

Póliza XX.XX.XX Categoría Uso Futuro de la Tierra Montura Ranch

Propósito

El propósito de la Categoría Uso Futuro de la Tierra Montura Ranch es para establecer una visión a largo tiempo para el desarrollo de las aéreas generalmente conocidas como las subdivisiones de Montura Ranch Estates y los Woodlands. El desarrollo futuro deberá mantener la existencia del carácter rural mientras que permite un nuevo desarrollo que apoya la comunidad y promueve el desarrollo económico.

El futuro de Montura Ranch Estates y los Woodland están arraigados en su identidad rural con concesiones para usos adicionales donde sea apropiado. Residencia unifamiliar con el pasatiempo de granja permanecerá como uso predominante en la comunidad.

Aplicabilidad

La Categoría Uso Futuro de la Tierra Montura Ranch aplica a aquellas aéreas en el Condado de Hendry localizadas en las Secciones 13, 14, 15, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 34, 35, 36 Municipio 44, Serie 32, y Secciones 18, 30, y 31, Municipio 44, Serie 33 Sección 30. Como se representa en el Mapa del Uso Futuro de la Tierra.

Generalmente County Road 833 (Sam Jones Trail) bordea el área este y provee el acceso principal a la comunidad. La frontera norte es Pine Cone Avenue y Woodland Boulevard la cual provee acceso desde Flaghole Road en la esquina noroeste de la comunidad. El sur de Montura Ranch se extiende aproximadamente 4 millas desde Pine Cone Avenue hacia la intersección de C.R. 833 y CR 832.

Descripción de Usos

Los usos permitidos dentro de la Categoría Uso Futuro de la Tierra Montura Ranch generalmente son los usos residenciales, comerciales, industria liviana, cívica, institucional y recreacional en las localidades apropiadas. Esta categoría incluye dos distritos que se intercalan: el corredor CR 833 y Village Center. Cada categoría intercalada incluye su propio conjunto de usos potenciales. Estas áreas están representadas como sobrepuestas en el Mapa XX. El desarrollo comercial del vecindario podría ser aprobado en las locaciones apropiadas como se describe a continuación.

Todos los nuevos desarrollos además de residencia unifamiliar se llevaran a cabo a través de una zonificación de desarrollo de unidades planificadas conocida por sus siglas en inglés PUD o una Excepción Especial.

1. Densidad Residencial

- Usos de residencia unifamiliar de una vivienda por acre (1DU/AC).
- Una unidad de vivienda (dúplex) para dos familias de hasta dos unidades por acre (2DU/AC)
- Townhomes hasta seis unidades de vivienda por acre (6DU/AC)
- Desarrollos de vivienda multi-familiar hasta 8 unidades de vivienda por acre (8 DU/AC)

2. Intensidad no residencial

- A una proporción de piso a área (FAR) de 0.25

Espacio Abierto

- Residencial planificado o Desarrollo de uso mixto – 30%
- Usos no residencial – 20%

Carreteras

- Carreteras publicas arteriales, colectores, locales y privadas

Agua Potable

- Pozos privados para usos residencial hasta dos unidades por acre (2 DU/AC).
- Agua centralizada privada o pública para usos residenciales mayores de dos unidades por acre (2 DU/AC).

Agua de desperdicios/Sistemas sépticos

- Sistema de séptico individual para residencia hasta dos unidades por acre (2 DU/AC)
- Sistema privado centralizado o sistema público para usos residenciales mayores de dos unidades per acres (2 DU/AC).
- Sistema séptico individual o sistema central para usos no residencial de 20,000 pies cuadrados o menos
- Sistema centralizado privado o sistema público no residencial de 20,000 pies cuadrados o menos

Póliza XXXX Corredor CR 833 Intercalado

El corredor CR833 intercalado es una de las intercalaciones asociadas con la Categoría Uso Futuro de la Tierra Montura Ranch. Esta intercalación provee guías para el tipo de desarrollo que sería apropiado para las propiedades con fachadas a lo largo del corredor CR 833. El desarrollo a lo largo del corredor debe incorporar transportación multimodal donde sea aplicable y el nuevo desarrollo deberá tener estacionamiento orientado hacia la calle no residencial ya sea al lado o en la parte de atrás de la estructura principal. El corredor intercalado CR833 está destinado a ser el intercalado más intensivo de la Categoría Uso Futuro de la Tierra Montura Ranch debido a su ubicación a lo largo de una carretera principal. Todos los desarrollos in este intercalado deber proveer interconexiones a las propiedades adyacentes para limitar las conexiones de entrada a la CR 833.

Propósito: Para el desarrollo como corredor comercial y centro de empleo donde le provea a los residentes del área con comercios y servicios que satisfacen las necesidades diarias de la comunidad. Este Distrito permitirá el nivel de actividad comercial más intensa en Montura Ranch Estates proveyendo oportunidades para Conveniencia, Comercial General y de Alta Intensidad, Almacenamiento y Almacenes, cívico/institucional.

Ubicación: Este distrito incluye propiedades con fachadas en County Road 833 y el este de Arboleda Street. La frontera norte es Bald Cypress Avenue, y la frontera sur es Hunting Club Road. Los límites del distrito están representados en el Mapa XX. Las propiedades cerca de los limites pueden considerarse para el desarrollo según lo permitido en este distrito a discreción del Director de Desarrollo Comunitario y aprobado por la Junta de Comisionados del Condado mediante el proceso PUD.

Descripción de usos: los usos incluyen una gama completa de Comercio General, Tiendas, Servicios Profesionales y de Oficina, Comercio de Alta Intensidad, Almacenamientos y Almacenes, y Institución. El uso residencial será permitido si se desarrolla como vivienda-trabajo (ejemplo vivienda sobre el comercio).

Normas de Ubicación: Desarrollo en el área del corredor intercalado CR 833 debe tener acceso al CR 833 y un acceso secundario a un colector o carretera local de ser posible.

Póliza XXXX Intercalado Village Center

Este intercalado provee normas en los tipos de desarrollo que podrían ser apropiados para las propiedades con fachadas a lo largo de las calles principales de Montura Ranch Estates. Generalmente estas calles están pavimentadas.

Propósito: Para proveer una localización central para una gama de actividades no residencial que satisfaga las necesidades locales diarias social, recreacional, educacional, comercial y servicios personales de los residentes de Montura Ranch Estates.

Ubicación: El distrito incluye propiedades que están en el oeste de Arboleda Street y el este de North Jinete Street. La frontera norte es la Avenida del Centro incluyendo las propiedades con fachadas en el lado norte de la carretera y la frontera sur es Avenida Del Sur incluyendo las propiedades colindantes en el lado sur de la carretera. Los límites del distrito están representados en el Mapa XX. Las propiedades cerca de los límites pueden considerarse para el desarrollo según lo permitido en este distrito a discreción del Director de Desarrollo Comunitario y aprobado por la Junta de Comisionados del Condado mediante el proceso PUD.

Gama de Usos: Actividades de tiendas y Servicios Profesionales y Oficinas a una escala apropiada para el vecindario, tales como ventas minoristas, consultorios médicos y dentales, servicios personales, usos cívicos, establecimientos de entretenimiento. Estos usos podrían ser un accesorio o en adición al establecimiento de un uso residencial. Se prohíbe el uso Comercial general y de alta intensidad.

Normas de Ubicación: Desarrollo en Village Center deberá tener acceso a carreteras públicas pavimentadas. Las propiedades dentro de Village Center deberán estar diseñadas para fomentar el acceso desde las áreas residenciales circundantes a través de conexiones de calles, aceras o caminos que promuevan el uso de medios peatonales y bicicletas como modos de transporte.

Póliza XXXX Nodos Comerciales del Vecindario

Esta categoría de uso del terreno proporciona normas sobre los tipos de desarrollo que serían apropiados para las propiedades ubicadas en intersecciones de dos carreteras pavimentadas.

Propósito: Permitir intersecciones clave donde sería apropiado fomentar las actividades comerciales y de oficina locales y tiendas a pequeña escala.

Ubicación: Los nodos están identificados en el Mapa XX. Consulte las normas de ubicación para la selección de criterios. A medida que otras propiedades cumplen con las normas de ubicación, los usos permitidos en este documento pueden considerarse a través del proceso PUD.

Gama de Usos: Actividades de tiendas a nivel local a pequeña escala apropiada para existir en un área predominantemente residencial con impactos negativos mínimos para satisfacer las necesidades diarias de los residentes.

Normas de Ubicación: Desarrollo Comercial en el Vecindario será localizadas en el intersección de dos calles pavimentadas y deberá tener acceso a ambas carreteras. Un lote de esquina de una intersección mejorada debe satisfacer el conjunto de normas de la sección 1-53-6.14(a).

Póliza XXXX Normas de Diseños no residenciales

Las siguientes normas deben ser promovidas a través del el proceso de zonificación PUD:

1. Edificios principales deberán localizarse en el frente de la propiedad con estacionamiento primario ubicado en un lado y en la parte de atrás del edificio.
2. Las estructuras de accesorios estará ubicadas detrás del edificio principal
3. El almacenamiento afuera debe estar completamente protegido de la carretera y propiedades residenciales adyacentes.
4. Los usos de vivienda-trabajo dentro un edificio individual podría ser permitido (ejemplo vivienda sobre el comercio)