



Explanation of Zoning Districts*:

MF-18 Multi-Family District

Multi-family dwelling, single-family dwelling (detached, attached or townhouse), two-family dwelling, three-family dwelling, four-family dwelling, row-house or zero lot line dwelling, with a maximum density of 18 units per acre, assisted living home, skilled nursing facility, foster family home, public and private schools.

MF-25 Multi-Family District

Multi-family dwelling, single-family dwelling (detached, attached or townhouse), two-family dwelling, three-family dwelling, four-family dwelling, row-house or zero lot line dwelling, with a maximum density of 25 units per acre, assisted living home, skilled nursing facility, foster family home, public and private schools.

MF-33 Multi-Family District

Multi-family dwelling, single-family dwelling (detached, attached or townhouse), two-family dwelling, three-family dwelling, four-family dwelling, row-house or zero lot line dwelling, with a maximum density of 33 units per acre, assisted living home, skilled nursing facility, foster family home, public and private schools.

R-4 Residential Single-Family District

Single-family dwelling (detached) with a minimum lot size of 4,000 square feet and a minimum lot width of 35 feet, foster family home, public and private schools.

R-5 Residential Single-Family District

Single-family dwelling (detached) with a minimum lot size of 5,000 square feet and a minimum lot width of 45 feet, foster family home, public and private schools.

RM-4 Residential Mixed District

Single-family dwelling (detached, attached or townhouse), two-family dwelling, three-family dwelling, four-family dwelling, row-house or zero-lot line dwelling, accessory dwelling, with a minimum lot size of 4,000 square feet and a minimum lot width of 15 feet, public and private schools.

NC Neighborhood Commercial District

Provides small areas for offices, professional services, service and storefront retail uses; all designed in scale with surrounding residential development. Building size is limited to 3,000 square feet. Examples of permitted uses: animal and pet services, fitness/health club, antique store, apparel and accessory store, bookstore, bakery, florist, gift shop, professional offices, music store, convenience store, and restaurant.

O-1 Office District

Small and medium office uses, banks, worship facilities, public and private school, employment agency, library, medical clinic, optician, interior decorator studio. Maximum building size is 10,000 square feet for individual buildings. Outdoor display or sale of merchandise is prohibited.

O-2 High-Rise Office District

O-2 districts provide for the establishment of low to high-rise office buildings. Examples of permitted uses include offices, parks, and schools. Other uses listed as "permitted" in the UDC Nonresidential Use Matrix are only allowed as accessory uses to a primary and principal office use. A minimum 65-foot buffer zoned NC, C-1 or O-1 shall be provided when abutting residential uses or zoning. Outdoor display or sale of merchandise is prohibited.

C-1 Light Commercial District

C-1 districts accommodate neighborhood commercial uses which depend on a greater volume of vehicular traffic than an NC district. C-1 uses are considered appropriate buffers between residential uses and C-2 and C-3 districts and uses. Building size is limited to 5,000 square feet. Examples of permitted uses: arcade, boarding house, noncommercial athletic field, retail furniture sales, grocery store, nursery (retail – no growing of plants on site permitted), retail office equipment and supply, and retail rug or carpet sales. No outdoor storage or display of goods shall be permitted except for outdoor dining.

C-2 Commercial District

C-2 districts accommodate community commercial uses, with unlimited building size, and building height limitation of 25 feet. Examples of permitted uses: liquor store, miniature golf and other indoor gaming facilities, small indoor movie theater, pet cemetery, auto & light truck oil, lube & tune-up, auto glass tinting, tire repair (sale and installation only), gas station, appliance sales & repair, charitable food & clothing banks and dry cleaning. No outdoor storage or display of goods shall be permitted except for outdoor dining.

C-3 General Commercial District

C-3 districts are intended to provide for more intensive commercial uses than those located within the NC, C-1 or C-2 zoning districts. C-3 uses are typically characterized as regional shopping centers, power centers, and/or assembly of similar uses into a single complex. There are no building size limitations, and building height is limited to 35 feet. Examples of permitted uses: bar/tavern & nightclub, amusement/theme parks, dance hall, indoor movie theater, auto repair, auto sales, auto glass sales (installation permitted), auto muffler (sales and installation only), hotel, bookbinder, dry cleaning or laundry plant, indoor flea market, home improvement center, body piercing/massage/tattoo parlor. No outdoor storage is permitted. Outdoor operations and display shall be permitted in areas which are screened as provided in 35-510 of the Unified Development Code.

IDZ Infill Development Zone

Provide flexible standards for use, setbacks, and parking for the development and reuse of underutilized parcels within a qualifying area of the city.

"AHOD"

All surrounding properties carry the "AHOD" Airport Hazard Overlay District, due to their proximity to an airport or approach path. The "AHOD" does not restrict permitted uses, but can require additional review of construction plans by both the Development Services Department and the Federal Aviation Administration.

"CD"

The Conditional Use zoning procedure is designed to provide for a land use that is not permitted by the established zoning district, but due to individual site considerations or unique development requirements would be compatible with adjacent land uses under given conditions.

"S"

The purpose of the Specific Use Authorization is to provide for certain uses which, because of their unique characteristics or potential impacts on adjacent land uses, are not generally permitted in certain zoning districts as a matter of right, but may, under the right set of circumstances and conditions be acceptable in certain specific locations.

"H"

The surrounding properties are located in the Monte Vista Historic District. Historic districts do not regulate use of the property, but do enforce building exterior design standards meant to maintain the architectural character or cultural significance of the designated area. Building plans and permit applications will be subject to review by the Office of Historic Preservation and the Historic and Design Review Commission (HDRC) prior to any permits being issued.

*** This document is provided as a courtesy and shall not constitute zoning regulations or establish permitted uses.**



Explicación de los distritos de zonificación*:

MF-18 Distrito Multifamiliar de Densidad Limitada

Vivienda multifamiliar, vivienda unifamiliar (individual, adosada o estilo "townhouse"), vivienda para dos familias, vivienda para tres familias, vivienda para cuatro familias, vivienda en serie o vivienda con línea divisoria de lote en cero, con densidad máxima de 18 unidades por acre, vivienda de alojamiento con asistencia, instalación con asistencia médica calificada, hogar de cuidado temporal, escuelas públicas y privadas.

MF-25 Distrito Multifamiliar de Baja Densidad

Cualquier uso permitido en MF-18, más alojamiento universitario, dormitorio/alojamiento fuera del campus, pero con una densidad máxima de 25 unidades por acre.

MF-33 Distrito Multifamiliar

Cualquier uso permitido en MF-25, pero con una densidad máxima de 33 unidades por acre.

R-4 Distrito Residencial Unifamiliar

Vivienda unifamiliar (individual) con tamaño de lote mínimo de 4,000 pies cuadrados y ancho de lote mínimo de 35 pies, hogar de cuidado temporal, escuelas públicas y privadas.

R-5 Distrito Residencial Unifamiliar

Vivienda unifamiliar (individual) con tamaño de lote mínimo de 5,000 pies cuadrados y ancho de lote mínimo de 45 pies, hogar de cuidado temporal, escuelas públicas y privadas.

NC Distrito de Vecindario Comercial

Proporciona pequeñas áreas para oficinas, servicios profesionales, servicios y locales comerciales con escaparate hacia la calle; todos diseñados a escala con desarrollo residencial circundante. El tamaño de construcción está limitado a 3,000 pies cuadrados. Ejemplos de usos permitidos: servicios para animales y mascotas, gimnasio/club de salud, tienda de antigüedades, tienda de ropa y accesorios, librería, panadería, florería, tienda de regalos, oficinas profesionales, tienda de música, tienda de conveniencia y restaurante.

C-1 Distrito Comercial Ligero Los distritos C-1 admiten usos comerciales de vecindario que dependen de un mayor volumen de tráfico vehicular que un distrito NC. Se considera que los usos C-1 son espacios de separación adecuados entre usos residenciales, así como entre distritos y usos C-2 y C-3. El tamaño de construcción está limitado a 5,000 pies cuadrados. Ejemplos de usos permitidos: sala de juegos, casa de huéspedes, campo deportivo no comercial, venta de muebles al por menor, tienda de abarrotes, vivero (al por menor: no se permite el cultivo de plantas en el lugar), equipo y productos para oficina al por menor, venta de alfombras o tapetes al por menor. No se permitirá el almacenamiento o la exhibición de productos en exteriores, excepto en el caso de restaurantes al aire libre.

C-2 Distrito Comercial Los distritos C-2 admiten usos comerciales de la comunidad, con tamaño de construcción ilimitado, y la limitación de la altura del edificio de 25 pies. Ejemplos de usos permitidos: vinatería, minigolf y otras instalaciones de juegos en interiores, pequeña sala de cine en interior, cementerio de mascotas, aceite, lubricante y afinación para automóviles y camiones ligeros, ahumado de ventanillas de automóvil, reparación de llantas (venta e instalación únicamente), gasolinera, venta y reparación de electrodomésticos, bancos de alimentos y de ropa y tintorería. No se permitirá el almacenamiento o la exhibición de productos en exteriores, excepto en el caso de restaurantes al aire libre.

C-3 Distrito Comercial General Los distritos C-3 están destinados a proporcionar usos comerciales más intensivos que aquellos ubicados en los distritos de zonificación NC, C-1 o C-2. Los usos de los distritos C-3 se caracterizan generalmente como centros comerciales regionales, centros de energía y/o montaje de usos similares en un solo complejo. No hay limitaciones en el tamaño de los edificios, y la altura de los edificios está limitada a 35 pies. Ejemplos de usos permitidos: bar/taberna y club nocturno, parques de diversión/temáticos, salón de baile, sala de cine en interior, reparación de automóviles, ventas de automóviles, ventas de vidrios para automóviles (instalación permitida), mofes para automóviles (venta e instalación únicamente), hotel, encuadernador, planta de tintorería o lavandería, mercado de pulgas en interior, centro de mejoras para el hogar, salón de perforaciones corporales/masajes/tatuajes. No se permite el almacenamiento en exteriores. Las operaciones y exhibiciones en exteriores se permitirán en áreas con protecciones de acuerdo a lo dispuesto en 35-510 del Código de Desarrollo Unificado.

IDZ Zona de Desarrollo de Uso a Futuro

Para proporcionar normas flexibles de uso, espaciamiento y estacionamiento para el desarrollo y la reutilización de terrenos subutilizados dentro de un área calificada de la ciudad.

AHOD Distrito Superpuesto con Peligro por Aeropuerto

Distrito superpuesto que impone restricción de altura cerca de aeropuertos civiles y militares.

"CD"

El procedimiento de zonificación de uso condicional está diseñado para proporcionar un uso de la tierra que no está permitido por el distrito de zonificación establecido, pero debido a consideraciones individuales del sitio o requisitos de desarrollo únicos, sería compatible con los usos de la tierra adyacente en determinadas condiciones.

"S"

El propósito de la Autorización de Uso Específico es proporcionar ciertos usos que, debido a sus características únicas o impactos potenciales en los usos de la tierra adyacente, generalmente no están permitidos en ciertos distritos de zonificación como una cuestión de derecho, pero que pueden, bajo el conjunto correcto de circunstancias y condiciones sean aceptables en determinadas ubicaciones específicas.

H Distritos Históricos

Éstas son áreas en las que la identidad cultural o arqueológica, las características arquitectónicas o el carácter general se consideran de importancia histórica. Los Distritos Históricos a menudo contienen uno o más edificios, objetos, lugares o estructuras designados como lugares de interés histórico importantes o excepcionales. En estos distritos aplican normas de diseño adicionales, reguladas por la Oficina de Preservación Histórica (210-215-9274).

** Este documento se proporciona como cortesía y no debe constituir regulaciones de zonificación ni establecer usos permitidos.*