CITY OF HOOD RIVER PLANNING COMMISSION

FECHA: 16 de junio de 2025

PARA: Comisión de Planificación

DE: Dustin Nilsen, Director de Planificación y Zonificación
Kevin Liburdy, Planificador Senior

TEMA: Actualización del Código de Desarrollo (Fase 2) – Módulo 1

ANTECEDENTES : El Los Planes de Trabajo 2023-2024 y 2025-2026 del Ayuntamiento incluyen una Auditoría y Actualización del Código de Desarrollo de la Ciudad (Títulos 16 y 17 del Código Municipal). En la lista de Proyectos Críticos. El propósito de este proyecto no es abordar cuestiones de política, sino mejorar la usabilidad del código, facilitar la comprensión de sus estándares y objetivos, y garantizar su coherencia con la legislación estatal. En septiembre de 2023, el Departamento de Conservación y Desarrollo de Tierras (DLCD) otorgó a la Ciudad una subvención de Asistencia para la Planificación de Viviendas para apoyar las actualizaciones del código que afectan el desarrollo de viviendas.

En 2024, se realizó una Auditoría del Código (Fase 1) para identificar posibles inconsistencias con la ley estatal de uso del suelo y las políticas vigentes del Plan Integral de la Ciudad, identificar conflictos internos, así como errores gramaticales y de formato, e incluir un marco para modificar las disposiciones del código de desarrollo que requieran mejoras o aclaraciones. Además, se elaboró una Evaluación de Diversidad, Equidad e Inclusión para su uso durante todo el proyecto y garantizar que la equidad se considere en los procesos de toma de decisiones, los análisis del código y las recomendaciones para su modificación.

El Equipo de Gestión del Proyecto (GGP), compuesto por personal municipal y Matt Hastie, de la consultora MIG, presentó un resumen de la Auditoría del Código a la Comisión de Planificación el 1 de julio de 2024. El resumen resumió los objetivos, las tareas, el cronograma, las sugerencias de las reuniones con las partes interesadas y las conclusiones iniciales de la Auditoría del Código. Las principales sugerencias para mejorar el código incluyen la actualización de las definiciones, las normas de vivienda de clase media, las normas de estacionamiento, las normas de paisajismo y los procesos de revisión de solicitudes; la incorporación de disposiciones para el desarrollo de viviendas asequibles e instalaciones de comunicación inalámbrica; así como la actualización del formato y la organización del código.

Tras analizar los hallazgos de la Auditoría del Código con la Comisión de Planificación, el Equipo de Gestión del Proyecto (PMT) asistió a una serie de reuniones con el Ayuntamiento, que incluyeron la revisión de los objetivos del proyecto, las tareas y el cronograma, y un resumen de las recomendaciones iniciales de la Actualización del Código; la discusión del plan de participación comunitaria para la Actualización del Código (Fase 2), incluyendo objetivos, partes interesadas y actividades; y la respuesta a preguntas y comentarios del Ayuntamiento. Las actividades de participación comunitaria para la Fase 2 incluyen la difusión de documentos a través del sitio web del proyecto (https://cityofhoodriver.gov/planning/development-code-audit-and-update/); sesiones de trabajo y reuniones informativas con el Ayuntamiento y la Comisión de Planificación; reuniones con las partes interesadas, incluyendo a miembros de la comunidad hispanohablante; comunicaciones en redes sociales; encuestas en línea; y la publicación de breves vídeos explicativos. El Ayuntamiento respaldó los hallazgos de la Auditoría del Código y aprobó el plan de participación comunitaria para el proceso de Actualización del Código.

El proceso de Actualización del Código (Fase 2) se extenderá hasta la primavera de 2026, antes de programar audiencias públicas para considerar la adopción de las enmiendas. El consultor elaborará las enmiendas en cuatro lotes o módulos. Los módulos se organizarán siguiendo la estructura del Código Modelo para Ciudades Pequeñas del Estado de Oregón, que servirá de base para el Código reorganizado de la Ciudad. Los materiales adjuntos describen esta estructura organizativa, incluyendo la relación entre los módulos propuestos y las secciones del código vigente de la Ciudad y el Código Modelo estatal.

DEBATE : El propósito de la reunión de esta noche es discutir la organización del Código de Desarrollo con base en el Código Modelo de Oregón para Ciudades Pequeñas y Medianas, presentar las enmiendas al código del Módulo 1 y obtener la opinión de la Comisión de Planificación. La organización de los módulos se describe en el Memorándum de Organización de Módulos y la Tabla de Organización de Módulos adjuntos.

SOLICITUD DE LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN : Se solicita a la Comisión de Planificación que comente sobre los materiales adjuntos, incluido el formato, así como siete (7) cuestiones que se destacan en las disposiciones preliminares del Título 17.01, Introducción y Disposiciones Generales.

ADJUNTOS:

1. Memo de organización del módulo de actualización de código
2. Tabla de organización del módulo de actualización de código
3. Título 17.01 – Introducción y disposiciones generales

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: Memorándum de Organización del Módulo (Tarea 1.1)

FECHA: 3 de junio de 2025

Introducción

La ciudad de Hood River está llevando a cabo una importante actualización de su Código de Desarrollo (es decir, el
Ordenanzas de Zonificación y Subdivisión). Este memorando resume los resultados de la tarea inicial de la segunda fase de este proyecto de dos fases. El año pasado, la Ciudad completó una revisión inicial del código, con el doble objetivo de garantizar su conformidad con las leyes estatales y de facilitar su uso, comprensión y administración. La segunda fase (Actualización del Código) se centra en la preparación y adopción de cambios al código de desarrollo para implementar las recomendaciones de la Fase 1.

Las recomendaciones iniciales para la actualización del código resultaron en la necesidad de una actualización significativa del Código de Desarrollo mediante la reorganización o sustitución de secciones, la creación de nuevas secciones y la revisión a fondo de las secciones existentes/restantes. El MIG y el personal municipal revisaron y debatieron las mejores prácticas para las estructuras y formatos del código de desarrollo que abordan las necesidades de Hood River y los requisitos de las normas y la legislación de planificación del estado de Oregón. Concluyeron que el «Código Modelo TGM para Ciudades Pequeñas y Medianas» (en adelante, el Código Modelo) proporcionaría la mejor base para organizar las actualizaciones del Código de Desarrollo de Hood River.

La razón para seleccionar el Código Modelo TGM como formato de la Actualización del Código es:

- El Código Modelo es fácil de usar y proporciona un formato de código consistente para los solicitantes, tal como lo utilizan muchas jurisdicciones en todo el estado.
- La estructura del Código Modelo es lógica y relativamente fácil de administrar para el personal de la Ciudad y los tomadores de decisiones.
- Está diseñado para implementar las leyes de planificación estatal.
- Es fácilmente modificable para incorporar regulaciones, zonas y superposiciones, requisitos o programas y visión específicos de la ciudad.
- La mayoría de las áreas temáticas identificadas en la Auditoría de Código de la Fase 1 que se abordarán en la Fase 2 están incorporadas en la estructura del Código Modelo.
- La organización y ejecución de la actualización del código en un proceso oportuno, eficiente y claro se mejora mediante el uso de un formato de código de desarrollo probado y establecido.
- Se está llevando a cabo una actualización del Código Modelo del TGM (para incorporar las leyes y la legislación estatales 2012-2025) simultáneamente con la actualización del Código de Hood River, con los mismos consultores (MIG). Se espera que la actualización actualice el contenido del Código Modelo, manteniendo el formato en general intacto. Estos esfuerzos paralelos generarán sinergia entre la Ciudad de Hood River, el

Departamento de Conservación y Desarrollo de Tierras de Oregón (DLCD) y el personal de MIG.
- El código es un documento dinámico que se actualiza periódicamente para reflejar los cambios deseados por la jurisdicción o exigidos por el Estado. El formato del Código Modelo facilita la actualización eficiente del código.

Código Modelo TGM para la Estructura de Ciudades Pequeñas y Medianas

El Código Modelo TGM se divide en cinco artículos:

- **Artículo 1 – Introducción y Disposiciones Generales.** El Artículo 1 contiene disposiciones sobre el propósito y la autoridad, la determinación del lote de registro, las situaciones de incumplimiento, las disposiciones sobre la interpretación del código y su cumplimiento.
- **Artículo 2 – Reglamento de Zonificación.** El Artículo 2 contiene el reglamento de distritos de zonificación y zonas de superposición (o reglamento de área del plan específico) y las normas de uso especial. Las normas de diseño para tipos específicos de desarrollo se encuentran en el Artículo 3, consolidando todas las normas de diseño en dicho artículo.
- **Artículo 3 – Normas de Diseño Comunitario (contiene las normas de diseño de la División de Terrenos).** El Artículo 3 contiene normas de diseño que abordan la orientación y el diseño de los edificios, el acceso y la circulación, el paisajismo, el arbolado de las calles, las cercas y los muros, el estacionamiento y la carga, el alumbrado exterior y las instalaciones públicas. El Artículo 3 se complementa con una biblioteca de gráficos de código.
- **Artículo 4 – Procedimientos de Revisión de Solicitudes y Criterios de Aprobación (contiene los procesos de División de Tierras).** El Artículo 4 contiene los procedimientos y criterios de revisión de solicitudes que se utilizan de forma uniforme en todo el estado y se ajusta a los estatutos y normas administrativas de Oregón. El artículo aborda los procedimientos de revisión (procesos Tipo 1-V), la Revisión del Diseño del Sitio, las Divisiones de Tierras, los Permisos de Uso Condicional, las Modificaciones, las Enmiendas al Mapa o Código de Zonificación, los Ajustes y Variaciones, y los Desarrollos de Unidades de Planificación.
- **Artículo 5 – Definiciones.** Las definiciones se han reubicado del Artículo 1, se han actualizado y se han consolidado en una sola sección del código.

Organización del módulo de actualización del código de Hood River

La redacción inicial y la revisión de las enmiendas al Código de Desarrollo de Hood River se realizarán en cuatro partes o módulos. Tras revisar las recomendaciones de la auditoría de la Fase 1, las áreas temáticas y la estructura general del Código Modelo, el contenido general de los cuatro módulos será el siguiente.

Contenido del módulo de actualización de código:

- **Módulo 1** - Memorándum y esquema de la organización del módulo de actualización del código, artículos 1 y 5 (Propósito, autoridad y definiciones)

- **Módulo 2** - Artículo 4 (Procedimientos de solicitud, criterios de aprobación y proceso de división de tierras)
- **Módulo 3** - Artículo 2 (Reglamento de Zonificación y Normas de Uso Especial)
- **Módulo 4** - Artículo 3 (Normas de diseño comunitario, Normas de división de tierras)
- Estacionamiento: Lista de temas adicionales que requieren estudio adicional, que se abordarán en futuras actualizaciones del código. Cabe destacar que estos temas no incluirán aquellos esenciales para cumplir con los objetivos de este proceso de actualización del código de desarrollo.

Se adjunta la **"Tabla de Organización del Módulo de Actualización de Código"** , que detalla los temas identificados en las Recomendaciones de la Auditoría de Código de la Fase 1, su ubicación en el Código de Desarrollo de Hood River vigente y el Título y Capítulo del Código Modelo correspondientes. Esta tabla se utilizará para garantizar que todos los temas identificados en la Auditoría de Código se aborden en la Actualización de Código y proporciona una hoja de ruta para cada módulo donde se ubican los temas identificados, junto con el capítulo del código actualizado donde se prevé ubicarlos. Es posible que se realicen pequeñas actualizaciones a esta estructura durante el proyecto a medida que el equipo actualiza el código y perfecciona su nueva organización, si es necesario.

Actualizaciones adicionales del Módulo 1

Como se señaló anteriormente, este módulo también incluye actualizaciones de los siguientes elementos del código de Hood River:

- **Propósito y autoridad** . El código de desarrollo de la ciudad actualmente no incluye una sección que describa su propósito general. Esta sección incorpora el lenguaje del Código de Modo TGM, así como las disposiciones aplicables de otras comunidades de tamaño similar en Oregón.
- **Definiciones** . Esta sección combina definiciones de numerosas secciones del código vigente de la Ciudad, elimina definiciones duplicadas, garantiza la coherencia entre las definiciones utilizadas en otras secciones del código, incluye definiciones de términos utilizados en la legislación estatal reciente sobre vivienda y aborda la necesidad de que las definiciones relacionadas con la vivienda sean claras y objetivas. Este elemento del Módulo 1 debe considerarse como un conjunto de definiciones de trabajo. No recomendamos una revisión detallada ni modificaciones de estas definiciones en esta etapa, ya que es probable que se sigan perfeccionando durante el proceso de actualización del código. Sin embargo, el personal de la Ciudad debe identificar las deficiencias en las definiciones, según sea necesario.
- **Determinación del registro de lote** . Esta sección establece los criterios y el proceso para determinar cuándo existe un registro de lote para permitir un uso o desarrollo en un lote no conforme (por ejemplo, un lote deficiente que no cumple con las normas de área, retranqueo o cobertura). Actualmente, los Títulos 16 y 17 del código municipal no incluyen un proceso ni criterios para el registro de lote.
- **Situaciones no conformes** . Esta sección establece normas y procedimientos para la continuación, expansión y modificación de usos y desarrollos legalmente establecidos, pero que no cumplen con las normas vigentes del Código («situaciones no conformes»). El

Código Municipal de la Ciudad contiene normas para Usos y Estructuras No Conformes (Capítulo 17.05). Esta sección se basará en el texto existente e incorporará el texto del Código de Modo TGM, las actualizaciones legislativas recientes y las disposiciones aplicables de otras comunidades de tamaño similar en Oregón.

- **Disposiciones de interpretación del código** . Esta sección establece un proceso para resolver las diferencias en la interpretación del texto del Código. El Código de Desarrollo de la Ciudad cuenta actualmente con un proceso de interpretación del código. Esta sección utilizará el lenguaje existente como base e incorporará el lenguaje del Código de Modo TGM, así como las disposiciones aplicables de otras comunidades de tamaño similar en Oregón.
- **Adquisición (posiblemente no conforme y posiblemente conforme)** : Duración de la aprobación y derechos de desarrollo (fases de PUD, subdivisiones). Prueba de Holmes incorporada al Código.
- **Cumplimiento** . Este capítulo está en desarrollo, ya que la Ciudad trabaja con el abogado municipal para codificar el proceso de cumplimiento en el Código de Desarrollo. La Ciudad primero revisará los procedimientos de cumplimiento ya existentes en otras ordenanzas municipales y, posteriormente, incorporará dichas disposiciones al Código de Desarrollo por referencia y colaborará con el abogado municipal para redactar disposiciones específicas para el Código de Desarrollo.

¿Qué sigue para el Módulo 1?

- Reunión informativa de la Comisión de Planificación
- Sesión de trabajo del Ayuntamiento
- Reuniones de partes interesadas y grupos comunitarios
- Informe de recomendaciones de actualización del código revisado – Módulo 1
- Gráficos de código
- Vídeo corto n.º 1
- Encuesta/Comentarios en línea (serie de miniencuestas a medida que trabajamos o completamos cada módulo de actualización de código)
- Revisión del asesor legal

Machine Translated by Google

Tabla de organización del módulo de actualización del código de Hood River

Módulo de actualización de código propuesto	Tema de código identificado	Sección(es) del Código de Hood River	Código Modelo TGM Artículo	Capítulo del Código del Modelo TGM	Artículo del Código Modelo asumido (si el tema no está en el Código Modelo)	Informe cruzado de auditoría de código de fase 1 Referencia
1	Introducción		1	1.1		
1	Título Propósito y Autoridad		1	1.2		
1	Definiciones	16.04.020, 17.01.060 y 17.25.010	5	5.1-Definiciones		Notas del personal
1	Estructuras y usos no conformes	17.05	1	1.4 Situaciones no conformes		
1	Lote de récords		1	1.3		Hallazgos de auditoría y código modelo
1	Divisibilidad/Sanciones	17.10.020	1	1.6		
1	Interpretaciones (General)	17.01	1	1.5		
1	Límites de ocupación (relaciones familiares)	17.01.060	5	5.1 - Definiciones		
1	Cumplimiento	17.10	1	1.6		
2	Anexiones	17.15	No abordado	No abordado	4.9	
2	Criterios de decisión de uso condicional	17.06.030	4	4.4 Permisos de uso condicional		
2	Divisiones terrestres aceleradas	16.08	4	4.3 Divisiones de tierras		
2	Desarrollos de unidades planificadas	17.07	4	4.8 Desarrollos de Planificación Maestra		*Debe ser la electiva dicrecional formulario de ruta ORS
2	Procedimientos/procesos y criterios de revisión de solicitudes	17.09 y 16.08.010	4	4.1 Revisión general Procedimientos		Incluyendo la dirección de condominios
2	Procedimientos y criterios de revisión de la división de tierras	16.08.020.C.1.a, 16.08.010, 16.12.020.J.1, 16.12.050, 16.12.060.B.6.a)	4	4.3 División de tierras y ajustes de límites de propiedad		
2	Ajuste de la línea de propiedad	16.08.070	4	4.3.120		*Cuando esté permitido (no en el lote o parcela creada por una partición o subdivisión)
2	División acelerada de tierras y tierras para vivienda intermedia División	16.08.010(A.2.c)				
2	Criterios de decisión del plano del sitio	17.16.040, 17.16.050, 17.16.053	4	4.2 Revisión del plano del sitio		
2	Variaciones y ajustes	17.18	4	4.7 Ajustes y variaciones 4.6		procedimiento y criterios de dirección
2	Cambios de zona	17.08	4	Enmiendas al mapa o código de zonificación		
3	Vivienda asequible	No abordado	No abordado	No abordado	2.3 Normas de uso especial	Ordenanza de Vivienda Asequible
3	Altura y medición de edificios	17.04.040, 17.01.060, 17.		2.208		
3	Cobertura del lote	17.04.120	2	2.2.070		
3	Instalaciones de cuidado infantil	17.010.060 y 17.04.100	2 y 5	2.3 Normas de uso especial, Capítulo 5.1 Definiciones		definiciones de direcciones, actualizar la ocupación del hogar o identificar otros permisos proceso
3	Consolidación de los usos del suelo en la tabla - todas las zonas	No abordado	2	2.2.030 Usos permitidos		

Machine Translated by Google

Tabla de organización del módulo de actualización del código de Hood River

Módulo de actualización de código propuesto	Tema de código identificado	Sección(es) del Código de Hood River	Código Modelo TGM Artículo	Capítulo del Código del Modelo TGM	Artículo del Código Modelo asumido (si el tema no está en el Código Modelo)	Informe cruzado de auditoría de código de fase 1 Referencia
3	Criterios para las ocupaciones en el hogar	17.04.100	2	2.3.120		
3	Instalaciones de alojamiento y desayuno	17.04.110	2	2.3.180		
3	Unidades de vivienda accesorias	17.23	2	2.3.170		
3	Disposiciones sobre parques de casas prefabricadas y casas móviles	17.12	2	2.3 - Normas de uso especial		
3	Uso de vivienda multifamiliar en las zonas R-3 y C-1	17.03.030 y 17.03 17.16.050	2	2.2 Reglamento de Zonificación del Distrito		
3	Cálculo de la densidad residencial	17.03, 17.07.020(C)	2	2.2.060 Estándares de densidad residencial		
3	Retrocesos y obstrucciones permitidas	16.04.020 , necesita consistencia con 17.01.060 y 17.25.010	2	2.2.080		por Auditoría de Código; los contratiempos y excepciones están en 17.03 y 17.07
3	Preservación histórica	17.14.100(C) y (D)	4 (2?)	4 (2.4?)		Probablemente implica decisiones políticas que van más allá del alcance de esta actualización, modificándolas cuando sea necesario para mantener la coherencia con el código revisado.
3	Superposición de recursos naturales	17.22.010, 17.22.020, 17.22.030	2	2.4		
3	Normas de desarrollo consolidadas para viviendas Desarrollo	No abordado	2	2.2		
3	Refugios	No abordado	2 y 5	2.3 y 5.1		
3	Unidades de ocupación de habitación individual	No abordado	2 y 5	2.3 y 5.1		
3	Instalaciones de comunicación inalámbrica	No abordado	2	2.3 Normas de uso especial		
3	Casas adosadas	17.19	2	2.3.070		* dirección con vivienda intermedia
3	Usos temporales	No abordado	2	2.3.160		
3 y 4	Estándares de desarrollo y diseño de viviendas de clase media	17.25 (versión específica de la ciudad)	2 y 3		*Ciudades Medianas Vivienda Mediana Código del modelo	*Utilice el modelo de vivienda intermedia DLCD Códigos para orientación y gráficos
4	Cercas y muros de contención	17.040.050 y 17.04.060	3	3.4.040		
4	Normas de paisajismo y árboles de la calle	17.17.010, 17.17.020, 17.17.030, 17.17.040, 17.17.050, 16.12.050	3	3.4		
4	Preservación de árboles	16.12.040 y 17.17	3	3.4.040		
4	Gestión de la circulación y el acceso al transporte	17.20, 17.20.030, 17.20.040 3 16.04.020,		3.6.020		
4	Estacionamiento, acceso y circulación	17.03, 17.04.020, 16.12.020	3	3.3 Acceso y circulación y 3.5 Estacionamiento y carga		
4	Orientación y diseño de edificios	17.16.040, 17.16.050, 17.16.0503		3.2		

Machine Translated by Google

Tabla de organización del módulo de actualización del código de Hood River						
Módulo de actualización de código propuesto	Tema de código identificado	Sección(es) del Código de Hood River	Código Modelo TGM Artículo	Capítulo del Código del Modelo TGM	Artículo del Código Modelo asumido (si el tema no está en el Código Modelo)	Informe cruzado de auditoría de código de fase 1 Referencia
4	Normas de diseño consolidadas para el desarrollo de Alojamiento	No abordado en el exterior Normas de desarrollo de los distritos de zonificación subyacentes, 17.07.090(A.4), 17.16.053, 17.19.020, 17.25.070	3	3.2		
4	Iluminación exterior	17.03.040(H), 17.03.050(I), 17.03.060(H), 17.03.080(H), 17.03.130(I)	3	3.4.050 Iluminación exterior		
4	Mejoras de las instalaciones públicas	16.12, 17.06.030(1 y 6), 17.16.040(D), 17.16.050(C)	3	3.6 Instalaciones públicas		

TÍTULO 17.01 — INTRODUCCIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES

SECCIONES:

17.01 — Introducción **1- 2**

17.01.000 — Título, propósito y autoridad **3**
17.01.010 Título 3
17.01.020 Propósito 3
17.01.030 Cumplimiento y Alcance 3
17.01.040 Reglas de construcción de códigos 3
17.01.050 Coherencia del Código de Desarrollo con el Plan Integral y las Leyes 4
17.01.060 Implementación del Código de Desarrollo y Mapa de Zonificación 5
17.01.070 *[Listas de verificación de zonificación y]* Coordinación de permisos de construcción 5
17.01.080 Acción oficial 6

17.01.100 — Lote de Registro y Determinación Legal del Lote **8**
17.01.110 Propósito e intención 8
17.01.120 Criterios 8
17.01.130 Procedimiento de determinación del lote legal 8

17.01.200 — Situaciones no conformes **9**
17.01.210 Propósito y aplicabilidad 9
17.01.220 Uso no conforme 9
17.01.230 Desarrollo no conforme 10

17.01.204 Lote 12 no conforme 13

Introducción y disposiciones generales

17.01 — Introducción

La ciudad de Hood River El Código de Desarrollo ("Código") es administrado por el Director de Planificación o su designado. El Código regula el uso y desarrollo del suelo en la Ciudad de Hood River (la «Ciudad») y está organizado de la siguiente manera:

Artículo 1. El Artículo 1 describe el título, el propósito, la autoridad, la organización y la administración general del Código. También explica cómo los funcionarios municipales interpretan y hacen cumplir los requisitos del código.

Artículo 2. El Artículo 2 contiene el reglamento de zonificación. Las zonas se designan según el Mapa de Zonificación de la Ciudad de Hood River , de conformidad con el Plan Integral de la Ciudad de Hood River . El reglamento de zonificación especifica los usos permitidos del suelo, así como los estándares de lotes y desarrollo específicos para cada uso o zona del suelo . Antes de iniciar un nuevo uso o desarrollo, modificar uno existente o solicitar un permiso de construcción, el propietario debe verificar los requisitos de zonificación de la Ciudad.

Artículo 3. El Artículo 3 contiene las normas de diseño urbanístico de la Ciudad, incluyendo los requisitos de acceso a la calle; circulación peatonal y vehicular; estacionamiento; paisajismo, mamparas, cercas y muros; alumbrado exterior; instalaciones adecuadas de transporte, agua, alcantarillado sanitario **y** drenaje pluvial; y los requisitos de servicios públicos. El Artículo 3 se aplica a todas las urbanizaciones , incluyendo las divisiones de terrenos y los proyectos para los que no se requiere solicitud ni revisión de uso de suelo. El Artículo 3 se basa en las normas de diseño de ingeniería más detalladas de las Normas de Ingeniería de la Ciudad de Hood River, mantenidas por el Departamento de Obras Públicas de la Ciudad de Hood River.

Artículo 4. El Artículo 4 contiene los requisitos de solicitud y los procedimientos de revisión de la Ciudad para las decisiones de uso y desarrollo de la tierra, incluidos, entre otros, los procedimientos para divisiones de tierras, ajustes ***de*** límites de propiedad, permisos de uso condicional, revisión del diseño del sitio, desarrollos planificados maestros, ajustes y variaciones.

Artículo 5. El Artículo 5 contiene definiciones y otros anexos que la Ciudad utiliza para interpretar y administrar el Código. Por ejemplo, mientras que el Artículo 2 contiene una lista general de usos del suelo permitidos en cada zona, el Artículo 5 proporciona ejemplos de usos que se ajustan a cada categoría general.

17.01 — Título, propósito y autoridad

17.01.010 Título

El nombre oficial del Título 17 del Código Municipal de Hood River es el "Código de Desarrollo de la Ciudad de Hood River ". También se le puede llamar "Código de Desarrollo" y "Código".

17.01.020 Propósito

Este Código se promulga para promover la salud, la seguridad y el bienestar públicos ; y para fomentar el desarrollo y uso ordenado y eficiente de la tierra dentro de la Ciudad de Hood River , en consonancia con la Ciudad de Hood River. Plan Integral y los siguientes principios:

A.

B.

DO.

D.

Note to Decision Makers: Principles specific and unique to Hood River should be inserted here. Use the Comprehensive Plan and other city visioning documents as guides.

17.01.030 Cumplimiento y alcance

A. Cumplimiento del Código de Desarrollo. Ninguna estructura o lote se usará, desarrollará ni ocupará en adelante, y ninguna estructura o parte de ella se erigirá, trasladará, reconstruirá, ampliará, ampliará ni alterará de ninguna otra forma, excepto según lo permita este Código. El Funcionario de Edificación no expedirá ningún permiso para la construcción, reconstrucción o cambio de uso de una estructura o lote que no cumpla con los requisitos de este título. Además, Las anexiones y enmiendas al Mapa de Zonificación, y las enmiendas al Código de Desarrollo deberán ajustarse a las disposiciones aplicables de este Código.

B. Obligación del sucesor. Los requisitos de este Código se aplican al/a los propietario(s) registrado(s), a las personas que realizan el desarrollo o el uso del terreno y a sus sucesores en interés.

C. Prohibición de Transferencia de Normas de Desarrollo. Salvo autorización específica en contrario de este Código, ningún terreno, patio, jardín o espacio abierto que se utilice para cumplir un requisito de este Código para un uso determinado podrá utilizarse para cumplir el mismo requisito para otro uso.

17.01.040 Reglas de construcción del código

A. Disposiciones de este Código que se declaran como requisitos mínimos. Las disposiciones de este Código, en su interpretación y aplicación, constituyen requisitos mínimos, adoptados para la protección de la salud pública , la seguridad y el bienestar general.

B. Se aplica el estándar o requisito más alto. Cuando uno o más requisitos de este Código difieran de

otra disposición del mismo o de otras regulaciones aplicables, regirá el estándar o regulación más alto. El Director de Planificación o la Comisión de Planificación , según corresponda, determinará qué disposición del Código establece el estándar más alto. Cuando la aplicabilidad de una disposición del Código no esté clara, el Director de Planificación o la Comisión de Planificación [o, previa consulta, el Ayuntamiento] podrá emitir una interpretación formal de conformidad con el Capítulo 1.4, Interpretación.

C. Tiempos verbales. Las palabras usadas en presente incluyen el futuro; el singular incluye el plural; y el plural incluye el singular.

D. Requisitos versus Directrices. *El uso de términos como «deberá», «debe», «requerido» o términos directivos similares significa que la disposición del Código es un requisito. El uso de términos como «debería», «recomendado», «recomendado» o términos similares significa que la disposición es una directriz, que puede imponerse como requisito, pero solo cuando los criterios aplicables del código permitan al órgano decisorio ejercer dicha discreción.*

E. **Interpretación de Ilustraciones.** Este Código contiene ilustraciones y fotografías, es decir, "gráficos" del código, que sirven como ejemplos de diseño de desarrollo que cumplen o no con las normas específicas del Código . Salvo que un gráfico contenga una norma numérica específica o utilice las palabras "deberá", "debe", "requerido" o "prohibido", no se requiere un estricto cumplimiento del gráfico.

F. Divisibilidad. Las disposiciones de este Código son divisibles. Si un tribunal competente declara inválida alguna sección, oración, cláusula o frase, dicha decisión no afectará la validez de la parte restante del Código.

17.01.050 Coherencia del Código de Desarrollo con el Plan Integral y las Leyes

A. Ciudad de Río Hood Plan Integral. Este Código implementa el Plan Integral de la Ciudad de Hood River. Salvo que la legislación estatal o federal aplicable disponga lo contrario, todas las disposiciones de este Código se interpretarán de conformidad con el Plan Integral, incluyendo cualquier elemento del Plan Integral o los planes maestros de instalaciones públicas adoptados de conformidad con el mismo.

B. Cumplimiento de otras leyes requeridas. Además de los requisitos de este Código, todos los usos y desarrollos deben cumplir con todas las demás normas y reglamentos aplicables de la ciudad, el condado, el estado de Oregón y el gobierno federal.

C. Referencias a otras normativas. Todas las referencias a otras normas y normativas municipales, estatales y federales son solo para fines informativos y no constituyen una lista completa de dichos requisitos. Estas referencias no implican ninguna responsabilidad por parte de la Ciudad por el cumplimiento de las normativas estatales o federales. Cuando una propuesta, permiso o aprobación esté sujeta tanto a los requisitos de la Ciudad de Hood River como a los estatales o federales, el propietario es responsable de contactar a las agencias correspondientes y cumplir con sus normas y normativas.

D. Versiones y citas vigentes. Todas las referencias a los reglamentos de otras jurisdicciones se refieren a la versión y cita más reciente de dichos reglamentos, salvo que este Código, la política del Ayuntamiento o la legislación aplicable dispongan lo contrario. Cuando un reglamento al que se hace referencia haya sido modificado o derogado, el Funcionario de Planificación Urbana, la Comisión de Planificación o, previa remisión, el Ayuntamiento, interpretarán este Código y , con base en la política municipal adoptada, determinarán si se aplica una norma equivalente. Dichas determinaciones, a menos que se realicen mediante

un proceso legislativo, podrán ser apeladas ante el Ayuntamiento.

17.01.060 Implementación del Código de Desarrollo y Mapa de Zonificación

A. Zonificación de las áreas que se anexarán. Simultáneamente con la anexión de terrenos a la Ciudad de Hood River, el Ayuntamiento, tras considerar la recomendación de la Comisión de Planificación, Promulgará una ordenanza que aplique la(s) designación(es) de zonificación correspondiente(s) al terreno en cuestión, de conformidad con el Capítulo 4.6 . El Plan Integral guiará la designación de zonificación para las áreas anexas.

B. Uso del suelo conforme al Código de Desarrollo. Terrenos y estructuras en la ciudad de Hood River. Podrá utilizarse o desarrollarse únicamente de conformidad con este Código, incluidas todas sus modificaciones. Un uso legal del terreno («uso») es aquel permitido de conformidad con este Código, o permitido como uso no conforme legal, de conformidad con el Capítulo 1.4 , siempre que la legislación estatal o federal no lo prohíba.

C. Código de Desarrollo y Mapa de Zonificación. El Mapa Oficial de Zonificación de la Ciudad (el "Mapa de Zonificación"), que puede publicarse, modificarse y presentarse por separado de este Código, forma parte de este. Los distritos de zonificación representados en el Mapa de Zonificación corresponden a los de este código. Además, este Código puede contener normativas de zonificación para áreas especiales (es decir, zonas de superposición) y para ciertos usos o estructuras que no aparecen en el Mapa de Zonificación , pero que han sido establecidos y definidos por la Ciudad y podrían estar mapeados en el sistema cartográfico de la Ciudad .

D. Interpretación del Mapa de Zonificación. Salvo que este Código especifique lo contrario, los límites de zonificación de la Ciudad son los que figuran en el Mapa Oficial de Zonificación, que se conserva en los archivos del Ayuntamiento. La Ciudad podrá adoptar o publicar mapas de zonificación complementarios cuando resulte impráctico ilustrar todas las características reguladas en un solo mapa. Entre los ejemplos de características reguladas se incluyen, entre otros, monumentos históricos, retranqueos especiales en calles, nivel de inundación base (llanura de inundación), inventarios locales de humedales y planes de área específicos. Además, la Ciudad podrá exigir la verificación y el mapeo de campo (por ejemplo, un estudio topográfico) de una característica regulada como parte de una solicitud de desarrollo urbanístico, cuando se considere que dicha característica existe en la propiedad en cuestión o junto a ella, pero se desconozca su ubicación exacta.

E. Límites. Los límites de los distritos de zonificación se determinan de conformidad con la Sección 2.1.030 .

F. Cambios al Mapa Oficial de Zonificación. Los cambios propuestos al Mapa Oficial de Zonificación están sujetos a revisión y aprobación de conformidad con el Capítulo 4.6, Enmiendas.

17.01.070 *[Listas de verificación de zonificación y]* Coordinación de permisos de construcción

A. Aprobaciones de Uso de Suelo y Permisos de Construcción . Las aprobaciones de uso de suelo y construcción son tramitadas por dos funcionarios municipales: el Funcionario de Edificación, que administra los códigos de construcción *[incluidas las regulaciones de llanuras aluviales]* y emite los permisos de construcción; y el Director de Planificación, que administra el Código de Desarrollo, tramita las aprobaciones de uso de suelo y coordina con el Funcionario de Edificación los proyectos de desarrollo y construcción para garantizar el cumplimiento del Código de Desarrollo.

B. Cumplimiento de la zonificación requerido para los permisos de construcción. No se expedirá un permiso de construcción hasta que el Director de Planificación confirme que se cumplen todos los requisitos aplicables de este Código o que se cumplen las condiciones de aprobación adecuadas para garantizar su cumplimiento .

C. Lista de Verificación de Zonificación. *Cuando se requiera una Lista de Verificación de Zonificación antes de la emisión de un permiso de construcción, de conformidad con la Sección 4.1.020, el Funcionario de Planificación, mediante un procedimiento Tipo I, revisará la propuesta de proyecto. El Funcionario de Construcción no emitirá ningún permiso de construcción sin una Lista de Verificación de Zonificación aprobada para el proyecto. Si, al revisar la propuesta de proyecto, el Funcionario de Planificación determina que se requieren otros permisos o aprobaciones antes de que pueda comenzar el desarrollo o emitirse un permiso de construcción, el Funcionario de Planificación*

Note to Decision Makers: A Zoning Checklist is a tool used by some jurisdictions to review proposed development for compliance with the zoning ordinance/development code. The checklist is not a formal land use decision. It is intended to help property owners verify city requirements before beginning a project. It can be a tool to enhance clarity of the development approval process to the applicant, but it adds a formal step to the development process. Hood River will need to decide if it wants to codify a Type I application checklist to its development review process. Hood River planning staff commented that a zoning review is currently being conducted prior to issuance of building permits.

informará al solicitante por escrito. Véase el Artículo 4 , Requisitos de Solicitud, Procedimientos Administrativos y Criterios de Aprobación.

17.01.080 Acción oficial

A. Acción oficial. Ciudad de Hood River [Director de Planificación, Comisión de Planificación y Ayuntamiento] Están facultados para expedir permisos y otorgar aprobaciones de conformidad con este Código, de conformidad con el Artículo 4 , Requisitos de Solicitud, Procedimientos Administrativos y Criterios de Aprobación. Los funcionarios municipales no expedirán permisos ni otorgarán aprobaciones para ningún desarrollo o uso que infrinja o incumpla las condiciones o normas impuestas para la aplicación de este Código.

B. Nulidad de Acciones Futuras. Cualquier permiso o aprobación emitido u otorgado en conflicto con las disposiciones de este Código será nulo, a menos que la Ciudad lo modifique de conformidad con el Código. El Director de Planificación determinará cuándo una aprobación es nula y, según corresponda, la remitirá al órgano decisorio para su modificación a fin de garantizar el cumplimiento del Código.

C. Remisión a la Comisión de Planificación. Además de las acciones que requieren la aprobación de la

Comisión de Planificación, el Director de Planificación podrá remitir cualquier consulta, solicitud de uso de suelo o solicitud de permiso a la Comisión de Planificación, quien procederá con la solicitud conforme a las disposiciones aplicables de este Código. Véase también el Capítulo 1.5 , Interpretaciones del Código, y el Artículo 4, Requisitos de Solicitud, Procedimientos Administrativos y Criterios de Aprobación.

D. Notificaciones, Presentación y Validez de Acciones. El hecho de que una persona no reciba una notificación por correo, o no envíe o presente una notificación, informe del personal o formulario, no invalidará ninguna acción conforme a este Código, siempre que se haya hecho un esfuerzo de buena fe para notificar a todas las partes con derecho a dicha notificación, informe o formulario.

17 .01.100 — Lote de registro y determinación del lote legal

17.01.110 Propósito e intención

El propósito del Capítulo 1.3 es establecer criterios y un proceso para determinar cuándo existe un lote registrado con el propósito de permitir un uso o desarrollo en un lote no conforme (por ejemplo, un lote deficiente que no cumple con las regulaciones de área, retroceso o cobertura del lote).

17.01.120 Criterios

Un lote registrado es una parcela de tierra que cumple uno o más de los siguientes criterios, de conformidad con ORS 92.010 a 92.190:

A. La parcela de tierra se creó legalmente a través de una subdivisión o partición en el condado de Hood River antes de la anexión a la ciudad de Hood River .

B. La parcela de tierra se creó a través de una escritura o contrato de venta de tierras registrado en el condado de Hood River antes de la FECHA, antes de que la Ciudad adoptara regulaciones de planificación, zonificación, subdivisión o partición.

C. La parcela de tierra se creó a través de una escritura o contrato de compraventa de tierras registrado en el condado de Hood River antes del 1 de enero de 2007 y la parcela de tierra en cuestión habría cumplido con las regulaciones de planificación, zonificación, subdivisión o partición aplicables vigentes en el momento de su creación (ORS 92.176).

17.01.130 Procedimiento de determinación del lote legal

El Director de Planificación , mediante un procedimiento Tipo I, procesará las solicitudes de validación de un lote de registro , de conformidad con los ORS 92.010 a 92.190.

1 7.01.200 — Situaciones no conformes

17.01.210 Propósito y aplicabilidad

Este capítulo establece normas y procedimientos para la continuación de los usos y desarrollos legalmente establecidos, pero que no cumplen con las normas vigentes del Código («situaciones no conformes»). El Código tiene por objeto proteger la salud pública, la seguridad y el bienestar general, permitiendo al mismo tiempo el uso razonable de la propiedad privada. El capítulo consta de tres secciones, a saber:

A. Los usos no conformes (por ejemplo, uso industrial en zona residencial) están sujetos a la Sección 1.4.020.

B. Los desarrollos y estructuras no conformes (por ejemplo, la estructura no cumple con los estándares de altura o retroceso) están sujetos a la Sección 1.4.030 .

C. Los lotes no conformes (por ejemplo, el lote es más pequeño que el área mínima estándar) están sujetos a la Sección 1.4.040 .

17.01.220 Uso no conforme

Cuando exista un uso de la tierra que no estaría permitido bajo el Código actual, pero que era lícito en el momento en que se estableció, dicho uso podrá continuar, siempre que se ajuste a los siguientes requisitos:

A. Expansión de Uso No Conforme Limitada. La expansión de un uso no conforme no excederá del *[20-50]* por ciento del terreno o edificio en cuestión, ni de *[500-5000]* pies cuadrados de superficie construida (huella o superficie construida), acumulativamente, lo que sea menor, existente al *[fecha límite] . [La expansión de un uso no conforme requiere la aprobación de un Permiso de Uso Condicional según el Capítulo 4.3].*

Código actual: [Expansión: Un uso no conforme no se podrá expandir ni trasladar para ocupar un área de tierra, edificio o estructura diferente o mayor que el uso que ocupaba en el momento en que se volvió no conforme].

Note to Decision Makers: The Model Code allows for some expansion of non-conforming uses (% and SF determined by jurisdiction) as the current regulations does not allow expansion. Hood River will need to decide if it wants to revise this standard.

B. Ubicación del uso no conforme. Un uso no conforme no se trasladará, total o parcialmente, de un lote a otro, excepto para adecuarlo a este Código.

C. Interrupción o Abandono de un Uso Inconforme. Salvo lo dispuesto en la Sección 1.4.020.E , un uso inconforme que se interrumpa por cualquier motivo que no sea un incendio u otra catástrofe ajena a la voluntad del propietario durante un período superior a 12 meses se considerará abandonado y dejará de

estar permitido. Para el cálculo del período de 12 meses, un uso se considera interrumpido cuando:

1. se desocupa físicamente el uso del terreno ;

2. el uso deja de participar activamente en la venta de mercancías o en la prestación de servicios; por ejemplo, como lo demuestra el retiro de letreros, bienes , existencias o equipo de oficina, o la desconexión del servicio público;

3. se da por terminado cualquier contrato de arrendamiento o contrato en virtud del cual el uso no conforme haya ocupado el terreno ;

4. se realiza una solicitud de lectura final de los medidores de agua y energía a los distritos de servicios públicos correspondientes;

5. la cuenta de facturas de servicios públicos o de impuestos a la propiedad del propietario se volvió morosa; o

6. ocurre un evento similar a los enumerados en los incisos 1 a 5 anteriores, según lo determine la Comisión de Planificación.

D. Aplicación de los Criterios y Normas del Código a Usos Inconformes. Una vez que el Ayuntamiento considere abandonado un uso conforme al inciso 1.4.020.C , cualquier uso posterior del lote en cuestión deberá ajustarse a las normas y criterios vigentes de este Código. Una vez que el Ayuntamiento haya considerado abandonado un uso inconforme, no se permitirá que este se reanude, total o parcialmente, bajo la misma propiedad o administración o bajo una diferente; dicha actividad constituye una infracción de este Código y está sujeta a procedimientos de ejecución conforme al Capítulo 1.6.

E. Prórroga del Estado de No Conformidad por Uso Discontinuado. Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso 18-1.4.020.C , un uso no conforme discontinuado no se considerará abandonado cuando, mediante un procedimiento Tipo III, la Comisión de Planificación apruebe una prórroga para reparaciones, incluyendo , según corresponda, la renovación activa y continua, y los esfuerzos para arrendar la propiedad en cuestión. El propietario deberá solicitar la prórroga dentro del plazo de seis meses desde la discontinuación .

17.01.230 Desarrollo y estructuras no conformes

La Sección 1.4.030 regula los desarrollos no conformes. Se considera desarrollo no conforme a las normas cuando, a la fecha de entrada en vigor de la adopción o enmienda de este Código, ya existía un desarrollo que no podía construirse según las disposiciones vigentes del Código, por ejemplo, debido a restricciones de superficie, cobertura, ubicación, retranqueo, altura, patio, equipamiento, acceso, estacionamiento, paisajismo u otras restricciones o requisitos físicos. Si el desarrollo era legal al construirse, podrá permanecer en el sitio siempre que siga siendo legal y cumpla con las siguientes regulaciones:

A. Modificaciones. La ampliación de una urbanización no conforme no excederá el *[número texto (20-50)]* por ciento del área de edificación o urbanización en cuestión, según corresponda; por ejemplo, dicha área puede incluir superficie construida u otra superficie, pavimentación, plazas de aparcamiento, paisajismo, almacenamiento exterior, señalización, iluminación u otras áreas urbanizadas existentes al *[fecha de entrada en vigor del nuevo código] . [La ampliación de un uso no conforme requiere la aprobación de un Permiso de Uso Condicional según el Capítulo 4.3]* . Una urbanización no conforme no se ampliará ni modificará de forma que

aumente su incumplimiento . Una urbanización o parte de esta podrá ampliarse o modificarse de forma que cumpla con los requisitos actuales de este Código o avance hacia la conformidad.

Código actual : Una estructura no conforme que fue permitida cuando se estableció, pero que ya no está permitida en la zona en cuestión porque no se ajusta a la altura, el retroceso, la cobertura, el área u otros requisitos existentes, puede continuar siempre que cumpla con todos los siguientes requisitos:

La estructura no se amplía, mueve ni altera de manera que aumente su no conformidad; sin embargo, sí se puede alterar para disminuir su no conformidad.

Note to Decision Makers: The Model Code allows for some expansion or alteration (% determined by jurisdiction) of building area/development area or for the structure to be enlarged or altered (% determined by jurisdiction). The current regulations allows no expansion or alteration that decreases the non-conformity. Hood River will need to decide if it wants to revise this standard.

B. Destrucción. En caso de que un desarrollo no conforme o una parte no conforme de un desarrollo sea destruida por cualquier medio en una extensión mayor a *[número de texto (20-50)]* Si la propiedad no supera el 10% de su valor actual, según la tasación del Tasador del Condado *de Hood River* , se reconstruirá únicamente en plena conformidad con este Código. Esto no impide el restablecimiento de un uso no conforme después de un incendio u otra catástrofe, según lo permitido en la Sección 1.4.020.

Código vigente: Si una estructura no conforme sufre daños por cualquier motivo, solo podrá reconstruirse o reemplazarse para que se ajuste a su estado previo al daño. De lo contrario, la estructura se reconstruirá de acuerdo con las disposiciones de esta ordenanza.

Note to Decision Makers: The Model Code has threshold of to qualify destruction (% determined by jurisdiction) and does not allow rebuilding a non-conforming structure above the threshold (destruction my fire or catastrophe excluded). The current regulations state that a development is “damaged by any means” can be reconstructed to its pre-damaged non-conforming state. Hood River will need to decide if it wants to revise this standard.

C. Acceso a la Carretera. Al recibir la aprobación de uso del suelo o desarrollo, el propietario de una entrada vehicular no conforme o un acceso a una calle o carretera pública podrá estar obligado, como condición para dicha aprobación, a adecuar el acceso no conforme a las normas de la autoridad vial aplicable.

D. Reubicación o Remoción. Una vez que se reubique una estructura o parte de una estructura o desarrollo no conforme, deberá cumplir con las normas vigentes del Código.

Código actual: Excepciones.

A. Cualquier estructura no conforme que se utilice para uso residencial antes de la promulgación de esta ordenanza podrá ser:

1. Reconstruido si resulta dañado o destruido por cualquier motivo, siempre que el edificio reconstruido tenga el mismo número o menos de unidades residenciales y sirva para el mismo uso que la estructura

original.

2. Continuar para uso residencial independientemente de que la estructura esté ocupada continuamente o no , siempre que el uso residencial no se cambie a algún otro uso.

3. Modificado y/o ampliado siempre que:

a. La estructura mantiene el mismo o menor número de unidades residenciales.

b. Se cumplen los requisitos de retranqueo para viviendas residenciales. En caso de que la estructura no cumpla con las normas de retranqueo de la zonificación residencial, se permite la modificación o ampliación de la estructura, siempre que la expansión no infrinja los requisitos de retranqueo.

c. No se reducirá el requisito de estacionamiento residencial fuera de la calle.

d. La estructura no conforme no está ubicada en un derecho de paso existente de la Ciudad.

e. La modificación o ampliación no exceda la altura máxima de edificación permitida.

B. Una torre de telecomunicaciones no conforme que preste servicios públicos de comunicaciones de emergencia podrá trasladarse a otro terreno dentro de la misma parcela. Esta disposición no exime a la estructura del cumplimiento de otras normas o procedimientos aplicables a su uso .

Note to Decision Makers: Current Code: Contains exceptions to the non-conforming requirements for residential uses and for telecommunications towers. How does the city wish to retain or modify these exceptions in the code update?

1 7.01.240 Lote no conforme

Un lote legal o lote de registro, según lo dispuesto en el Capítulo 1.3 , con un área o dimensiones que no cumplan con los estándares del distrito de zonificación en el que se ubica la propiedad, puede ser ocupado por un uso permitido en la zona, sujeto a otros requisitos de la zona.

17.01.300 — Interpretaciones del Código

17.01.310 Interpretaciones del Código

Algunos términos o frases de este Código pueden tener dos o más significados razonables. Esta sección proporciona un proceso para resolver diferencias en la interpretación del texto del Código .

A. Autorización de Usos Similares. Cuando un uso propuesto no esté específicamente identificado en este Código, o el Código no sea claro en cuanto a si el uso está permitido en una zona en particular, el Director de Planificación, u otro funcionario de la ciudad, según lo designe el Ayuntamiento , Puede determinar que el uso es similar a otro permitido, condicional o prohibido en la zona en cuestión y aplicar el Código en consecuencia. Sin embargo, los usos y actividades que este Código prohíbe específicamente en la zona en cuestión, así como los usos y actividades que el Director de Planificación considere similares a los prohibidos, no están permitidos. Las resoluciones sobre usos similares que requieran discreción por parte de los funcionarios municipales se tramitarán siguiendo el procedimiento Tipo II. procedimiento del Capítulo 4.1. *[030 / 040]*. El Director de Planificación puede remitir una solicitud de determinación de uso similar a la Comisión de Planificación para su revisión y decisión.

B. Procedimiento de Interpretación del Código. Las solicitudes de interpretación del código, incluyendo, entre otras, las determinaciones de uso similar, deberán presentarse por escrito al Director de Planificación y se tramitarán de la siguiente manera:

1. El Director de Planificación , dentro de los 14 días siguientes a la consulta, deberá informar por escrito a la persona que realiza la consulta si la Ciudad hará una interpretación formal.

2. Cuando una interpretación no implique el ejercicio de discreción, el Director de Planificación deberá comunicar a la persona que realiza la consulta su decisión dentro de los 14 días y sin notificación pública.

3. Cuando una interpretación requiera discreción, el Director de Planificación informará a la persona solicitante de la necesidad de una solicitud de interpretación del código y le asesorará sobre cómo presentarla. Como mínimo, la solicitud de interpretación del código incluirá una carta del solicitante que explique la naturaleza y los motivos de la solicitud y, si es necesario, el pago de una tasa municipal. Posteriormente, el Director de Planificación revisará la información de antecedentes pertinente, incluyendo, entre otros, otros artículos relevantes del Código y decisiones previas de la Ciudad sobre el uso del suelo, y seguirá los procedimientos de toma de decisiones para la revisión de Tipo II de la Sección 4.1. *[030 / 040]* .

D. Interpretación por escrito. Tras la clausura del período de comentarios públicos sobre una solicitud de interpretación del código, el Director de Planificación enviará por correo o entregará la decisión de la Ciudad por escrito a la persona que la solicitó, a cualquier otra persona que haya solicitado específicamente una copia de la decisión y a quienes prestaron testimonio público sobre la solicitud. La decisión entrará en vigor al vencer el plazo de apelación.

E. Remisión al Ayuntamiento. Cuando una interpretación del código pueda tener implicaciones significativas para las políticas municipales, el Director de Planificación podrá omitir el procedimiento del apartado 17.01.310.B y remitir la solicitud directamente al Ayuntamiento para su revisión legislativa en una audiencia pública. Dichas audiencias públicas se llevarán a cabo siguiendo el procedimiento Tipo IV del Capítulo 4.1.050 .

F. Interpretaciones archivadas. La Ciudad mantendrá un registro de sus interpretaciones del código.

1 7.01.400 — Cumplimiento

Código vigente: 17.10.020 Sanción y reducción.

Las violaciones de este título se declaran violaciones civiles y dichas violaciones pueden, además de o en lugar de otros recursos o medidas de cumplimiento previstos por la ley estatal o este título, aplicarse de conformidad con las disposiciones del Título 1 , Capítulo 1.120 del Código Municipal de Hood River.

A. En caso de que un edificio u otra estructura se esté utilizando o se proponga ubicar, construir, mantener, reparar, alterar o usar, o se proponga usar un terreno en violación de este título, el edificio o terreno en violación constituirá una molestia y la Ciudad podrá, además de otros recursos legalmente disponibles para hacer cumplir este título, instituir una orden judicial, un mandamus, una reducción u otros procedimientos apropiados para prevenir, prohibir, temporal o permanentemente, reducir o eliminar la ubicación, construcción, mantenimiento, reparación, alteración o uso ilegal.

B. Cuando una violación sea de naturaleza continua, se considerará que se produce una violación separada en la fecha de aniversario anual de la violación original.

Note to Decision Makers:

Above: The current code section 17.10.020 PENALTY AND ABATEMENT largely refers to Tile 1, Chapter 1.12 of the HRMC for how violations are addressed. The City will need to provide direction, with assistance of the city attorney, on any modifications. Note that HRMC Chapter 1.12 has been REPEALED and appears to be relaced by Chapter 1.10 CIVIL ENFORCEMENT

Below: Model Code language on how to address Enforcement. It can be used as a guide with the City Attorney's input on updating the code to address enforcement of the Development Code.

17.01.410 Infracciones

Salvo lo dispuesto en la Subsección 1.6.020, toda persona que viole o cause la violación de cualquiera de las disposiciones de este Código y no corrija dicha violación ha cometido *[una infracción/un delito menor]* , que, tras ser condenado, se castigará según lo prescrito en *la [Sección (#) del Código Municipal (nombre)/Estatuto Revisado de Oregón (ORS), Capítulo 161]* . Dicha persona es culpable de una violación separada por cada día durante cualquier parte del cual se cometa o continúe una violación de este Código. La constatación de una violación de este Código no eximirá a la parte responsable de la obligación de corregir la violación.

A. Clasificación de la infracción. La Ciudad de Hood River clasificará las infracciones según una de las siguientes clasificaciones:

1. Tipo I - Infracciones que representan una amenaza grave para la salud, la seguridad y el bienestar públicos, o aquellas acciones no aprobadas que se considera que potencialmente pueden crear

consecuencias adversas graves para el medio ambiente o el uso del suelo como resultado de la actividad de desarrollo continua; o

2. Tipo II - Infracciones que no representan una amenaza grave para la salud, la seguridad y el bienestar públicos, pero sí violan las disposiciones de este código, incluidas las condiciones de aprobación.

B. Notificación de infracción

1. Tipo I - Tras recibir un informe de una presunta infracción de Tipo I, el *Director de Planificación* determina si la infracción requiere la emisión inmediata de una citación o si se debe notificar previamente. La notificación se hará por escrito y se entregará al propietario registrado a efectos fiscales o al responsable de la propiedad. Dicha notificación deberá indicar:

   a. el lugar y la naturaleza de la infracción;

   b. la disposición o disposiciones de este Código o las condiciones de aprobación que presuntamente han sido violadas; y

   c. si se solicitará la ejecución inmediata o si se permitirá un período de tiempo específico para corregir o eliminar la infracción.

2. Tipo II - Tras recibir un informe de una presunta infracción de Tipo II del *Director de Planificación* , el Fiscal Municipal, al determinar que existe *[causa probable]* , notificará con prontitud la presunta infracción por correo certificado de primera clase con acuse de recibo o mediante notificación personal al propietario registrado a efectos fiscales y al responsable de la propiedad. Sin embargo, un defecto en la notificación de infracción con respecto a esta disposición de entrega de notificaciones no impedirá la aplicación de este código. Dicha notificación deberá indicar:

   a. el lugar y la naturaleza de la infracción;

   b. la disposición o disposiciones de este Código o condiciones de aprobación, que presuntamente han sido violadas;

   c. si se solicitará la ejecución inmediata o si se concederán 15 días para corregir o eliminar la infracción; y

   d. la fecha en que se entregó personalmente el aviso o, si el aviso se envió por correo de primera clase, la fecha tres días después del envío si la dirección a la que se envió está dentro de este estado y siete días después del envío si la dirección a la que se envió está fuera de este estado.

C. El Fiscal de la Ciudad emprenderá la ejecución. Cuando expire el plazo de cumplimiento, el Procurador de la Ciudad procederá con cualquier acción que considere apropiada, a menos que:

1. el Procurador de la Ciudad determina que la infracción ha sido corregida, eliminada o no se cometerá; o

2. un tribunal de jurisdicción competente ha suspendido la ejecución en espera del resultado de un procedimiento relativo a la infracción.

D. Sanciones. Las violaciones del código pueden estar sujetas a sanciones penales, civiles o de otro tipo autorizadas por las ordenanzas de la Ciudad.

1. Sanciones Penales - Salvo que se especifique lo contrario, toda infracción de este Código constituye una

infracción de Clase A, sancionable con una multa de hasta *[$]* . Cada día que persista dicha infracción se considerará una infracción independiente .

2. Sanciones y recursos civiles - Además de, o en lugar de, acciones penales, una violación de este código o de un permiso emitido conforme al mismo puede ser objeto de una acción civil en la naturaleza de una deuda o de cualquier recurso apropiado emitido por un tribunal de jurisdicción competente, incluidos mandatos judiciales obligatorios y prohibitivos y órdenes de reducción.

17.01.420 Otros remedios

La Ciudad , además de encontrar que una violación del Código es *[una infracción / un delito menor],* puede utilizar cualquiera de los otros recursos disponibles, incluidos, entre otros, los siguientes:

A. Orden de suspensión de obras. La Ciudad podrá emitir una orden de suspensión de obras.

B. Molestia Pública. La Ciudad podrá determinar que una infracción de este Código constituye una molestia pública y tomar medidas coercitivas de conformidad con la Ordenanza n.° 1872 de la Ciudad de Hood River .

C. Mediación. La Ciudad y el propietario del inmueble podrán acordar una mediación.