplicabilidad – Considere consolidar y aclarar el proceso de aprobación para casas adosadas. Dado que las casas adosadas son un tipo de vivienda independiente, pero también se consideran multifamiliares (para 4 o más personas), y el proceso se identifica en varios capítulos (17.03, 17.16, 17.19, 17.25), es difícil de seguir para los solicitantes de desarrollo. • Consulte la discusión sobre SRO y "residencial grupal" en la Parte 2 para ver la aplicabilidad de la Revisión del diseño del sitio a las "residencias grupales". • La aplicabilidad de la revisión del plano del sitio para los parques de viviendas prefabricadas no es uniforme en el Código. NO se mencionan en la sección de aplicabilidad por requerir la revisión del plano del sitio. Sin embargo, el Capítulo 17.12 proporciona un proceso de revisión del plano del sitio para los parques de viviendas prefabricadas. • 17.16.020 Procedimiento de solicitud. El procedimiento de solicitud no es C&O y es incompatible con el artículo 17.09 Procedimientos de revisión. • Considere agregar una tabla que enumere los tipos de desarrollo que muestren si la Revisión del Plano del Sitio es requerida por una acción administrativa o cuasijudicial, o si está exenta; considere hacer referencia 17.09 Procedimientos de revisión y referencia a los criterios de decisión aplicables.

CAPÍTULO Y SECCIÓN	**RESULTADOS CLAVE Y NOTAS**
	• 17.16.040 Criterios de decisión: No se aplican a la vivienda, pero la mayoría de los estándares no son C&O como se aplican a otros tipos de desarrollo. • 17.16.050 Criterios de decisión para viviendas multifamiliares y grupales: estas normas se aplican al desarrollo de viviendas. Considere una actualización general de los criterios de decisión para viviendas multifamiliares para garantizar que sean C&O. • 17.16.050.A Características naturales y 17.16.050.EF Proyección no son C&O. Las normas de diseño en 17.16.050.G requieren que se aplique una especificidad adicional para ser C&O, 17.16.050.HI utiliza la expresión "siempre que sea físicamente posible", que no es C&O. • 17.16.053 Criterios de decisión para proyectos de casas adosadas: la sección en sí es C&O, pero solo se puede aplicar a más de 4 casas adosadas según HB 2001.

17.17 NORMAS DE PAISAJISMO Y DESARROLLO	• 17.17.010. Alcance: sería más claro si se lo etiquetara como "Aplicabilidad". La aplicabilidad y el lenguaje en 17.17.010.B deberían revisarse para que sean más claros. Por ejemplo, lenguaje como "Para sitios que no cumplen con estos requisitos" no es claro. 17.17.101.B describe la aplicabilidad de las normas de paisajismo a las ampliaciones de edificios y/o estacionamientos. • 17.17.020 Procedimiento: el procedimiento no es un requisito obligatorio. Considere incluir el cumplimiento de los criterios de la sección 17.17 como parte de un requisito de la revisión del plano del sitio. • 17.17.030 Contenido del plan de paisajismo (no C&O), considere ampliar los requisitos. • 17.17.040 Normas generales de paisajismo: varias normas no son C&O y requieren revisión. El paisajismo de los estacionamientos no es C&O • Los requisitos de los árboles de la calle se establecen en las subdivisiones del Título 16, 16.12.050. Parece que no son aplicables a las solicitudes de desarrollo que no estén procesando también una solicitud de subdivisión, como se hace referencia en las normas de desarrollo del Título 17. Sin embargo, las normas específicas para los árboles de la calle se encuentran en 17.17.050. Considere reubicar el requisito y las normas de los árboles de la calle en 17.17 Normas de paisaje y desarrollo y proporcionar una aplicabilidad revisada de las normas de los árboles de la calle.
17.18 DESVIACIONES	• El procedimiento para las variaciones no está claramente definido. Se está considerando la posibilidad de revisar para indicar que todas las variaciones se procesarán y aprobarán como acciones cuasijudiciales sujetas a 17.09.040. Los ajustes del uso del suelo para viviendas requeridos por el Proyecto de Ley Senatorial 1537 probablemente se incorporarán en una sección separada del código de desarrollo con criterios separados para su aplicación.

CAPÍTULO Y SECCIÓN	**RESULTADOS CLAVE Y NOTAS**
	Esta cuestión requerirá más evaluación como parte de la Fase 2. Proceso de actualización de código.

17.19 PROYECTOS DE CASAS ADOSADAS	• En general, las normas para el desarrollo o los proyectos de viviendas adosadas no son claras ni uniformes en el Código. Las viviendas adosadas tienen su propia definición, pero también pueden considerarse viviendas multifamiliares o desarrollos de dos, tres o cuatro viviendas en las Normas de desarrollo de viviendas intermedias 17.25. Se recomienda una aclaración adicional de estos requisitos, como se señala en otra parte de este informe. • Considere eliminar todas las normas para el desarrollo de viviendas adosadas de menos de 5 unidades para mejorar la coherencia interna y la claridad dentro del código y para reducir la posible confusión o las disposiciones conflictivas del código. Todos los desarrollos de viviendas adosadas de 4 unidades o menos están sujetos a las Normas de desarrollo de viviendas intermedias 17.25 en todas las zonas donde se permita, excepto en C-2, donde las viviendas adosadas son un uso condicional. • 17.19.020 Normas: las normas para viviendas unifamiliares varían mucho según la zona y la cantidad de unidades propuestas, lo que agrega complejidad al código y crea una posible confusión para los usuarios del código. Esto puede ser una barrera para el desarrollo de viviendas. Las normas de estacionamiento para viviendas unifamiliares pueden considerarse una barrera para el desarrollo, en particular en comparación con las normas aplicadas en otras jurisdicciones y en términos de la capacidad para acomodar los espacios de estacionamiento requeridos en un sitio típico para viviendas unifamiliares. • 17.19.030 Proceso de vivienda adosada: el proceso de solicitud y aprobación para una “vivienda adosada” no está claramente definido. El procesamiento de un desarrollo de vivienda adosada como una solicitud de partición de conformidad con el Título 16 no está claro y es incoherente con las secciones del Título 17 que establecen que se procesan de conformidad con el Plano del sitio 17.16 revisión de los estándares de desarrollo de viviendas intermedias 17.25

17.20 GESTIÓN DE CIRCULACIÓN Y ACCESO **DEL TRANSPORTE**	• La aplicabilidad de las normas de gestión de acceso 17.20.030 no está clara. Se establece que las normas se aplican a todos los desarrollos en arterias y colectoras y a todos los desarrollos que lindan con estas carreteras como parte de un proceso de revisión del plano del sitio (Capítulo 17.16), así como a las calles locales dentro de los "Bloques de gestión de acceso" de la Zona de superposición del Plan de gestión del área de intercambio. Sin embargo, no todos los desarrollos que lindan con estas carreteras están sujetos a la Revisión del plano del sitio según 17.16. El proceso de revisión para los desarrollos que no requieren Revisión del diseño del sitio no está claro. • Los criterios de gestión de acceso en 17.20.030.B y los estándares en 17.20.030.C no son C&O y se requiere que sean C&O ya que impactan el desarrollo de la vivienda.

CAPÍTULO Y SECCIÓN	**RESULTADOS CLAVE Y NOTAS**
	• Existen criterios y estándares en 17.20, así como criterios y estándares que hacen referencia a otras secciones del código (Capítulo 13.28) y al TSP de la ciudad, que tiene el potencial de generar inconsistencias. También existen estándares de acceso en 16.12 Subdivisiones que podrían entrar en conflicto con los estándares en 17.20. • Algunas normas son discrecionales ya que permiten al Ingeniero de la Ciudad eximir o modificar las normas a su discreción y sin citar las normas C&O o los criterios para eximir o modificar dichas normas. • 17.20.040 Estacionamiento de bicicletas: las categorías de uso residencial son incompatibles con los usos residenciales dentro del Código y no del C&O. **Ejemplo** : el uso de "dormitorio" y "vivienda en grupo", la ubicación del estacionamiento de bicicletas "cerca de la entrada del edificio" no es una excepción. Las exenciones deberían ampliarse para incluir todos los tipos de viviendas intermedias. • El estacionamiento de vehículos no se aborda en el artículo 17.20, pero sí en todo el código. Para mejorar la claridad y garantizar la coherencia, considere agregar estándares mínimos de estacionamiento de vehículos al artículo 17.20. • Considerar reubicar 17.04.130 Requisitos generales para estacionamientos a 17.20 Transporte y Gestión de Circulación y Acceso para combinar los estándares de estacionamientos y circulación en la sección del Código.

17.23 UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIAS	• Considere una excepción al límite de 800 pies cuadrados para conversiones de ADU (no aplicable a la expansión de edificios para ADU). • Revisar los tipos de vivienda en 17.23 si se revisa en Definiciones.
17.25 NORMAS DE DESARROLLO DE VIVIENDAS DE NIVEL MEDIO	• Si se mantiene, considere agregar una declaración de propósito a esta sección que identifique que el propósito es facilitar el desarrollo de viviendas más pequeñas de menos de 1200 pies cuadrados para abordar los objetivos y estrategias de vivienda de Hood River. Agregue que la aplicación del 17.25 es opcional. • Parece que esta sección se agregó para abordar la Estrategia de Vivienda de 2015 y crear una vía alternativa para desarrollar unidades de vivienda intermedia más pequeñas, como se señaló anteriormente. Aunque existe una cláusula de conflicto, considere abordar los estándares de desarrollo de vivienda intermedia en los criterios de las zonas base (17.03 Zonas de uso del suelo), los estándares específicos para vivienda intermedia en 17.04 Disposiciones complementarias y el proceso de revisión y aprobación en 17.09 Procedimientos de revisión. Esto reduciría la cantidad de conflictos e inconsistencias y mejoraría la usabilidad para el solicitante. El término "Vivienda intermedia" evoca los tipos de vivienda y los estándares asociados requerido en comunidades más grandes de Oregon según HB 2001.

CAPÍTULO Y SECCIÓN	**RESULTADOS CLAVE Y NOTAS**

	17.25 contiene estándares muy diferentes en comparación y puede crear confusión para los desarrolladores que trabajan en otras comunidades en todo el estado. Hood River no está sujeto a la mayoría de los estándares estatales relacionados con la vivienda media y debería seguir implementando estándares que reflejen las necesidades específicas de la comunidad. Al mismo tiempo, la ciudad también debería actualizar su código para mejorar la coherencia y los conflictos dentro del código y reducir la confusión con las definiciones y estándares utilizados en otros lugares en la medida de lo razonablemente posible. • No existe un proceso o acción de aprobación definido para las solicitudes de desarrollo de viviendas de clase media. Se supone que es una acción ministerial, pero no se indica. • 17.25.010 Definiciones: trasladar a la sección de definiciones 17.01.060 para garantizar la coherencia. Considerar la posibilidad de revisar las definiciones de los tipos de viviendas de clase media para que sean coherentes con la HB 2001 y la OAR 660-046 a fin de mejorar la facilidad de uso del Código para los desarrolladores que están familiarizados con el desarrollo de viviendas de clase media en Oregón de acuerdo con los estándares de la HB 2001. • Los estándares y el proceso de aprobación para casas adosadas son inconsistentes y poco claros en todo el Capítulo 17. Las casas adosadas podrían ser configuraciones de dos, tres o cuatro unidades en viviendas intermedias. • 17.25.070 Normas de desarrollo: en general, las normas parecen ser C&O, pero varias normas para tipos de viviendas intermedias son mayores que las normas para viviendas unifamiliares independientes, lo que podría ser una barrera para el desarrollo de viviendas. o 17.25.070.A – Tabla de área requerida del sitio, la relación entre el área mínima del sitio de construcción y el tamaño mínimo del lote no está clara. o Las viviendas unifamiliares independientes en el Código no tienen estándares mínimos de área de paisaje, el área mínima de paisaje detallada y los estándares de plantación específicos para viviendas intermedias podrían verse como una barrera para la vivienda y pueden no ser consistentes con HB 2001. o o 17.25.070. H – Para mayor claridad y coherencia, la medición de la altura de los edificios debe tener un método coherente en todo el código y ubicado en las definiciones. o 17.25.070. K – La arquitectura requerida es C&O, pero los estándares son mayores que los estándares

		que se aplican a viviendas unifamiliares independientes y podrían considerarse una barrera para el desarrollo de la vivienda.

Parte 2: Hallazgos iniciales: cumplimiento legislativo

La siguiente tabla ofrece un resumen de los estatutos y la legislación estatales relacionados con la vivienda que se consideraron como parte de esta auditoría del código (además de los requisitos claros y objetivos) e identifica hasta qué punto los títulos 16 y 17 del HRMC son coherentes con estas reglamentaciones. Nota: Algunos de los requisitos legales se aplican en Hood River independientemente de si la ciudad decide incorporarlos al HRMC. Si no se agregan al código, la ciudad estaría obligada a aplicar los estatutos directamente a cualquier permiso o solicitud de uso de la tierra correspondiente.

Tema	Estado	Comentarios
Límites de ocupación Proyecto de ley 2583 de la Cámara de Representantes (2021); ORS 90.112 Prohíbe a las jurisdicciones establecer o hacer cumplir límites de ocupación para unidades de vivienda que se basen en las relaciones familiares o no familiares entre los ocupantes.	No cumple con la Sección 17.01.010 Se deben actualizar las definiciones y modificar los términos para los tipos de vivienda en todo el Capítulo 17	• El capítulo 17 contiene la definición de “familia” basada en relaciones familiares y no familiares. Se requiere suprimirlo para cumplir con lo establecido. • Las definiciones de vivienda unifamiliar, vivienda unifamiliar independiente y vivienda multifamiliar utilizan la definición de familia. Se sugiere reemplazar “familia” por “unidad de vivienda”. • Definición de “residencia grupal” basada en una relación no familiar • La definición de 'triplex' se basa en las relaciones familiares. • Considere la posibilidad de agregar una definición de “unidad de vivienda” en el Título 17 que simplemente se refiera a “una o más personas”, evitando así los límites de ocupación relacionado con el estado familiar.

Unidades de vivienda auxiliares (ADU) SB 1051, Sección 6 (2017); HB 2001, Sección 7 (2019); ORS 197A.425 Requiere que las ciudades con poblaciones de más de 2500 personas permitan al menos una ADU por cada vivienda unifamiliar aislada, en áreas zonificadas para viviendas unifamiliares aisladas. Permite "regulaciones locales razonables relacionadas con la ubicación y el diseño". La HB 2001 aclaró que las "regulaciones locales razonables" no incluyen el estacionamiento fuera de la calle ni los requisitos de ocupación por parte del propietario .	Parece cumplir	• Cumple la Sección 17.23.010 Unidades de vivienda accesorias (ADU). • En la Parte 1 de este memorando se proporciona más información sobre las normas de ADU en la Sección 17.23.010.

Viviendas prefabricadas y prefabricadas Proyecto de ley de la Cámara de Representantes 4064 (2022); ORS 197A.015, 197.478 y 197.485 La HB 4064 actualizó ciertas definiciones y regulaciones relacionadas con las viviendas prefabricadas, las estructuras prefabricadas y los parques de viviendas prefabricadas. Los gobiernos locales deben: • Permitir la ubicación de casas prefabricadas y viviendas prefabricadas en terrenos zonificados para permitir viviendas unifamiliares unifamiliares (ORS 197.478). • No aplicar estándares de ubicación o diseño a casas prefabricadas o viviendas ubicadas en terrenos individuales, ni estándares de ubicación o diseño que también se apliquen a viviendas construidas en el sitio (con excepción de las protecciones relacionadas con los objetivos de planificación del uso de la tierra a nivel estatal y las regulaciones relacionadas con el desempeño de la envoltura térmica) (ORS 197.478(4)). • Permitir la colocación de viviendas prefabricadas en parques de viviendas prefabricadas (ORS 197.485).	No cumple, Capítulo 17.12 Casas prefabricadas y parques de casas móviles y Sección 17.01.010 Las definiciones deberían actualizarse.	• La ciudad define "casa prefabricada" de acuerdo con ORS, pero "vivienda prefabricada" es el término utilizado en ORS. • La definición de “casa móvil” que da la ciudad es diferente a la de “casa prefabricada”. • Las casas móviles y las casas prefabricadas están reguladas como viviendas prefabricadas por el ORS. Considere eliminar las definiciones de casa móvil y reemplazar todas las referencias en el código con vivienda prefabricada • Todas las zonas que permiten viviendas unifamiliares independientes permiten casas prefabricadas. • La Sección 17.12.010 aplica estándares de ubicación de lotes individuales a las viviendas prefabricadas que no se aplican a las viviendas unifamiliares independientes; estos estándares están prohibidos por la ley. Es necesario eliminar dos estándares. • La Sección 17.12.020 contiene criterios adicionales para las casas prefabricadas en la zona R-1 que no se aplican a las viviendas unifamiliares independientes. Es necesario eliminar varias normas. • La definición de “parque de viviendas prefabricadas” debería actualizarse para incluir las estructuras/viviendas prefabricadas, de conformidad con el estatuto. • Se recomienda agregar una definición de estructura/vivienda prefabricada e incluirla en la

		definición de vivienda unifamiliar. • La sección 17.12.030 se refiere a vivienda móvil/prefabricada parque, considere retirar el móvil término de inicio de la sección.

Infraestructura sustancialmente completa Proyecto de ley 2306 (2019); ORS 455.175 Prohíbe a cualquier gobierno local negar un permiso de construcción para una vivienda residencial en una subdivisión residencial en la que la infraestructura esté "sustancialmente completa". Específicamente, los permisos de construcción no se pueden negar por no satisfacer las condiciones de un desarrollo SI se ha obtenido una garantía financiera aceptable Y los siguientes sistemas cumplen con los estándares aplicables, a menos que se acuerde lo contrario: agua, hidrantes, alcantarillado, drenaje pluvial, bordillos y calles y señales de calles para fines de respuesta a emergencias. Las jurisdicciones conservan sus autoridad para denegar permisos de ocupación.	Sección 16.08.030B y 16.12.060.A. Parece cumplir.	• El Código permite que se apruebe un plano final con una garantía de finalización de mejoras públicas y permite que se realice el desarrollo (construcción) con una garantía de finalización de mejoras públicas.

Ajustes obligatorios y modificaciones y adiciones del UGB a las decisiones de uso limitado de la tierra Proyecto de ley del Senado 1537 (2024) secs 8-9, 44-47, 48-60, ORS 215.427 (enmendado) <u>Opción de participar en las reglamentaciones de vivienda modificadas (artículos 8 y 9)</u> Permite a los solicitantes de permisos, decisiones de uso limitado de la tierra y cambios de zonificación para el desarrollo de viviendas solicitar que su solicitud sea revisada utilizando estándares y criterios que entran en vigencia mientras su solicitud está pendiente. Reinicia los plazos de solicitud. <u>Decisiones sobre uso limitado de la tierra (artículos 44 a 47)</u> Incluye la aprobación o denegación de solicitudes de redistribución de terrenos, ajustes de límites de propiedad y modificaciones o expansiones de extensiones de un uso no conforme en la definición de "decisión de uso limitado del suelo". Ordena a las ciudades que solo apliquen los procedimientos especificados en ORS 197.195 a las decisiones de uso limitado del suelo. <u>Adiciones únicas a los límites de crecimiento urbano (secciones 48 a 60)</u> Permite que las ciudades fuera del área metropolitana agreguen sitios a su límite de crecimiento urbano (UGB, por sus siglas en inglés) y que las ciudades dentro del área metropolitana soliciten a Metro que agregue un sitio dentro del UGB del área metropolitana, en condiciones específicas, con el fin de construir viviendas de tipos específicos y de asequibilidad. Limita estas adiciones a 50 acres residenciales netos	Para las secciones 44-47 (Decisiones sobre uso limitado de la tierra), Títulos 16 y 17 cumplen parcialmente, Secciones 89 y 88-60 no se abordan en HRMC	• La ciudad no está obligada a actualizar su código, pero necesitaría revisar todas las solicitudes en relación con estos estatutos cuando corresponda. • 17.09 La sección del código de procedimientos de revisión podría revisarse para abordar la opción de que los solicitantes opten por las regulaciones de vivienda enmendadas. • 16.08 cumple con la decisión de uso limitado del suelo para redistribuciones y ajustes de límites de propiedad. • En 17.09.040 Los usos no conformes son acciones cuasijudiciales y, por lo tanto, no cumplen con la SB 1537. • Debido a la finalización de las adiciones únicas de UGB en 2033, la Ciudad podría considerar procesar cualquier expansión de UGB aplicable mediante el proceso descrito en el Proyecto de Ley del Senado y no enmendar la Ordenanza de Zonificación, específicamente las Enmiendas al Plan 17.08 para cumplir con las Adiciones únicas al Sitio según los criterios de UGB y el proceso de aprobación.

para ciudades con poblaciones de menos de 25 000 habitantes (Hood River). Requiere que las ciudades demuestren la necesidad de la enmienda del UGB utilizando criterios específicos, proporcionen aviso público y oportunidad para la participación pública, y adopten un plan conceptual sujeto a los requisitos especificados. Permite que las ciudades realicen un intercambio de tierras en lugar de una enmienda del UGB, en cuyo caso el sitio residencial que se agrega al UGB reemplaza un sitio residencial aproximadamente equivalente en tamaño. que se esta eliminando de la UGB.		

Ocupación en habitación individual Proyecto de ley 3395 de la Cámara de Representantes, secciones 1 y 2 (2023); ORS 197A.430 Requiere que los gobiernos locales permitan “ocupaciones de una sola habitación” en los distritos de zonificación residencial. La ocupación de una sola habitación (SRO, por sus siglas en inglés) es una forma de vivienda en la que las unidades comparten instalaciones de baño o cocina con otras unidades en el piso o en el edificio. Las viviendas SRO con solo unas pocas unidades podrían parecerse a una casa con habitaciones alquiladas individualmente. Los desarrollos SRO más grandes (por ejemplo, con más de seis unidades de una sola habitación) serían más similares a un dormitorio con cocinas compartidas y posiblemente baños compartidos. ORS 197A.430 define “ocupación de habitación individual” de la siguiente manera: Un desarrollo residencial con no menos de cuatro unidades adjuntas que se alquilan de forma independiente y se pueden cerrar con llave y brindan espacio para vivir y dormir para el uso exclusivo de un ocupante, pero requieren que el ocupante comparta las instalaciones sanitarias o de preparación de alimentos con otras unidades en la ocupación. El estatuto exige que los gobiernos locales permitan la ocupación de habitaciones individuales: • En zonas unifamiliares, con hasta seis unidades de una sola habitación en cada lote; y • En zonas multifamiliares, de acuerdo con los requisitos de densidad máxima.	No se aborda directamente en HRMC, Recomendar actualización de Definiciones, Usos permitidos en distritos residenciales.	• La ciudad no está obligada a actualizar su código, pero necesitaría revisar todas las solicitudes frente a este estatuto cuando corresponda. • El código no tiene una definición de SRO y no está permitido en ninguna zona residencial. • El código tiene una definición de “residencia grupal” para la ocupación de unidades de vivienda por 5 o más personas no relacionadas y una “casa de huéspedes” para el alquiler no transitorio de alojamiento sin comidas a más de cinco (5) personas. Las definiciones no son idénticas a las de SRO y se basan en relaciones familiares, lo que requiere una revisión según el ORS. • No se permiten “viviendas grupales” ni “casas de huéspedes” en todas las zonas residenciales. • Las viviendas "grupales" están permitidas en algunas zonas residenciales, pero tienen un número mínimo y máximo de residentes. Sin embargo, la sección 197A.430 exige que la ciudad permita viviendas unifamiliares independientes con hasta seis unidades en todas las zonas que permiten viviendas unifamiliares independientes. • Considere definir las unidades residenciales de uso individual por separado de las unidades residenciales grupales y enumerarlas por separado en Uso permitido en los distritos de zonificación residencial. Permitir hasta seis unidades en cada lote en

		R-1 y R-2 y sin límite en R-3 y C-1. • También se debe considerar la aplicación de estándares multifamiliares a desarrollos SRO más grandes, tal como se aplican a las "residencias grupales." Esto debería incluir desarrollo y diseño normas en 17.16.050

Viviendas asequibles con bonificación por densidad y altura Proyecto de ley 8 del Senado (2021); ORS 197A.445 **,** HB 3151 (2023) Requiere que los gobiernos locales permitan viviendas asequibles, que cumplan con una definición y criterios específicos, en una amplia gama de sitios. • Se deben permitir viviendas asequibles que cumplan con ciertos criterios de propiedad en cualquier zona. Inicialmente, los criterios se limitaban a la propiedad por parte de un organismo público o una organización religiosa sin fines de lucro; sin embargo, los criterios se ampliaron mediante la HB 3151 en 2023 para incluir la propiedad por parte de una organización sin fines de lucro centrada en viviendas asequibles, una autoridad de vivienda y una cooperativa sin fines de lucro de parques de viviendas prefabricadas. • Se debe permitir la construcción de viviendas asequibles que pertenezcan a otros tipos de organizaciones en propiedades zonificadas para usos comerciales, instituciones religiosas, terrenos públicos o terrenos industriales, excepto aquellos específicamente destinados a la "industria pesada". • ORS 197A.445 establece bonificaciones por altura y densidad en áreas destinadas a usos residenciales. Sin embargo, no especifica densidades para aquellas zonas que no permiten la construcción de viviendas.	No abordado en HRMC, Recomendar la Ordenanza de Vivienda Asequible y actualizaciones del código	• La ciudad no está obligada a actualizar su código, pero necesitaría revisar todas las solicitudes frente a este estatuto cuando corresponda. • En 2002, Hood River adoptó una estrategia de vivienda asequible. Una de las estrategias abordó el desarrollo de una ordenanza de vivienda asequible. No se han adoptado ordenanzas relacionadas con la vivienda asequible. • El código no tiene una definición de “vivienda asequible” ni aborda su uso en ningún distrito de zonificación. • El código no aborda las bonificaciones por altura o densidad de las viviendas asequibles. • Considerar la creación y adopción de una ordenanza de vivienda asequible (en consonancia con la Estrategia de Vivienda Asequible y SB 8 y HB 3151 y HB 3395). Esto requiere modificar la sección 17.01 Definiciones, los usos permitidos en todos los distritos de zonificación y agregar una subsección de bonificación por altura y densidad a las Disposiciones complementarias de la sección 17.04. Además, el proceso acelerado de revisión de viviendas asequibles podría ser parte de las revisiones del código como se describe en las estrategias de vivienda asequible de Hood River.

Viviendas asequibles en terrenos comerciales Proyecto de ley 3395 de la Cámara de Representantes, secciones 16 a 19 (2023); ORS 197A.460	No se aborda en HRMC	• La ciudad no está obligada a actualizar su código, pero necesitaría revisar todas las solicitudes en relación con este estatuto cuando aplicable.

Requiere la aprobación de viviendas asequibles en terrenos zonificados para uso comercial (pero no industrial), así como viviendas para ingresos moderados que formen parte de una estructura de uso mixto. Las viviendas deben estar sujetas a estándares de desarrollo claros y objetivos en la "zona residencial que sea más comparable en densidad a los usos comerciales permitidos en la zona en cuestión". Estas disposiciones no se aplican a ciertos terrenos restringidos, terrenos baldíos o terrenos que se agregaron al Límite de Crecimiento Urbano (UGB) en los últimos 15 años. Esto se superpone con ORS 197A.445 (SB 8), pero tiene criterios y restricciones algo diferentes. Las principales diferencias son que HB 3395 se aplica solo a terrenos comerciales en los que no se permiten usos industriales (mientras que SB 8 tiene una aplicabilidad más amplia); HB 3395 tiene diferentes requisitos de asequibilidad para el desarrollo residencial de uso mixto; y SB 8 incluye bonificaciones por densidad y altura, mientras que HB 3395 no lo hace.		• Se superpone con ORS 197A.445 (SB 8), abordado anteriormente. • La ciudad podría abordar el cumplimiento de las revisiones sugeridas para cumplir con la SB 8 y la Ordenanza de Vivienda Asequible de la Ciudad. Las principales diferencias son que la HB 3395 se aplica solo a terrenos comerciales en los que no se permiten usos industriales y la definición de asequibilidad es ligeramente diferente.

Viviendas asequibles propiedad de una organización religiosa sin fines de lucro Proyecto de ley de la Cámara de Representantes de 2008 (2021); ORS 197A.470(5)- (6) Requiere que los gobiernos locales permitan el desarrollo de viviendas asequibles en propiedades que sean propiedad de una organización religiosa sin fines de lucro y que no estén zonificadas para viviendas, siempre que la propiedad sea contigua a una zona que permita viviendas y no esté zonificada para usos industriales. La densidad se basa en estándares para la zona contigua que permite la vivienda.	No se aborda en HRMC	• La Ciudad no está obligada a actualizar su código, pero esto podría agregarse a la Ordenanza general de Vivienda Asequible y las actualizaciones del código analizadas anteriormente. • La Ciudad está obligada a revisar todas las solicitudes en relación con este estatuto cuando corresponda.
Conversión de hoteles y moteles en refugios o viviendas Proyecto de ley 3261 de la Cámara de Representantes (2021); ORS 197.748 Requiere que los gobiernos locales permitan la conversión de un hotel o motel en un refugio de emergencia o vivienda asequible cuando se cumplan ciertos criterios y estándares. La HB 3261 proporciona otra Definición de “vivienda asequible”.	No se aborda en HRMC	• La Ciudad no está obligada a actualizar su código, pero esto podría agregarse a la Ordenanza general de Vivienda Asequible y las actualizaciones del código analizadas anteriormente. • La Ciudad está obligada a revisar todas las solicitudes en relación con este estatuto cuando corresponda.

Se permiten refugios de emergencia HB2006 (2021) HB 3395 (2023), Secciones 6-7 Requiere que los gobiernos locales aprueben una solicitud de refugio de emergencia, independientemente de las leyes de uso de la tierra estatales o locales, si la solicitud cumple con los criterios de aprobación específicos descritos en el proyecto de ley. Un "refugio de emergencia" proporciona "refugio de manera temporal para personas y familias que carecen de un refugio permanente". vivienda." Cualquier uso o actividad de refugio de emergencia específicamente autorizado a continuación no puede destinarse a ningún otro uso sin obtener la aprobación de uso de la tierra necesaria según lo exija la ley estatal o la jurisdicción local. Las secciones de la HB 3395 relacionadas con los refugios de emergencia están en vigencia mientras una medida estatal específica de personas sin hogar supere un cierto umbral. "Super Siting" es un proceso acelerado de revisión y aprobación para refugios de emergencia autorizados por la ley estatal (HB 3395). Los refugios de emergencia ubicados según la HB 3395 no están obligados a Cumplir con las leyes locales de uso de la tierra.	No se aborda en HRMC	• La Ciudad no está obligada a actualizar su código, pero podría revisarlo para cumplir con ORS para facilitar su implementación. • La Ciudad está obligada a revisar todas las solicitudes en relación con este estatuto cuando corresponda. • El código no tiene una definición de "refugio de emergencia". La ciudad podría revisarlo 17.01.060 definiciones para incluir una definición de refugio de emergencia consistente con el ORS y permitir refugios de emergencia en todas las zonas de la ciudad a través de una revisión ministerial revisada con los criterios delineados en HB 3395.

Parte 3: Hallazgos iniciales: temas y áreas del código identificados por la ciudad

MIG realizó una revisión de varias secciones del Código de Desarrollo de Hood River para señalar las áreas identificadas por la Ciudad que son problemáticas, inconsistentes, contienen lagunas u omisiones o conflictos con otras secciones del código. La siguiente tabla proporciona una descripción general de los hallazgos clave y las recomendaciones iniciales para estas secciones. Esto no incluye todos los problemas, pero identifica los problemas y las áreas para los cuales la Ciudad proporcionó documentos de antecedentes o debates.

Estacionamiento y acceso requeridos	
CÓDIGO O SECCIÓN	RESULTADOS CLAVE Y NOTAS
16.12.020.J.1	• Véase 17.04.020 • Revisión de Claro y Objetivo. • 16.12.020.J.1 se refiere a un “Área de urbanización como se muestra en los estándares de conectividad de calles locales del Plan del sistema de transporte”; suponiendo que se refiere a la Figura 7 del TSP, no hay un Área de urbanización delineada. Si “Área de urbanización” es el área que se está desarrollando, eso debe quedar claro y no debe escribirse con mayúscula.
17.01	• 17.01.060 La definición de espacio de estacionamiento incluye dimensiones, lo que impide que los espacios compactos cuenten para los requisitos de estacionamiento.
17.03	• Considere colocar los estándares de estacionamiento en una tabla. • Al especificar el número de espacios requeridos, el número se escribe con todas las letras: un espacio, dos espacios, etc. A veces, el número escrito con todas las letras va seguido de (1), a veces no. A veces, un espacio y medio también va seguido de (1 ½), y a veces un espacio y un cuarto va seguido de (1,25). • A veces se utiliza “plazas de aparcamiento”, a veces “estacionamiento”, a veces “plazas”: ¿es esta la inconsistencia mencionada por el personal? • Confirmar los requisitos de estacionamiento C-1 para el desarrollo residencial en el Distrito Comercial Central (1,25 espacios, redondeados hacia arriba, excepto ninguno para los edificios históricos catalogados de pisos superiores). • Confirmar los requisitos de estacionamiento C-2 para el desarrollo residencial en el Distrito Comercial Central (1,25 espacios, redondeados hacia arriba, excepto ninguno para los edificios históricos catalogados de pisos superiores). • 17.03.110.D.2: La cobertura del lote debe estar en las definiciones. • 17.03.110.J.1: Normas conflictivas • 17.03.130.E.7: Esta sección contiene las normas de estacionamiento para usos comerciales y recreativos en la zona industrial ligera, pero solo si se encuentra en la zona de superposición costera.

	Revisión de C&O. Normas de estacionamiento adicionales para la zona de superposición de la costa: 17.03.130.F.8 • Actualmente no existen requisitos para autoservicio ni colas. • Añadir requisitos de circulación interna para peatones, vehículos, vehículos y aparatos contra incendios. • Declaración de que no se permiten espacios compactos como estacionamiento obligatorio.
17.04.130	• Área de estacionamiento vs. estacionamiento: use términos coherentes y claros. • "Mantenido adecuadamente", "ancho suficiente" no son C&O ni están definidos adecuadamente. • 17.04.130.5 (debería ser "E" y no 5) = es necesario hacer referencia a los estándares de paisajismo del estacionamiento
17.20.30.C.3	• Puntos del Capítulo 13.28 Espaciamiento de acceso, caminos de acceso y cortes de aceras • 13.28.010 – Definición de camino de servicio: debe estar en el capítulo de definiciones. • La Tabla 13.28-A (espaciado de calzadas) debe ser coherente con la Tabla 16.12-A (es decir, medición de bordillo recto en lugar de línea central a línea central).
17.20.040	• Defina estacionamiento de corto plazo y de largo plazo. ¿Todo estacionamiento de bicicletas de largo plazo debe estar cubierto? ¿Y cuáles son las normas para que esté cubierto? • Los estándares de iluminación deben ser C&O
Preservación de árboles en paisajismo	

16.12.040	• Las normas deben actualizarse para que sean claras y objetivas.
	• Es necesario definir varios términos, entre ellos:
	  ○ Arbol Significativo
	  ○ Arbusto significativo
	  ○ Vegetación nativa

16.12.060.B.6.1	
17.16.040.A	
17.16.050.A	

17.17	○ Vegetación madura/Paisajismo ○ Diámetro a la altura del pecho ○ Altura del pecho ○ Área de protección ○ Línea de goteo ○ Área de vegetación significativa ○ Vegetación muerta, enferma y peligrosa. ○ Vegetación ○ Árbol de paisaje

	• Es necesario revisar este capítulo para comprobar que las referencias sean correctas: 17.07.090.A.5.c.3.Xa: falta un número. Verifique la numeración de A.5.c.3.Xci: los números romanos no se utilizan en ningún otro lugar del Código que hayamos visto. • Revisión del plano del sitio: 17.16.040.A y 17.16.050.A: ○ Estas normas son idénticas y deben ser coherentes. Separe los criterios que abordan más de una cuestión (es decir, características naturales significativas, zonas de amortiguación vegetativas, impactos de los edificios, etc.). ○ ¿Qué son las "características naturales significativas"? Muchos códigos tienen una lista de lo que se considera significativo y debe protegerse.
Uso de vivienda multifamiliar en las zonas R-3 y C-1	
17.03.030 Zona residencial urbana de alta densidad (R-3)	• Véanse los hallazgos y notas en las Partes 1 y 2 anteriores. • Próximamente se brindarán más orientaciones por parte de la ciudad.
17.03.040 Zona de oficinas/residencial (C-1)	• Véanse los hallazgos y notas en las Partes 1 y 2 anteriores. • Próximamente se brindarán más orientaciones por parte de la ciudad.
Estructuras y usos no conformes	
17.05.010	

17.05.040	• El Propósito hace referencia a “ciertos” usos residenciales pero .040 no hace diferenciaciones. • Próximamente se brindarán más orientaciones por parte de la ciudad. • Aclarar el proceso de revisión de estructuras no conformes y usos no conformes, incluidos C&O para uso residencial (ver también 17.09.040(B.5)).
Altura y medida del edificio	
17.04.040 Excepciones generales a las limitaciones de altura de los edificios	• Esta sección podría incorporarse a la definición. • Según APG: Los criterios de los datos de referencia no son del todo claros. • Consulte la documentación de Daniel Kearns (abogado de la ciudad).
Proceso/Procedimientos para la revisión y aprobación	
16.08.020.C.1.a	• Consulte los hallazgos y notas en la Parte 1 anterior. • Considere una actualización extensiva de todo el código y de los procedimientos. • Los planos de condominios se revisan según el proceso estatal y no de la ciudad; sin embargo, se le pide a la ciudad que dé su aprobación. El código debería definir este proceso. • Identificar cuándo se adquieren los derechos del proyecto.
17.09	
17.01.040.B y C	
17.03.130.B	
17.07.030	
17.23.010.C	
Cálculo de densidad residencial	
17.03	
17.04.070	

17.07.020.C	• Excepciones generales a los requisitos de superficie del lote. Son discrecionales y posiblemente contradigan el capítulo que no cumple con las normas. • 17.07.020.C – Las normas no deberían ir entre asteriscos. La tabla necesita un título. • Próximamente se brindarán más orientaciones por parte de la ciudad.
Contratiempos y obstrucciones permitidas	
16.04.020	• No existe definición de retroceso, estructura.
17.03	• Debería hacerse referencia a 17.030.A, o todas las normas de la zona podrían estar en una tabla y esto podría ser una nota al pie.

17.04.030.A	• Revisado para los estándares C&O en términos de cómo se aplican los estándares. • Definir proyecciones. • Una estructura accesoria no comercial es la obstrucción permitida. • Agregue intrusiones u obstrucciones permitidas en áreas de patio. Pasarelas, unidades de aire acondicionado, cercas de menos de 6 pies y cercas de menos de 4 pies cuando se encuentren a menos de 10 pies de una calle pública (no un callejón).
Otras secciones/temas del código identificados por la ciudad	
17.01.060 Instalaciones de cuidado infantil	• Definiciones necesarias • Próximamente se brindarán más orientaciones por parte de la ciudad.
17.02 ESTABLECIMIENTO DE ZONAS DE USO DEL TERRENO	• Aclarar si la zona de riesgo ambiental es un distrito de zonificación y su aplicabilidad a la vivienda. 17.03.090 la describe como una zona superpuesta. Actualmente no se muestra en la capa del mapa de zonificación del SIG (la capa "Zonas geográficas y riesgos" incluye protección ambiental, llanura de inundación y riesgo geológico). • El proceso de interpretación de los límites de zona, 17.02.030(2), no incluye criterios y no es C&O. • 17.02.040 no hace referencia a las mismas zonas que 17.02.010.
17.03 ZONIFICACIÓN	• Considere las normas de iluminación exterior de C&O en las zonas C-1 y C-2. Por ejemplo, consulte 17.03.040(H) y 17.03.050(I): "... no debe ser innecesariamente brillante... debe atenuarse tanto como sea posible después de apagarse sin comprometer la seguridad". • Aclarar si los usos residenciales permitidos en 17.03.050(A) están permitidos directamente si no hay un uso residencial existente en un sitio (ver también 17.03.050(C.1 y C.2)). • Requisitos de patio delantero para uso residencial (porcentaje de requisito de paisajismo vs. área de estacionamiento).
17.040.050 Cercas y Muros	• Ver medidas de altura del edificio. • No se abordan los procedimientos ni las reglamentaciones para cercas de más de 6 pies. • Considere agregar normas para cercas. • Próximamente se brindarán más orientaciones por parte de la ciudad.

17.040.060 Muros de contención	• Véase 17.040.050 más arriba. • No se abordan los procedimientos ni las reglamentaciones para muros de contención de más de 4 pies. • Considere agregar normas para muros de contención. • Próximamente se brindarán más orientaciones por parte de la ciudad.
17.04.070 Excepciones generales a los requisitos de área del lote	• No C&O.
17.04.100 Trabajos desde casa	• Proceso no C&O (Tipo II). • Revisión de estándares claros y objetivos (subsecciones 1, 2, 5 y 6 en particular).
17.04.110 Instalaciones de alojamiento y desayuno	• Proceso no C&O (estados permitidos directamente como uso accesorio pero procesados Tipo II).
17.06.030 Criterios de decisión de uso condicional	• Según APG: muchos de los criterios de este capítulo pueden resultar difíciles de demostrar para los solicitantes si se cumplen. Asimismo, el personal también puede tener dificultades para interpretar si los elementos de la propuesta de desarrollo cumplen con los criterios aplicables. Es probable que se necesiten revisiones importantes para mejorar la usabilidad y la eficacia. aplicación consistente de estos criterios.
17.07 Desarrollos planificados	• De APG: En general, consideramos que las normas de esta sección son claras y objetivas. Observamos que varias normas incluyen la frase “en la medida de lo posible”. Por ejemplo, “[el equipo mecánico] deberá ubicarse lejos de áreas de reserva, escuelas... en la medida de lo posible”. Esta frase no es particularmente C&O y puede presentar desafíos a la hora de determinar si se ha cumplido una norma. Cuando se utilice esta frase, sería útil reemplazarla por una medida específica o un criterio más objetivo siempre que sea posible. • Las tablas de esta sección (y posiblemente de todo el código) deben estar etiquetadas. Hay estándares en el asterisco debajo de la tabla. • Defina “edificio calificado”. • Considere editar la sección para reemplazar “PUD” por “PD”.
17.08 Cambio de zona	• 17.08.010 incluye proceso. • Es necesario revisar los estándares C&O, incluidos criterios de decisión muy claros y títulos de secciones claros. • “El órgano de audiencia deberá considerar factores” no es un criterio.

17.10.020 Divisibilidad/Penalizaciones	• Señala el Capítulo 1.12 del Código Municipal que ha sido derogado. • Reseña de C&O
17.12 Disposiciones sobre casas prefabricadas y parques de casas móviles	• Revisar la numeración de las secciones: faltan algunos niveles de “letras”. • Necesita ser revisado para C&O. • Se deben agregar términos específicos a las definiciones (borde, etc.)
17.14 Preservación histórica	• Considerar la actualización de las disposiciones de 17.14.100(C) para modificaciones menores y las exenciones de revisión de 17.14.100(D), para abordar el proceso, criterios y estándares para la reparación o Adición de salida para usos residenciales.
17.15 Anexiones	• Revise los estándares de C&O. Evite utilizar términos subjetivos como “tomado en consideración” y “razonablemente necesario”. • Considerar la actualización de los criterios de evaluación de la política de anexión 17.15 para reducir las barreras al desarrollo de viviendas. • ¿Qué documentación se necesita para demostrar que se están cumpliendo los servicios urbanos?
17.16.040 Criterios de decisión del plano del sitio	• No existen estándares C&O.
17.24 TARIFA DE ESTACIONAMIENTO EN LUGAR DE ESTACIONAMIENTO	• Consulte vs.17.03.040(G.2) y 17.03.050(H.2) para garantizar las disposiciones C&O para usos residenciales.
Variaciones y ajustes	
17.18.010	• Cuando de la aplicación estricta de ciertas disposiciones de este Título puedan resultar dificultades físicas, penurias innecesarias y resultados incompatibles con el propósito general de este Título, se podrá conceder una variación según lo dispuesto en este Capítulo. • Revisar la versión 17.18 completa para conocer los estándares C&O • Debería ser una referencia a los dos capítulos siguientes, o deberían combinarse. • Requisitos de ajustes vs. variaciones (SB 1537). • Los requisitos de presentación no son claros, parecen ser los mismos que para una CU.
17.22.010.G	• Revisión de los estándares C&O: ¿deben ser también los estándares de 17.18?
17.22.020.E	
17.22.030	• Necesita criterios de variación.

Instalaciones de comunicación inalámbrica	
	• No se aborda en el Código. • Se debe considerar agregar una subsección a las Disposiciones complementarias 17.04 para abordar los estándares para las instalaciones de comunicación inalámbrica y las definiciones para las comunicaciones inalámbricas. instalaciones a 17.01 Definiciones.
Usos temporales	
	• Añadir normas y requisitos para usos temporales. • Orientación del personal sobre usos temporales para abordar situaciones futuras.
Iluminación exterior	
	• No existen normas de iluminación exterior para luminarias. • Añadir umbral de revisión fotométrica.

Cuestiones clave identificados en entrevistas a Interesados y sesiones de trabajo de la Comisión de Planificación y del Ayuntamiento

En las entrevistas con las partes interesadas y las sesiones de trabajo con los funcionarios de la ciudad se plantearon varios temas y comentarios recurrentes. A continuación se incluye un resumen abreviado de los problemas clave más comunes. Los resúmenes completos están disponibles como anexos a la auditoría del código.

- El Código de Desarrollo (Títulos 16 y 17) es a menudo inconsistente, contradictorio y poco claro. Existen varios conflictos entre los dos títulos e incluso entre diferentes secciones del código. Varias secciones específicas del código fueron señaladas como problemáticas (estacionamiento, espaciamiento de acceso, paisajismo, requisitos de mejoras públicas, preservación de árboles, densidad permitida, estándares de vivienda media).
- La Ciudad debería simplificar la estructura del código y reducir las referencias cruzadas a otras secciones del código y títulos para aumentar la usabilidad del código.
- El código debe estar disponible en un lenguaje accesible para el ciudadano común (es muy difícil de entender). El uso de gráficos, cuadros, tablas y otros elementos visuales también será importante para que el código sea más fácil de usar y entender.
- La Ciudad debe ofrecer incentivos y flexibilidad en los requisitos de desarrollo para promover la vivienda y el desarrollo necesarios.
- Parece haber una historia de discriminación sistémica que se refleja en el código. Se debería examinar el código para identificar y abordar cualquier posible vestigio de esta historia.
- El código debería estar disponible en español. Como mínimo, los aspectos básicos de cada zona (es decir, los estándares de desarrollo) deberían estar disponibles en español. Además, sería beneficioso para la ciudad contar con un miembro del personal bilingüe que pueda ayudar a los miembros de la comunidad hispanohablantes a navegar por el código y comprender mejor sus requisitos.

- La Ciudad debe establecer e implementar en el código un método para identificar un nexo/proporcionalidad consistente entre los desarrollos, incluidos requisitos de mejoras públicas predecibles y costos razonables (por ejemplo, mejoras en el derecho de paso).
- La vivienda asequible debe abordarse directamente en el Código. Considere la posibilidad de crear e incorporar una Ordenanza de Vivienda Asequible.
- Es necesario reducir las barreras en el código para permitir una mayor combinación de tipos de viviendas, incluidas las viviendas para trabajadores agrícolas y de la fuerza laboral, las viviendas multifamiliares y las viviendas multigeneracionales.

Conclusión

Resumen de las consideraciones clave para posibles modificaciones

- Vivienda asequible: varias leyes y estatutos recientes de Oregón contienen requisitos para el desarrollo y procesamiento de viviendas asequibles (consulte la Parte 2) y la ciudad ha adoptado una Estrategia de vivienda asequible (2022). Considere desarrollar una ordenanza de vivienda asequible que aborde los mandatos estatales y los objetivos de la ciudad de manera integral. La ordenanza debe contener las revisiones del Código que se necesitan para implementar los requisitos estatales y las políticas y estrategias locales.
- Definiciones: todas las definiciones de los puntos 16 y 17 (incluidas las incluidas en las secciones del código) y las definiciones necesarias para implementar la legislación y los estatutos de Oregón deben combinarse en una sola área del código. Las definiciones inconsistentes, faltantes y contradictorias afectan en gran medida la usabilidad del código.
- Procedimientos, procesos y acciones de solicitud: para mayor claridad para los solicitantes y facilidad de implementación, considere un proceso de revisión de Tipo I (acciones ministeriales), Tipo II
  (Acciones administrativas, Tipo III (acciones cuasijudiciales) y Tipo IV (acciones legislativas). Esto es estándar en muchas jurisdicciones de Oregon. El proceso se puede modificar para Hood River a partir del Código Modelo de Oregon. Considere agregar una tabla que muestre el proceso de revisión para cada tipo de solicitud. El proceso y la aprobación requeridos para algunas solicitudes de desarrollo son inconsistentes, poco claros o faltan en el Código actual.
- Normas para el desarrollo de viviendas: las normas de desarrollo de viviendas intermedias se agregaron al Título 17 para implementar la Estrategia de vivienda de Hood River de 2015, pero no incluyeron un conjunto general de enmiendas a otras normas de desarrollo relacionadas en el Código para garantizar la coherencia interna general dentro del código. Para considerar posibles enmiendas, la Ciudad podría considerar abordar las normas de desarrollo de viviendas intermedias en las zonas base (17.03 Zonas de uso del suelo), las normas específicas 17.04 Disposiciones complementarias y el proceso de revisión y aprobación en 17.09 Procedimientos de revisión. Faltan en el código normas para algunos tipos de viviendas, como los términos para el desarrollo de uso mixto. Abordar de manera integral las normas para el desarrollo de viviendas reduciría la cantidad de conflictos y coherencias y mejoraría la usabilidad para el solicitante.
- Normas para el desarrollo de viviendas para viviendas de clase media: para brindar claridad y mejorar la facilidad de uso del Código de desarrollo, otra consideración para las posibles enmiendas es cambiar el nombre del Capítulo 17.25 de "Normas para el desarrollo de viviendas de clase media" a "Opción de normas para el desarrollo de tipos de viviendas pequeñas". El término "Viviendas de clase media" evoca los tipos de viviendas y las normas asociadas que se requieren en las comunidades más grandes de Oregon según la HB 2001. Las Normas para el

desarrollo de viviendas de clase media 17.25 contienen normas muy diferentes en comparación. Los objetivos y políticas de Hood River para permitir tipos de viviendas más pequeñas se han desarrollado para abordar las condiciones en Hood River. Sin embargo, reducir la confusión con los términos y normas abordados por la HB 2001 mejoraría la facilidad de uso y la claridad del código para los desarrolladores que trabajan en comunidades tanto en Hood River como en todo Oregon. Además, también sería útil aclarar que el propósito de 17.25 es proporcionar un conjunto opcional de normas para aquellos que desean desarrollar tipos de viviendas más pequeñas. Al mismo tiempo, es importante para la Ciudad mantener estándares que promuevan el desarrollo de unidades de vivienda pequeñas, incluidos los tipos de vivienda intermedia abordados en el Código.

- Normas de estacionamiento, acceso y circulación: las normas están repartidas en los títulos 16 y 17 y son incoherentes y, a menudo, contradictorias. La creación de una única sección en la que se aborden todas las normas mejoraría la utilidad del Código.
- Ubicación consolidada de los usos permitidos del suelo para todas las zonas: considere la posibilidad de agregar una sección del código y una tabla de "Usos del suelo y tipos de desarrollo permitidos" que muestre los usos permitidos del suelo y el desarrollo para todas las zonas en una sola ubicación del código para mejorar la claridad y la facilidad de uso. Los usos permitidos se distribuyen en varias secciones del Código.
- Estándares de desarrollo consolidados para desarrollo residencial: considere la posibilidad de agregar una “Tabla de requisitos de desarrollo del sitio” para todos los usos residenciales. La tabla podría hacer referencia a estándares específicos o secciones del código (por ejemplo: estándares de revisión de diseño para casas adosadas o requisitos mínimos de estacionamiento) cuando sea necesario.
- Lenguaje sencillo: revise en la medida de lo posible el lenguaje utilizado en todo el código para que sea más fácil de usar y comprensible para los ciudadanos en general. Considere la posibilidad de crear “guías de referencia” para el código para tipos de desarrollo comunes en inglés y español. Proporcionar referencias fáciles a temas específicos del código sería útil para el público.