Empowering Communities,
Building Futures.

PLANNING & DEVELOPMENT

Parques de Viviendas Prefabricadas Enmienda a la Ordenanza de Zonificación

Jennifer Tran, División de Administración de Zonificación

Parques de Viviendas Prefabricadas en Fairfax

3 parques con zonificación R-MHP (Distrito Residencial para Parques de Viviendas Prefabricadas)

- Audubon Estates
- Parque de casas móviles de Waples
- Woodley Hills Estates

3 parques con zonificación C-8 (Comercial de Carretera)

- Parque de casas móviles de Alexandria
- Harmony Place
- Penn Daw Terrace

1 parque con zonificación I-3 (Industrial Ligero)

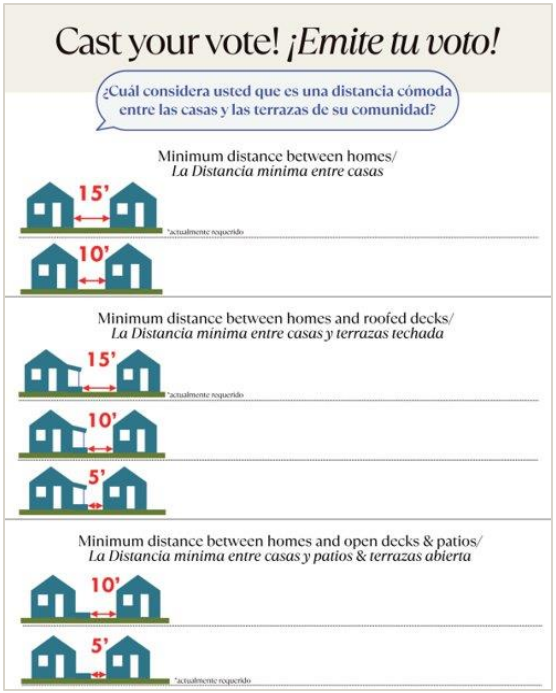
- Meadows of Chantilly

Mapa de Parques de Viviendas Prefabricadas en Fairfax, 2025

Total de unidades: 1,768 (incluye casas rodantes en algunos parques)

Acciones de Difusión Comunitaria y Comentarios Recibidos

Reunión comunitaria en Audubon Estates, mayo de 2025 (arriba)



Cartel de votación comunitaria (izquierda)

- Distancias mínimas de separación
  - Las personas residentes votaron en tres categorías: distancia entre viviendas, distancia entre viviendas y terrazas techadas, distancia entre viviendas y terrazas abiertas
  - **Resultados:** mantener o reducir ligeramente los requisitos actuales.
  - Deseo de **mantener la seguridad y al mismo tiempo equilibrar la flexibilidad** para ampliaciones y cubiertas
- Aumento del aparcamiento
  - Deseo de más aparcamiento

Reglamentos actuales en la Ordenanza de Zonificación

Normas del distrito R-MHP

- La normativa permite por derecho las viviendas prefabricadas y las viviendas unifamiliares independientes
- **Tamaño mínimo del distrito:** 15 acres
- **Densidad máxima:** 6 viviendas prefabricadas por acre (hasta 9 viviendas por acre con aprobación de la Junta)
- **Distancia entre viviendas:** 15 pies
- **Aparcamiento:** 1,5 plazas por unidad

B. R-MHP Lot and Building Dimensional Standards

Table 2102.23: R-MHP Lot and Building Standards [1]

		Manufactured home		Single-family detached		Other principal uses	
	District size, minimum [2]	15 acres		15 acres		15 acres	
	Density, maximum [3]	6 manufactured homes per acre		6 du/ac		n/a	
	Open space, minimum [4]	20 percent of the gross area					
	Lot area, average	4,000 sf		No requirement		No requirement	
	Lot area, minimum	No requirement		5,000 sf		10,000 sf	
A	Lot width, minimum [2]	Manufactured Home Park	Manufactured Home Lot	Interior	Corner	Interior	Corner
		70 feet	No dimension less than 50 feet	50 feet	70 feet	75 feet	100 feet

14. **R-MHP Residential District, Manufactured Home Park**

A. Purposes

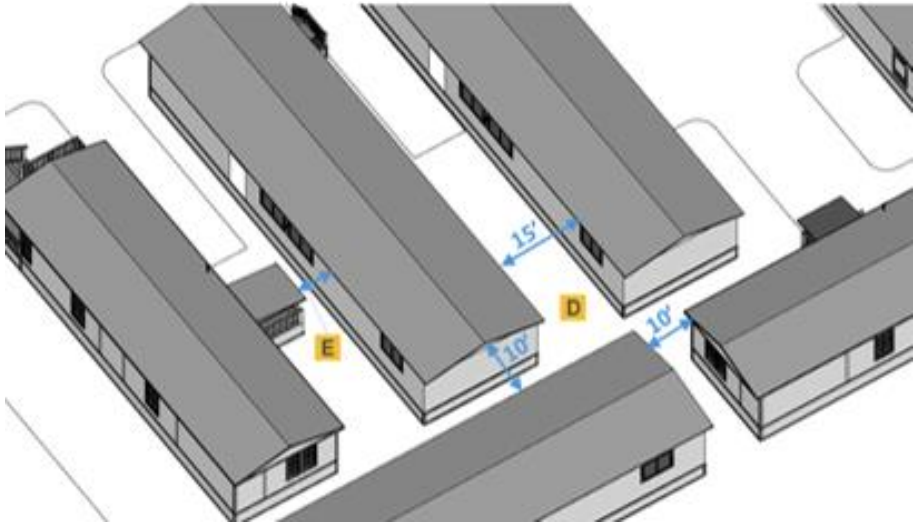
The R-MHP District provides for manufactured home parks and allows other uses that are compatible with the residential character of the district.

Figure 2102.28: R-MHP District Aerial Example

Cambios Propuestos en la Zonificación

Normas del distrito R-MHP

- **Lotes y edificaciones:** la propuesta busca reducir el tamaño mínimo del distrito a 5 acres.
- **Retiro** ("setbacks"): reducir la distancia mínima a 5 pies desde los límites del parque.
- **Densidad:** aumentar de 6 a 10 unidades por acre.
- **Distancia mínima de separación entre unidades:** 15 pies de lado a lado (mantenido), 10 pies de extremo a lado y de extremo a extremo (reducido).
- **Terrazas:** permitir terrazas techadas a una distancia mínima de 5 pies.
- **Límite de viviendas unifamiliares independientes:** permitir hasta un 20% del total de unidades



Cambios Propuestos en la Zonificación (continuación)

Aparcamiento

- Tasa de aparcamiento: aumento de 1,5 plazas/unidad a 2 plazas/unidad.

Nueva solicitud de Permiso Especial

- Una nueva solicitud de permiso especial propone permitir la reducción de la distancia mínima entre viviendas, siempre que esta no sea inferior a lo establecido por el código de edificación o a 5 pies, lo que resulte mayor.

Nueva solicitud de Excepción Especial

- Nueva solicitud de SE para parques no conformes.
- Los estándares pueden ser modificados por la Junta.

Empowering Communities,
Building Futures.

PLANNING & DEVELOPMENT

Preguntas/Comentarios

Enmienda a la Ordenanza de Zonificación de Parques de Viviendas Prefabricadas

PARA REVISAR LOS CAMBIOS PROPUESTOS Y ENVIAR COMENTARIOS, ESCANEE EL CÓDIGO QR O VISITE EL SITIO WEB: https://rb.gy/qeylr2