

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE AUSTIN

*Versión preliminar del Código
Primavera 2017*

CREANDO LA CIUDAD DE AUSTIN QUE IMAGINAMOS



MOVILIDAD COMUNIDAD AMBIENTE VIVIENDA PERMISOS



CODENEXT

Nuestro Código de Desarrollo Urbano actual fue redactado hace 30 años cuando la población de Austin era la mitad de lo que es ahora. Se ha convertido en un código excesivamente complicado después de cientos de enmiendas en los últimos años en un intento por resolver todos los problemas imprevistos. El Código está siendo actualizado para ayudarnos a crear los tipos de lugares que queremos, tal y como se identificó en *Imagine Austin*, y para tratar asuntos críticos como la reducción de los recursos naturales y el acceso a viviendas asequibles y a estilos de vida saludables.

“Austin tiene un sentido verdadero de lugar y cultura. Ser de Austin significa algo para la gente, conjura imágenes de Barton Springs, música, comida, actividades al aire libre... mentalidad abierta. Es un tanto alternativa, un tanto hippie, con un poquito de country, todo en uno.”

Foro comunitario de Imagine Austin
Participante de la serie #1



¿Qué tipo de ciudad queremos que sea Austin?

En el año 2009, los austinianos comenzaron a hablar de una perspectiva global para abordar mejor nuestros retos más difíciles y establecer una visión que sirva como guía para nuestro futuro. Este proceso tomó varios años y condujo a la adopción exitosa de un nuevo plan integral para la ciudad llamado *Plan Integral Imagine Austin*, que fue adoptado por el Concejo Municipal de Austin en junio de 2012.



Imagine Austin expone la visión de nuestros ciudadanos de toda una comunidad que responde a las presiones y oportunidades de nuestra ciudad moderna en crecimiento.

COMPACTA Y CONECTADA

Imagine Austin Principios fundamentales para la acción

-  Crecer como una ciudad compacta y conectada
-  Integrar la naturaleza a la ciudad
-  Proveer vías para que todos prosperen
-  Desarrollarse como una comunidad asequible y saludable
-  Administrar el agua, la energía y otros recursos ambientales de manera sustentable
-  Pensar de manera creativa y trabajar juntos

Aprenda más sobre Imagine Austin en austintexas.gov/departament/ imagine-austin



Diagnóstico del Código: Los 10 problemas principales

Un resumen de los principales problemas identificados por el público, el personal de la ciudad y el equipo de CodeNEXT dentro del código existente de desarrollo urbano

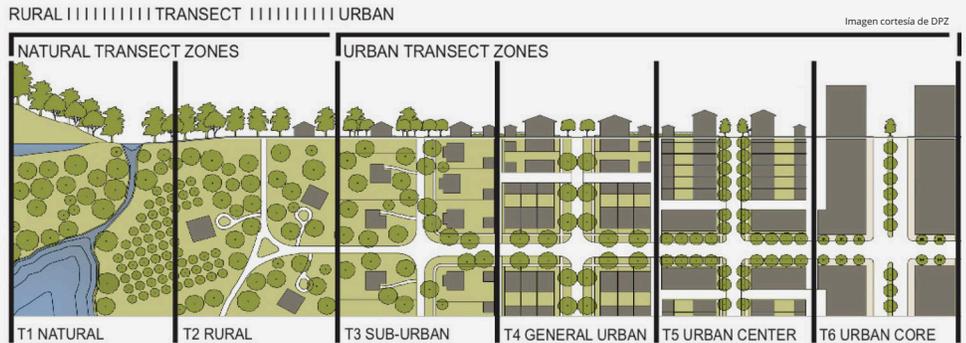
- 1 Distritos ineficientes de zonificación
- 2 Capas de regulaciones conflictivas
- 3 Sistema complicado de "inclusión y exclusión voluntaria"
- 4 Falta de opciones y viviendas asequibles
- 5 Código centrado en el uso de automóviles
- 6 Falta de alineación completa con *Imagine Austin*
- 7 Falta de utilidad y claridad
- 8 Código digital ineficiente
- 9 Cambios en el código que perjudican la organización del departamento de desarrollo urbano
- 10 Administración y procedimientos incompletos y complicados

Lea el reporte completo del Diagnóstico del Código en austintexas.gov/codenext

Reconsideración de la zonificación

El ambiente construido se puede clasificar en lugares distintos que comparten características comunes en un espectro (o transecto) que va desde rural hasta urbano. Esta clasificación es importante porque estos tipos distintos requieren regulaciones que van más allá del uso y toman en cuenta si un diseño es apropiado para ese contexto específico.

El transecto de natural a urbano: Marco para un código basado en la forma
Este diagrama ilustra un ámbito de tipos de lugares que van del más natural al más urbano de izquierda a derecha.



Actualización de las **zonas basadas en el uso** para preservar y mantener

Actualización de las **zonas basadas en la forma** para crear el carácter deseado

Código basado en la forma

Austin introducirá un Código basado en la forma para ayudar a revitalizar ciertas áreas existentes que han sido identificadas como desarrollo urbano caminable o que tienen la intención de acoplarse a este patrón.

Los estándares de zonificación basada en la forma se enfocan en una forma de construcción deseada y en la definición y activación de espacios públicos. Van más allá de simplemente limitar un efecto poco deseado, sino que proveen realmente indicaciones sobre aspectos críticos de la escala y forma de las construcciones para darles forma a los espacios públicos y al carácter deseado.

Resultados principales de CodeNEXT

- 1 Incrementar la eficacia del código de zonificación introduciendo zonas transecto basadas en la forma
- 2 Actualizar, simplificar y transferir las zonas existentes basadas en el uso
- 3 Mejorar la organización del código e introducir gráficas para demostrar la intención

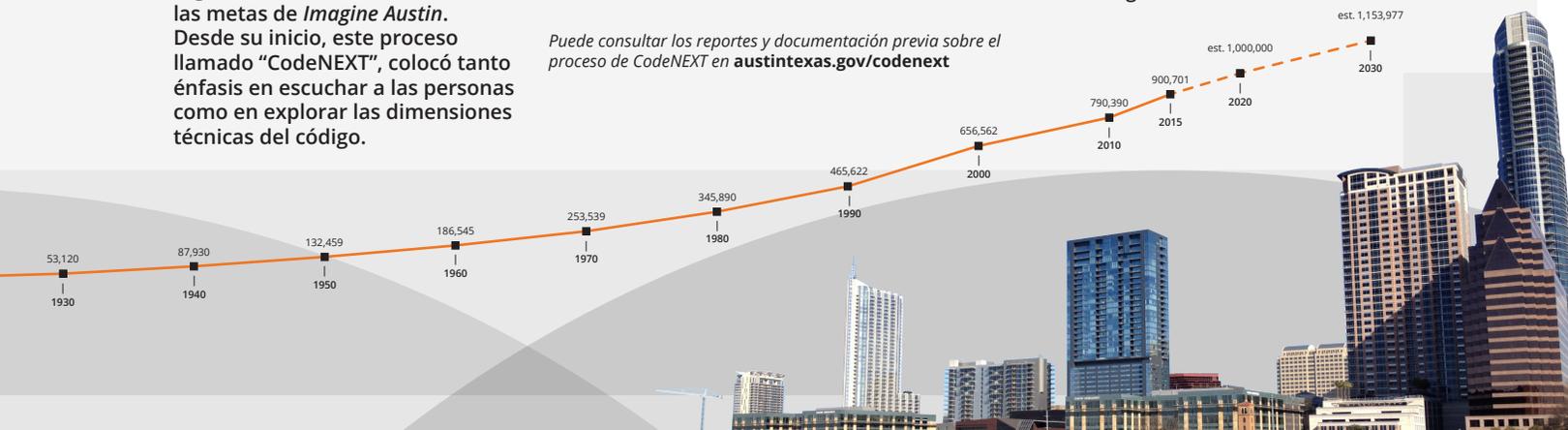


En el 2013, la Ciudad contrató la ayuda de expertos nacionales y locales para trabajar con los funcionarios electos, el personal, representantes designados y la comunidad en general para alinear mejor los estándares y regulaciones del uso de suelo con las metas de *Imagine Austin*. Desde su inicio, este proceso llamado "CodeNEXT", colocó tanto énfasis en escuchar a las personas como en explorar las dimensiones técnicas del código.

Proceso de CodeNEXT



Puede consultar los reportes y documentación previa sobre el proceso de CodeNEXT en austintexas.gov/codenext



PRIORIDADES DE CodeNEXT

La oportunidad de actualizar nuestro Código de Desarrollo Urbano significa más que simplificar su uso y comprensión, significa crear un marco de trabajo que ayude a mejorar nuestra calidad de vida. El Código tendrá una función importante en la guía del crecimiento futuro de la ciudad.

MOVILIDAD

COMUNIDAD

AMBIENTE

VIVIENDA

PERMISOS



caminable+ CONECTADA

MOVILIDAD

Centros y corredores urbanos

Reto: Al separar los usos del suelo, el antiguo código de desarrollo urbano promovía la expansión y hacía necesario que más personas tuvieran que utilizar sus vehículos para tener acceso a los servicios y trabajar lejos de sus casas.



Solución: El nuevo código será aplicado usando un marco de trabajo que promueve una mezcla de usos urbanos en centros y corredores, con el apoyo de viviendas, dándoles a las personas la oportunidad de vivir cerca del transporte público y a corta distancia caminando de los servicios.

Diseño de las calles a escala humana

Reto: Las calles diseñadas sin tomar en cuenta a los usuarios que no tienen automóviles ignoran el carácter de los lugares a los que conectan o por los que transitan y no promueven el uso de otras opciones de transporte.



Solución: Todo el mundo comienza y termina su viaje como peatón. Los nuevos requisitos para el diseño de las calles incluyen elementos de escala humana para apoyar la capacidad de desplazarse caminando, incluyendo aceras, árboles en las calles para proveer sombra y diseños de fachadas que reflejen el carácter local.

Conexiones con los senderos urbanos

Reto: Los residentes buscan maneras de disfrutar las áreas al aire libre y vivir estilos de vida más saludables pero les falta el acceso a senderos recreativos y métodos activos para llegar a sus trabajos.



Solución: Bajo los nuevos requisitos para las subdivisiones urbanas, planes de obras y permisos de construcción, los proyectos deben estar conectados con los senderos existentes o construir nuevos senderos urbanos si es posible, de acuerdo con el Plan Maestro de Senderos Urbanos.

Transporte multimodal

Reto: Muchos austinianos quieren la opción de desplazarse por la ciudad sin tener que depender de un automóvil, pero la ciudad no cuenta con una infraestructura multimodal ni los servicios necesarios para hacerlo de manera segura y conveniente.



Solución: El nuevo código incentiva la disposición de instalaciones que facilitan y hacen más seguro el uso de modos de transporte activos como caminar, montar bicicleta y transporte público.

Caminar a tiendas y servicios

Reto: El código actual no promueve las tiendas pequeñas que se encuentran históricamente en el centro urbano de los vecindarios. Estas tiendas son poco comunes en los vecindarios más nuevos ubicados en las zonas más alejadas del centro urbano.



Solución: El nuevo código de zonificación toma en cuenta las tiendas pequeñas, en muchos más vecindarios de Austin, para que existan estos servicios a una distancia que se pueda recorrer a pie. También reduce el número de lugares de estacionamiento requeridos para la mayoría de las categorías de uso de suelo para permitir un mejor uso de los terrenos.

“ Puedo llegar fácilmente al trabajo en 10 o 15 minutos en el auto, pero en bicicleta solo me toma 30 minutos; me levanto con energía y disfruto de la actividad física y presencia mental.”



Eiler Rodriguez
Camarero e inquilino



Vea cómo el nuevo Código de Desarrollo Urbano está ayudando a crear la ciudad de Austin que imaginamos.

austintexas.gov/codenext/mobility

COMUNIDAD

vibrante+ PRÓSPERA

“Yo quiero que Austin sea Austin en cinco años. Creamos mucha cultura aquí, y hay mucha innovación. Si excluimos a las personas, perdemos eso. Las comunidades sostenibles son muy importantes.”



Amanda Lewis
Propietaria,
organizadora comunitaria

Vecindarios fortalecidos

Reto: El desarrollo es impredecible para los vecinos y un reto para los propietarios debido a las múltiples rondas de revisiones y las distintas capas de regulaciones que fueron creadas para reforzar zonas con bases inadecuadas.



Solución: Los distritos de zonificación más refinados y que reflejan mejor la variedad de condiciones en los vecindarios de Austin y la integración de las herramientas existentes, como los Estándares de Diseño Residencial, hacen que el desarrollo sea más compatible y predecible.

Habilitación de negocios pequeños

Reto: Los negocios pequeños se enfrentan a muchos obstáculos para construir o expandir debido a los conflictos y zonas de uso de suelo que ponen trabas a los espacios adecuados para los negocios pequeños en lugares convenientes para los residentes.



Solución: Por derecho o luego de una revisión del personal, el nuevo código permite los negocios pequeños en más zonas. Asimismo, se ajustaron los estándares para eliminar los conflictos y promover la disposición de espacios adecuados para los negocios pequeños.

Zonificación del tamaño correcto

Reto: Las zonas base no cuentan con las regulaciones adecuadas para garantizar que un desarrollo sea compatible con su contexto, lo que resulta en la aplicación de superposiciones (overlays) complejas y rezonificación ad-hoc que contribuyen con la complejidad del código.



Solución: Se incluyeron regulaciones en las zonas base que garantizan la compatibilidad con el contexto y carácter actual, incluyendo regulaciones detalladas para la forma, tamaño y ubicación de los edificios, que reducen la necesidad de superposiciones adicionales.

Lugares diversos para las personas

Reto: El código existente promueve vecindarios suburbanos de baja densidad y corredores urbanos de alta densidad, pero no promueve los tipos de lugares que pueden existir entre estos dos extremos.



Solución: Al mejorar las zonas existentes y añadir un conjunto de zonas transecto basadas en la ubicación, el código nuevo permite la creación de lugares más diversos con una variedad de tipos de vivienda que van de ambientes suburbanos a urbanos.

Anticipación del crecimiento futuro

Reto: En los últimos 30 años, Austin se ha enfrentado a un crecimiento continuo de su población que se ha alojado mayormente en expansiones que saturan la infraestructuras y exacerban el tráfico y los retos de movilidad.



Solución: El nuevo código promueve el crecimiento compacto en los centros y corredores, permite que los vecindarios crezcan intencionalmente a la vez que mantienen su carácter único y crea lugares en los que se puede caminar y ocurren nuevos desarrollos.

Vea cómo el nuevo Código de Desarrollo Urbano está ayudando a crear la ciudad de Austin que imaginamos.

austintexas.gov/codenext/community



AMBIENTE

natural+ RESILIENTE

Conservación del agua

Reto: Los ciclos y la intensidad de las temporadas de sequía y lluvia siempre están cambiando. Para ser una ciudad resiliente, Austin necesita nuevas maneras de utilizar el agua de forma creativa.



Solución: El código nuevo promueve un uso más inteligente del agua. Por ejemplo, los desarrollos ahora pueden ser más resilientes al aprovechar el agua pluvial para el riego, reduciendo la presión en el suministro de agua de Austin.

“

Los árboles limpian el aire y el agua, reducen la temperatura en el verano y son nuestra primera línea de defensa contra las inundaciones. Es importante sembrar nuevos árboles y ayudarlos a crecer, y es mucho más importante proteger los que hemos heredado.”



Thais Perkins
Directora ejecutiva,
TreeFolks

Mitigación de inundaciones

Reto: Los proyectos que no aumentan la cobertura impermeable generalmente no tienen que proveer mitigación de inundaciones, incluso si la construcción contribuye a las inundaciones aguas abajo. Esto puede perpetuar los problemas de inundación.



Solución: Los proyectos tienen que contribuir soluciones para tratar la inundación aguas abajo. Proveer mitigación de inundaciones para los desarrollos reduce las inundaciones y trata los problemas ocasionados por la falta de controles o drenaje suficiente de inundaciones.

Protección de los árboles

Reto: Los estándares de protección de árboles en el código existente se extienden en varias secciones y no son claros con respecto a lo que se debe hacer en caso de conflicto entre las reglas.



Solución: Se consolidan y da más visibilidad a los estándares de protección y reabastecimiento del bosque urbano. Se enfatiza la calidad de los árboles y el suelo, la preservación de los árboles más pequeños y los requisitos de inspección y protección de árboles para las construcciones urbanas y en terrenos no urbanizados.

Espacios abiertos y parques

Reto: A medida que el centro urbano se hace más denso, menos residentes tienen sus propios jardines. Los parques y espacios abiertos existentes se enfrentan a una presión adicional debido al crecimiento de la población.



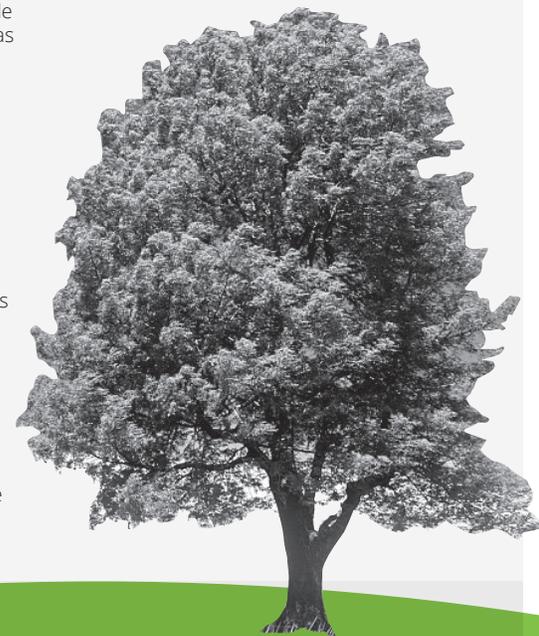
Solución: Los nuevos estándares para los desarrollos grandes, y un nuevo método para calcular los espacios abiertos, proveen mayor diversidad y protagonismo a los espacios abiertos y parques, y promueven la expansión de redes de senderos y canales navegables protegidos.

Naturaleza en la ciudad

Reto: El hábitat natural de las plantas y vida silvestre de Austin se ha perdido con el crecimiento de la ciudad.



Solución: Una nueva gama de herramientas incorpora la naturaleza a la ciudad usando techos y paredes ecológicas, recogida y reutilización de agua de lluvia, pavimento impermeable y jardines de lluvia para maximizar los beneficios de los jardines de alto funcionamiento.



Vea cómo el nuevo Código de Desarrollo Urbano está ayudando a crear la ciudad de Austin que imaginamos.

austintexas.gov/codenext/environment

VIVIENDA

inclusiva+ ECONÓMICA

Más opciones diversas de vivienda

Reto: Dos tipos de vivienda son las que dominan en Austin: viviendas unifamiliares y edificios grandes de apartamentos. La falta de variedad en las opciones de vivienda no refleja la diversidad de Austin y contribuye a los problemas crecientes de accesibilidad económica.



Solución: El nuevo código permite, y algunas veces requiere, una mayor diversidad de tipos de vivienda, por ejemplo dúplex, múltiplex, conjunto de casas de campo, edificio con patio central interior, casas de construcción en fila, espacios para vivir/trabajar y unidades de vivienda accesoria.

Más unidades por derecho

Reto: El suministro de viviendas ha estado por debajo de la demanda debido, en cierta medida, a las regulaciones engorrosas e innecesarias. La mayor parte de las viviendas nuevas fue construida para unos segmentos específicos del mercado.



Solución: Al permitir más unidades e incentivar una gama de tamaños distintos de unidades, el nuevo código facilita el desarrollo de más viviendas para satisfacer un rango de necesidades económicas y espaciales y garantizar que se construyan de una manera que tome en cuenta el contexto y funcione dentro del carácter del vecindario.

“*Muchos músicos viven en grupo... cuatro personas en una casa. Y luego tienen que conseguir un lugar para el estudio. Las personas hacen muchos sacrificios para hacer lo que hacen, apenas sobreviven.*”



Thomas Echolz
Músico e inquilino

Incentivos de accesibilidad económica

Reto: La mezcla actual de programas de incentivos de viviendas asequibles ha suministrado algunas unidades de viviendas económicas necesarias, pero fueron creados de manera individual y no han podido llevarle el ritmo al mercado cambiante.



Solución: Un nuevo acuerdo marco para toda la ciudad que se pueda ajustar con el tiempo ayudará a estimular la producción de viviendas asequibles.

Lugares flexibles para vivir/trabajar

Reto: El código existente se basa en los modelos antiguos de oficinas y desarrollos industriales de gran escala, y limita la capacidad de los propietarios de negocios pequeños de vivir y prosperar en Austin.



Solución: Una mayor variedad de tipos de edificios, como aquellos destinados para vivir/trabajar, y de usos nuevos que sean compatibles con los vecindarios, calles principales y áreas de industria liviana, le permite a Austin proveer más opciones de vivienda y trabajo.

Comunidades conectadas

Reto: Los desarrollos nuevos ocurren en cápsulas de uso unifamiliar o multifamiliar con pocos puntos de acceso, menor posibilidad de desplazarse caminando, creando embotellamiento del tráfico y aislando las opciones de vivienda.



Solución: Fortalecer las regulaciones existentes para las subdivisiones, incluyendo la conexión entre las calles, aceras y senderos, y promover una mezcla diversa de tipos de vivienda crea desarrollos que se conectan con las comunidades alrededor y mejoran la capacidad para desplazarse caminando.



Vea cómo el nuevo Código de Desarrollo Urbano está ayudando a crear la ciudad de Austin que imaginamos.

austintexas.gov/codenext/housing

anatomía del CÓDIGO



Cómo luce:

El documento del código ha sido diseñado para facilitar la comprensión de las regulaciones y la navegación del documento. Los encabezados y pies de página están más visibles y explican en dónde se encuentra usted dentro del documento. Se incluye un índice en cada sección nueva. Las gráficas e ilustraciones explican visualmente las regulaciones, y las sangrías, saltos de secciones y rotulado añaden claridad.



El documento del código existente no tiene jerarquía visual clara ni ilustraciones gráficas.

“Como arquitecto, voy a poner en práctica diariamente lo que decidimos como comunidad.”

Participante de la sesión de conversación comunitaria de CodeNEXT

Cómo está organizado:

Con un número de título distinto, la amplia reorganización del Código de Desarrollo Urbano eleva las prioridades de las comunidades, consolida los procedimientos e introduce un código de zonificación híbrido con nuevos estándares basados en la forma.

Título 23

- 1 **Introducción** } *Procesos y procedimientos generales, como notificación, audiencias públicas, dispensas y excepciones especiales*
- 2 **Administración y procedimientos** } *Estándares que regulan y/o protegen los elementos que son importantes para Austin*
- 3 **Estándares generales de planificación para todo** } *Estándares que promueven una comunidad atractiva, eficiente y habitable*
- 4 **Código de zonificación** } *Requisitos técnicos y legales para subdivisiones de propiedades y planeamiento de obras*
- 5 **Subdivisión** } *Requisitos para presentar y revisar planes de construcción*
- 6 **Planeamiento de obras** } *Requisitos para presentar y revisar planes de construcción*
- 7 **Permisos de construcción, demolición y reubicación y requisitos especiales para estructuras históricas**
- 8 **Rótulos**
- 9 **Transporte (movilidad)** } *Disposiciones para promover calles completas que presten servicio a todos los usuarios e integren carreteras en el contexto del ambiente construido*
- 10 **Infraestructura**
- 11 **Códigos técnicos**

cómo funciona EL CÓDIGO

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE AUSTIN

Junto con las calles, aceras, espacios públicos y áreas naturales que forman parte de la esfera pública de la ciudad, el Código de Desarrollo Urbano de Austin regula ciertos aspectos de los miles de lotes y edificios individuales que forman parte de la esfera privada de la ciudad.

Ejemplo: Fortalecimiento de la calle principal existente de un vecindario

Las nuevas herramientas de zonificación crean y cultivan lugares especiales con la intención de avivar los vecindarios y fortalecer sus cualidades y carácter únicos.

Consulte la siguiente página para una descripción de las zonas transecto (T3-T6)

Viviendas asequibles

Los nuevos programas de bonos de densidad proveen incentivos y fórmulas para calcular el número de unidades y la duración de los periodos de accesibilidad económica.



T4N.SS-O

Las casas o casas de campo adyacentes a las calles principales pueden servir tanto como espacio para vivir/trabajar o como oficinas para negocios pequeños.



T4MS-O

Una variedad de tiendas y servicios de escala pequeña satisfacen las necesidades de los residentes del vecindario, reducen los viajes en automóvil y fortalece la comunidad local.



Protección y reabastecimiento del bosque urbano

La protección de árboles individuales y la siembra de árboles apropiados para el lugar son la prioridad de los desarrollos de rellenos urbanos para aumentar el hábitat y reducir el efecto de isla de calor.



T4N.IS

Cerca de la calle principal, los edificios residenciales múltiplex personifican el mismo carácter de las casas unifamiliares grandes pero alojan más unidades de vivienda.

Transporte

Las vías públicas están diseñadas para balancear las necesidades de los conductores, ciclistas y peatones, usando métodos para calmar el tráfico para la seguridad dentro de áreas pobladas.



Requisitos de planeación que incorporan valores en común y dan forma a comunidades saludables.



VIVIENDA

inclusiva+
ECONÓMICA

Consulte el capítulo 3 del Borrador del Código para información sobre

Viviendas asequibles



AMBIENTE

natural+
RESILIENTE

Consulte el capítulo 3 del Borrador del Código para información sobre

**Áreas dedicadas a parques
Protección y reabastecimiento del bosque urbano
Calidad del agua**



MOVILIDAD

caminable+
CONECTADA

Consulte el capítulo 9 del Borrador del Código para información sobre

Transporte

una mirada a las ZONAS TRANSECTO

Las zonas transecto reflejan la visión de la comunidad para poner en práctica el plan de *Imagine Austin* de fortalecer o crear lugares que se puedan caminar. El propósito de estos estándares es garantizar que el desarrollo propuesto sea compatible con el desarrollo existente y futuro en las propiedades vecinas, y producir un ambiente urbano de carácter deseable que permita el desplazamiento a pie.

T3

T4

MENOS URBANO ←

T3				T4		
T3NE.WL	T3NE	T3N.DS	T3N.IS	T4N.IS*	T4N.SS*	T4MS*
Altura del edificio Hasta 2 pisos	Altura del edificio Hasta 2 pisos	Altura del edificio Hasta 2 pisos	Altura del edificio Hasta 2 pisos	Altura del edificio Hasta 2 pisos	Altura del edificio Hasta 2 pisos	Altura del edificio Hasta 3 pisos
Tipos de edificio Casa ancha Casa larga Dúplex: Lado a lado Vivienda accesoria	Tipos de edificio Casa ancha Dúplex: Lado a lado Vivienda accesoria	Tipos de edificio Casa pequeña Casa ancha Dúplex: Lado a lado Casa de campo en esquina Conjunto de casas de campo Vivienda accesoria	Tipos de edificio Casa de campo Casa pequeña Dúplex: 2 pisos Casa ancha Dúplex: Lado a lado Casa de campo en esquina Conjunto de casas de campo Vivienda accesoria	Tipos de edificio Casa de campo Casa pequeña Dúplex: 2 pisos Casa ancha Dúplex: Lado a lado Múltiplex: Mediano Conjunto de casas de campo Vivienda accesoria	Tipos de edificio Casa de campo Casa pequeña Dúplex: 2 pisos y atrás Casa ancha Dúplex: Lado a lado Múltiplex: Mediano Conjunto de casas de campo Vivienda accesoria	Tipos de edificio Casa de construcción en fila: Mediana Espacio para vivir/trabajar Calle principal Vivienda accesoria

Estándares detallados para las zonas transecto



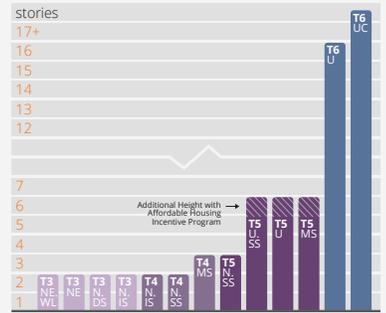
Tipos de edificio

Forma de casa pequeña		Forma de casa mediana	
	Casa de campo		Casa pequeña
	Dúplex: Adelante y atrás		Casa ancha
	Dúplex: 2 pisos		Dúplex: Lado a lado
	Múltiplex: Mediano		Casa larga
			Múltiplex: Mediano

El vacío de vivienda intermedia (*missing middle housing*) abarca un grupo de viviendas agrupadas o de varias unidades compatibles en escala con las casas unifamiliares que ayudan a satisfacer la demanda creciente de vivienda urbana que facilitan el desplazamiento caminando. Este grupo provee opciones de viviendas asequibles, incluyendo dúplex, múltiplex y conjuntos de casas de campo, para apoyar las comunidades en las que se puede caminar, las tiendas de servicio local y las opciones de transporte público.

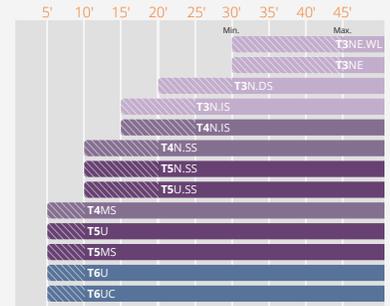
Tipos de edificio
Los tipos de edificio se basan en una combinación de su forma y uso. Ayudan a definir las cualidades físicas que diferencian a un vecindario de otro y reflejan la escala, diversidad y capacidad para caminar de un área.

Comparación de zonas transecto



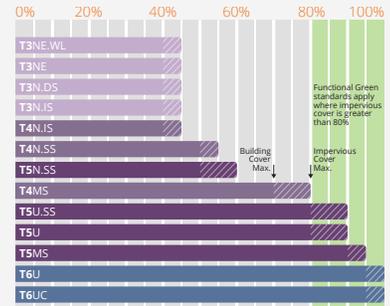
Altura del edificio: Los límites de altura del edificio preservan el carácter de la comunidad y garantizan transiciones fluidas entre zonas para proteger los vecindarios y promover el desplazarse a pie, enfocándose en el desarrollo de alta densidad en los centros urbanos.

Estos diagramas demuestran la forma del edificio y el carácter relativo de las calles que se puede alcanzar dentro de cada zona transecto.



Retranqueo delantero: Los retranqueos son la distancia libre obligatoria entre el lindero de un terreno y un edificio. Además de los retranqueos traseros y laterales detallados en el código, los retranqueos delanteros le dan forma a la personalidad de la calle o el vecindario.

Cada zona transecto da acogida a varios tipos de edificio, lo que podría variar dependiendo del tamaño del terreno, uso o sub-zona.



Cobertura de edificios / Cobertura impermeable: Los límites máximos de cobertura de edificios y cobertura impermeable protegen las cuencas y permiten la presencia de árboles y espacios abiertos en los vecindarios. En los desarrollos en los que la cobertura impermeable supera el 80%, aplican los estándares de "verde funcional" a la obra y diseño del edificio para traer la naturaleza al ambiente urbano, mejorar la calidad y drenaje del agua y reducir el efecto de isla de calor.

T5

T6

MÁS URBANO



<p>T5 Vecindario - Retranqueo poco profundo</p> <p>T5N.SS*</p> <p>Altura del edificio Hasta 3 pisos</p> <p>Tipos de edificio Múltiplex: Mediano Múltiplex: Grande Casa de construcción en fila: Mediana Vivienda accesoria</p>	<p>T5 Urbano - Retranqueo poco profundo</p> <p>T5U.SS*</p> <p>Altura del edificio Hasta 6 pisos</p> <p>Tipos de edificio Casa de construcción en fila: Grande Edificio con patio interno Construcción baja Construcción mediana Vivienda accesoria</p>	<p>T5 Urbano</p> <p>T5U*</p> <p>Altura del edificio Hasta 6 pisos</p> <p>Tipos de edificio Casa de construcción en fila: Grande Edificio con patio interno Construcción baja Construcción mediana Vivienda accesoria</p>	<p>T5 Calle principal</p> <p>T5MS*</p> <p>Altura del edificio Hasta 6 pisos</p> <p>Tipos de edificio Calle principal Espacio para vivir/trabajar Construcción mediana</p>	<p>T6 Urbano</p> <p>T6U</p> <p>Altura del edificio Hasta 16 pisos</p> <p>Tipos de edificio Calle principal Construcción mediana Construcción alta/torre</p>	<p>T6 Centro urbano</p> <p>T6UC</p> <p>Altura del edificio Pisos ilimitados</p> <p>Tipos de edificio Construcción mediana Construcción alta/torre</p>
---	---	---	--	--	--

* Incluye una sub-zona "Abierta" que tiene las mismas regulaciones de forma de edificio, pero permite el uso de mezclas más diversas.

Forma de casa grande



Forma de casa múltiplex



Forma de edificio accesorio



Forma de cuadra



Forma de cuadra grande



zonas no transecto + SUPERPOSICIONES



Las zonas no transecto son consolidadas y refinadas, y se continuarán usando principalmente en las áreas suburbanas.

Otras zonas

Zona	Zona
■ Agricultura	■ Norte de Burnet/Gateway
■ Servicios de aviación	■ Espacio abierto
■ Reserva de desarrollo	■ Pública
■ Corredor al este de Riverside	■ Desarrollo planificado de unidades

Zonas superpuestas

Los estándares para las zonas superpuestas tienen el propósito de garantizar que el desarrollo propuesto sea compatible con el desarrollo existente y futuro dentro de las partes únicas de la ciudad que tienen un carácter particular o consideraciones de espacios abiertos.

- Barton Springs
- Corredor de vista al Capitolio
- Espacios cívicos del centro
- Calzada del Hill Country
- Edificio histórico
- Área histórica
- Lago Austin
- Planificación de vecindario
- Área de desarrollo planificado
- Superposición de vecindario universitario
- Área ribereña

Intensidad residencial de baja a mediana

Zona	Usos / Intensidad	Similar a
■ Residencial rural	Unifamiliar aislada	RR
■ Residencial de muy baja densidad	Unifamiliar aislada	SF1
■ Residencial de baja densidad	Unifamiliar aislada	SF2
■ Densidad residencial de baja a mediana	Unifamiliar aislada, dúplex	SF3, SF4B
■ Densidad residencial de baja a mediana - Terreno pequeño	Unifamiliar aislada, dúplex	SF4A

Intensidad residencial de mediana a alta

Zona	Usos / Intensidad	Similar a
■ Densidad residencial mediana	Dúplex/12 unidades de casas adosadas/acre	SF5, SF6
■ Densidad residencial de mediana a alta	Multifamiliar + servicios residenciales 18 unidades/acre	MF1, MF2
■ Densidad residencial alta	Multifamiliar + servicios residenciales 24 unidades/acre	MF3, MF4
■ Densidad residencial muy alta	Multifamiliar + servicios residenciales 54 unidades/acre	MF5, MF6
■ Parque de viviendas manufacturadas	Parque(s) de casas móviles	MH

Comercial restringida

Zona	Usos	Similar a
■ Vecindario comercial Sub-zona limitada, abierta	Tiendas, oficinas, restaurantes, servicios locales limitados. Abierta también permite edificios residenciales de hasta 12 unidades/acre	NO, LO, LR
■ Comercial local Sub-zona limitada, abierta	Tiendas, servicios de reunión, oficinas y oficinas médicas limitadas, excluyendo usos como venta de alcohol, bares, venta/reparación de automóviles, servicios restringidos, depósitos. Abierta también permite edificios residenciales de hasta 18 unidades/acre	GO

Comercial de tiendas y oficinas

■ Comercial general Sub-zona limitada, abierta	Comercial general, entretenimiento y servicios incluyendo servicios de automóvil y tipos de uso que no se permiten en la zona comercial local. Abierta también permite edificios residenciales de hasta 36 unidades/acre	GR
■ Comercial regional	Similar a la comercial general, con más intensidad permitida. Restricciones leves en usos, proporcionales a la intensidad añadida.	nueva

Comercial de uso mixto

■ Centro de comercio	Una variedad de tiendas, restaurantes, empleos, usos cívicos, médicos, de oficinas y mixtos.	DMU
■ Centro de la ciudad		CBD

Comercial de servicio y autopista

■ Almacenes comerciales	Depósitos y almacenes de bienes comerciales y al por menor; venta, reparación y depósito de automóviles; no incluye fábricas.	W/LO
■ Servicios comerciales Sub-zona limitada, abierta	Tiendas al por menor, servicios comerciales, oficinas, venta/depósito de equipos. Abierta también permite edificios residenciales de hasta 36 unidades/acre	CS, CS-1
■ Comercial de autopista	Uso mixto de formato grande y usos comerciales, cívicos y de visitantes que se benefician de la visibilidad desde la autopista, como tiendas grandes, hoteles y comercios con ventanillas externas.	CH

Comercial especial

■ Recreación comercial	Recreación	CR
------------------------	------------	----

Zonas industriales

Zona	Usos	Similar a
■ Flexible industrial	Tiendas artesanales, panaderías, oficinas, tiendas al detal, espacios para vivir/trabajar, pocas fábricas y depósitos.	LI
■ Industrial general	Fábricas, depósitos, distribución en general, oficinas, cervecerías, reciclaje y reutilización.	IP
■ Industrial pesada	Fabricación y distribución biológica, farmacéutica y tecnológica, reciclaje y extracción de recursos.	MI
■ Investigación y desarrollo	Tecnología y pruebas de software, oficinas, desarrollo de productos.	R&D

¿qué SIGUE?

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE AUSTIN

Nos vamos acercando a la culminación del proceso de CodeNEXT, pero aún quedan algunos pasos importantes antes de que comencemos a usar el nuevo Código de Desarrollo Urbano. Sus comentarios siguen siendo necesarios para ayudarnos a que todo marche con éxito.

Actualización del mapa de zonificación

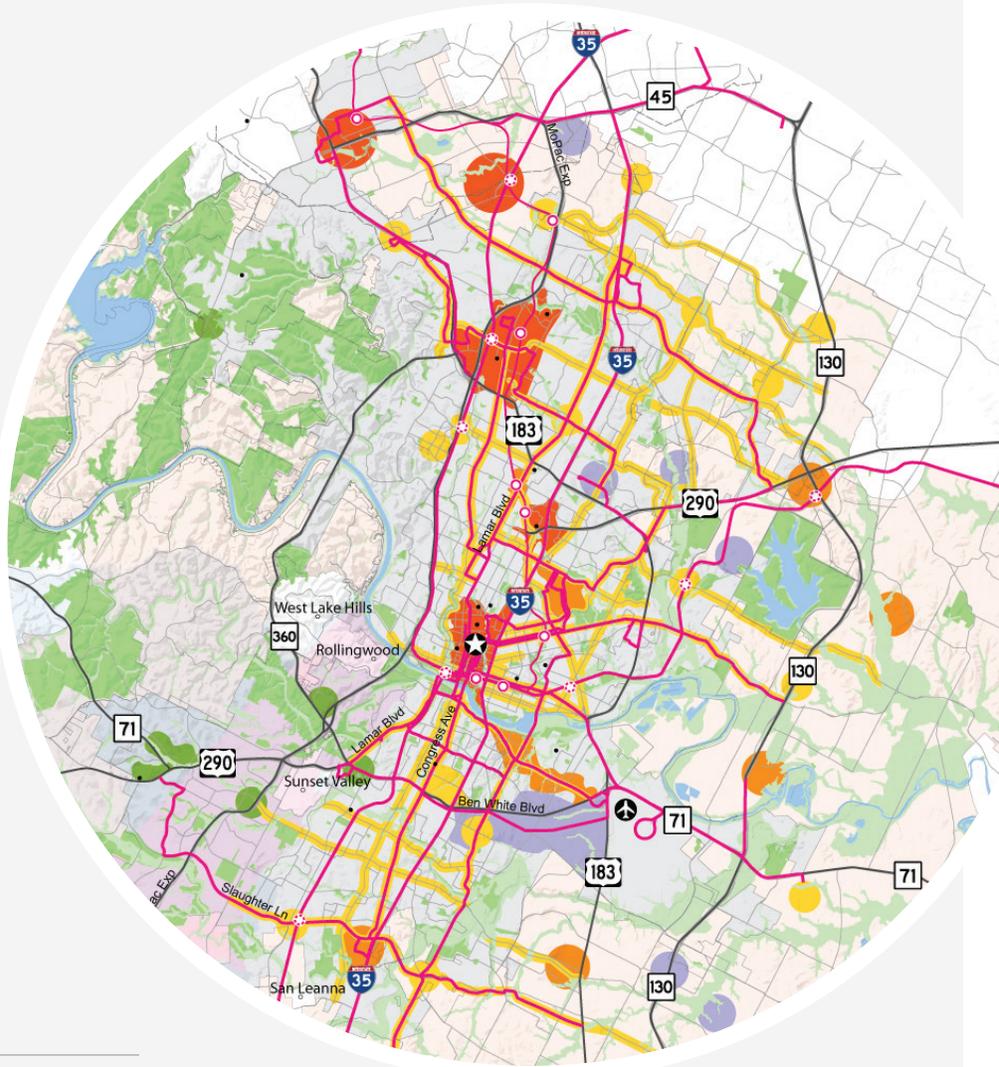
El personal de planificación de la Ciudad actualizará el mapa de zonificación para que el público lo revise. Este mapa hará uso de conjuntos de zonas más refinados que incluyen las condiciones existentes y las indicaciones de las políticas.

TIEMPO ESTIMADO: ABRIL DE 2017

Proceso de adopción

Se presentará ante el Concejo Municipal de la Ciudad un bosquejo de adopción que incorpora todos los cambios recomendados por la Comisión de Planificación para su aprobación formal.

TIEMPO ESTIMADO: ABRIL DE 2018



Notas:

Ayúdenos a tener éxito.

Se está realizando la actualización más significativa del Código de Desarrollo Urbano de Austin de los últimos treinta años.

A medida que trabajamos hacia la adopción del nuevo código, le invitamos a revisar y ofrecer sus comentarios sobre el documento del borrador del código, hacer preguntas y mantenerse en comunicación.

[facebook.com/austincodenext](https://www.facebook.com/austincodenext) 

twitter.com/austincodenext 

austintexas.gov/codenext 

codenext@austintexas.gov 

CODENEXT
SHAPING THE AUSTIN WE IMAGINE



Ayúdenos a tener éxito.

Se está realizando la actualización más significativa del Código de Desarrollo Urbano de Austin de los últimos treinta años. A medida que trabajamos hacia la adopción del nuevo código, le invitamos a revisar y ofrecer sus comentarios sobre el documento del borrador del código, hacer preguntas y mantenerse en comunicación.

facebook.com/austincodenext 

twitter.com/austincodenext 

austintexas.gov/codenext 

codenext@austintexas.gov 