



Departamento de Planificación y Zonificación

747 Northern Avenue | Hagerstown, MD 21742 | P: 240.313.2430 | F: 240.313.2461 | **Personas con discapacidad auditiva: 7-1-1**

WWW.WASHCO-MD.NET

PROCEDIMIENTOS DE PRESENTACIÓN DE AJUSTE ADMINISTRATIVO

Propósito:

El propósito del proceso de ajuste administrativo es proporcionar un método abreviado de alivio para los propietarios que buscan ajustes menores y mínimamente invasivos a ciertos estándares dimensionales enumerados en la Ordenanza de Zonificación del Condado de Washington.

Si crees que existe potencial de oposición por parte del barrio, se recomienda encarecidamente que la solicitud se presente directamente ante la Junta de Apelaciones conforme al proceso estándar de variación.

Aplicabilidad:

De acuerdo con la Sección 25.8 de la Ordenanza de Zonificación del Condado de Washington:

A petición del propietario, el Administrador de Zonificación puede conceder un ajuste por una cantidad que no exceda el 20% del estándar no modificado conforme a las disposiciones de los siguientes requisitos de volumen dimensional:

- 1. Requisitos de Retraso en el patio de amortiguamiento y en edificios/estructuras;*
- 2. Requisitos de distancia descritos en la Sección 4.9;*
- 3. Altura del edificio; y*
- 4. Espacio de estacionamiento y dimensiones del pasillo de aparcamiento*

Los ajustes administrativos solo pueden solicitarse para alivio prospectivo y no pueden utilizarse para corregir errores posteriores. El ajuste se evaluará conforme a las mismas limitaciones, guías y estándares aplicables a las variaciones concedidas por la Junta de Apelaciones descritas en la Sección 25.56 de esta Ordenanza.

Proceso de solicitud:

No se aceptarán solicitudes incompletas.

- Las solicitudes pueden presentarse entre las 8:00 y las 3:30 de lunes a viernes solo con cita previa.
- Las solicitudes deben presentarse en persona ante el Departamento de Planificación y Zonificación.
- Se requieren tres (3) conjuntos completos de información sobre la Apelación de Ajuste Administrativo en el momento de la presentación.
- El pago de \$75.00 en efectivo, Visa/MasterCard o cheque a nombre del Tesorero del Condado de Washington debe ser pago en el momento de la presentación. Las tasas de presentación no son **reembolsables** y no pueden aplicarse a la solicitud ante la Junta de Apelaciones si la modificación administrativa es denegada por el Administrador de Zonificación.

Normas para las variaciones:

El Administrador de Zonificación decidirá todas las solicitudes basándose en los mismos estándares de variaciones exigidos a la Junta de Apelaciones según se establezca en el texto extraído de la Sección 25.56 de la Ordenanza de Zonificación del Condado de Washington como sigue:

A. Dificultad práctica

- 1. El cumplimiento estricto impediría de manera irrazonable el uso de la propiedad para un propósito permitido o haría que la conformidad fuera innecesariamente gravosa; y*
- 2. Negar las variaciones [ajustes] sería una injusticia sustancial para el solicitante y una relajación menor que la solicitada no supondría un alivio sustancial; y*
- 3. Conceder la variación [ajuste] respetaría el espíritu de la Ordenanza y garantiza la seguridad y el bienestar públicos.*

B. Dificultad excesiva

- 1. El estricto cumplimiento de la Ordenanza impediría al solicitante obtener un retorno razonable o hacer un uso razonable de la propiedad; y*
- 2. Las dificultades o dificultades son propias de la propiedad y contrastan con las de otros propietarios del mismo distrito.*

Procedimientos:

En un plazo de cinco (5) días laborables desde la aceptación de la solicitud, el Administrador de Zonificación deberá distribuir cartas de notificación a todos los propietarios inmediatamente adyacentes y que lo enfrenten, tanto por correo certificado como por correo certificado. El aviso informará a los destinatarios de la oportunidad de revisar y comentar los ajustes propuestos.

Los propietarios notificados dispondrán de quince (15) días desde la fecha indicada en la carta de notificación para presentar comentarios escritos sobre el ajuste solicitado. Todo comentario público, escrito o electrónico, debe contener el nombre y la dirección del autor. La comunicación verbal y la correspondencia anónima no serán consideradas en la determinación del ajuste.

Decisión:

El Administrador de Zonificación emitirá una decisión en un plazo de diez (10) días naturales desde el final del periodo de comentarios públicos. La decisión será en forma de opinión escrita con conclusiones de hecho. La opinión formal se enviará por correo al propietario/solicitante de la propiedad.

Cualquier persona perjudicada por la concesión o denegación de un ajuste administrativo podrá apelar la decisión del Administrador de Zonificación ante la Junta de Apelaciones en un plazo de quince (15) días desde la emisión de la decisión escrita.

La denegación de una solicitud de ajuste no impedirá que el solicitante presente inmediatamente una solicitud de variación para el mismo alivio ante la Junta de Apelaciones del Condado de Washington. Todas las solicitudes de variación que lleguen ante la Junta tras la denegación de un ajuste administrativo serán escuchadas y decididas de forma de nuevo, es decir, la audiencia ante la Junta procederá y se decidirá como si la solicitud de ajuste administrativo nunca hubiera ocurrido.

La aprobación de una solicitud de ajuste permitirá al solicitante solicitar el permiso de construcción requerido ante la División de Permisos e Inspecciones.



División de Planificación y Zonificación

747 Northern Avenue | Hagerstown, MD 21742 | P: 240.313.2430 | F: 240.313.2461

Personas con discapacidad auditiva: 7-1-1

WWW.WASHCO-MD.NET

Solicitud de Ajuste Administrativo

Ubicación de la propiedad _____

Interés legal actual del apelante en la propiedad mencionada: (Marcar uno)

_____ Propietario (incluida la copropiedad)

_____ Arrendatario _____ Contrato con opción a alquilar _____ Contrato con posibilidad de compra

Otros _____

Especificar la sección y el apartado de la Ordenanza del que se desea la solicitud:

Ejemplo: Artículo 5A, Sección 5A.5 - Requiere un retroceso lateral de 15 pies.

Describe la naturaleza y alcance de la solicitud deseada según los requisitos de la Ordenanza: *Ejemplo: Solicitud de ajuste de 15 pies a 12 pies para un nuevo garaje independiente.*

Los solicitantes deben presentar la solicitud en persona y presentar tres (3) conjuntos completos de los documentos que se indican a continuación. No se aceptarán solicitudes incompletas.

- Una declaración escrita que demuestre la(s) razón(es) específica(s) de la solicitud de ajuste, incluyendo cuál es el estándar de apelación por dificultad práctica o dificultad excesiva. Los estándares para una excepción se detallan en los Procedimientos de Presentación de Variaciones.
- Un plan de parcela (plan conceptual), dibujado a una escala que indica la siguiente información:
 - Esquema de toda la propiedad;
 - Ubicación de todas las estructuras existentes y/o propuestas con mediciones desde estructuras hasta límites de propiedad;
 - Ubicación de fosas sépticas y pozos existentes y/o futuros;
 - Cualquier derecho de paso en la calle u otras servidumbres (es decir, servicios públicos, gestión de aguas pluviales, etc.);
 - Entrada/salida existente/propuesta a la propiedad, entradas de vehículos, etc.
 - Áreas de aparcamiento existentes/propuestas
- Si la solicitud es para uso comercial, además de lo anterior, se requerirá la siguiente información adicional:
 - Ubicación de cualquier rotulos independientes
 - Número de empleados (existentes/propuestos)
 - Horarios de funcionamiento
 - Paisajismo y iluminación propuestos

SOLICITUD DE AJUSTE ADMINISTRATIVO

- o Otra información que los solicitantes consideren útil para justificar su solicitud, pueden incluir fotos, cartas de apoyo de vecinos afectados, planos conceptuales de la estructura.
- o Si no eres el propietario, se deberá presentar una declaración jurada notarizada del propietario que autoriza la apelación. Esto incluye que los solicitantes se presenten como agentes en nombre del propietario de la propiedad.
- o Paga la tasa de presentación en efectivo, Visa/MasterCard o cheque a nombre del Tesorero del Condado de Washington:
 - o Solicitud de ajuste por administrador \$75.00

TODAS LAS TASAS DE PRESENTACIÓN NO SON REEMBOLSABLES.

Nota: El Departamento de Ingeniería puede cobrar una tasa de revisión de planos de \$150.00 y/o una revisión de la zona de inundación de \$150.00.

Por la presente certifico que, hasta donde sé, he proporcionado con precisión la información requerida para la apelación mencionada anteriormente.

Firma del apelante/agente

Dirección y del apelante/agente

Correo electrónico del apelante/agente

Número de teléfono del apelante/agente



**Departamento de
Planificación y zonificación
DECLARACIÓN JURADA DEL REPRESENTANTE DEL PROPIETARIO**

Esto es para certificar que _____
está autorizado a presentar una apelación ante la Junta de Apelaciones del Condado de Washington para
_____ en la propiedad
_____ Dicho
trabajo está autorizado por _____ el
propietario de la propiedad en la entrada.

PROPIETARIO

Nombre

Dirección

Ciudad, Estado, Código Postal

Firma del propietario

Jurado y suscrito ante mi este _____ día de _____, 20 _____.

Notario Público
Mi comisión expira:

REPRESENTANTE AUTORIZADO

Nombre

Dirección

Ciudad, Estado, Código Postal

Firma del representante autorizado

Jurado y suscrito ante mí este _____ día de _____, 20 _____.

Notario Público
Mi comisión expira:

747 Northern Avenue | Hagerstown, MD 21742 | P: 240.313.2430 | F: 240.313.2461
Personas con discapacidad auditiva: 7-1-1