



JUNTA DE APELACIONES

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 Excepciones Especiales

Excepción especial: Si solicita una excepción especial, prepárese para discutir los siguientes criterios extraídos de la Sección 25.6 de la Ordenanza de Zonificación del Condado de Washington:

Cuando en estas regulaciones se confieran ciertos poderes a la Junta o se requiera su aprobación antes de que se pueda emitir un permiso, o se le pida decidir ciertos asuntos, la Junta estudiará la propiedad específica involucrada, así como el barrio, considerará todos los testimonios y datos presentados, y escuchará a cualquier persona que desee hablar a favor o en contra de la emisión del permiso. Sin embargo, la solicitud de permiso no será aprobada cuando la Junta considere que el edificio propuesto, ampliación, ampliación del edificio o uso, señalización, uso o cambio de uso afectaría negativamente la salud pública, seguridad, protección, moral o bienestar general, o resultaría en condiciones peligrosas de tráfico, o pondría en peligro la vida o propiedad de las personas que viven en el barrio. Al decidir estos asuntos, la Junta deberá considerar cualquier otra información relevante para el caso y deberá considerar lo siguiente, según corresponda:

- (a) El número de personas que residen o trabajan en la zona inmediata correspondiente.
- (b) El crecimiento ordenado de una comunidad.
- (c) Condiciones de tráfico e instalaciones.
- (d) El efecto de tal uso sobre el disfrute pacífico de las personas en sus hogares.
- (e) La conservación del valor de las propiedades.
- (f) El efecto de olores, polvo, gas, humo, vapores, vibraciones, deslumbramiento y ruido sobre el uso de los valores de las propiedades circundantes.
- (g) El uso más apropiado del terreno y la estructura. (h) Decisión de los tribunales.
- (i) El propósito de estas regulaciones tal como se expone aquí.
- (j) Tipo y clase de estructuras en las cercanías donde puedan celebrarse reuniones públicas, como escuelas, iglesias y similares.

El criterio para la concesión o denegación de una excepción especial es si existen hechos y circunstancias que demuestren que el uso particular propuesto en la ubicación propuesta tendría efectos adversos más allá de los inherentemente asociados a dicho uso especial de excepción, independientemente de su ubicación dentro del distrito de zonificación.

Proceso de solicitud:

No se aceptarán solicitudes incompletas.

- Las solicitudes se presentan únicamente con cita previa. Las citas se aceptan de lunes a viernes entre las 8:00 a.m. y a las 3:30 p.m. **excepto** en un día límite especificado para presentar la presentación, que es a las 12:00 p.m. Para concertar una cita, llame al 240-313-2430.
- Las solicitudes deben presentarse en persona ante el Departamento de Planificación y Zonificación.
- Se requieren nueve (9) conjuntos completos de la información de la Apelación de Excepción en el momento de la presentación.
- Paga la tasa de presentación correspondiente en efectivo, Visa/MasterCard o cheque a nombre del Tesorero del Condado de Washington:
Excepción Especial \$500.00
Solicitud de aplazamiento de audiencia... \$150.00

Las tasas de presentación no son reembolsables.

Nota: Revisión de Plan puede cobrar una tasa de revisión de planes de \$150.00 y/o una tasa de revisión de llanura de inundación de \$150.00

Antes de la audiencia:

- El solicitante será responsable de colocar la propiedad de forma visible con un cartel 14 días antes de la fecha de la audiencia, tal como exige la Sección 25.51(c) de la Ordenanza de Zonificación del Condado de Washington. El solicitante es responsable de mantener la placa tal como está colocada durante los 14 días completos. El Departamento de Planificación y Zonificación proporcionará la tarjeta al solicitante en el momento de la presentación.
- El secretario de la Junta de Apelaciones publicará un aviso público en el periódico local, en la página web de Planificación y Zonificación del Condado de Washington bajo la Agenda de Audiencias de la Junta de Zonificación, y se enviarán cartas de cortesía a los propietarios vecinos notificándoles de la audiencia.
- El secretario de la Junta de Apelaciones proporcionará al solicitante cualquier carta de apoyo u oposición y/o comentarios de revisión de agencias recibidos para su revisión. Esta misma información será proporcionada a los miembros de la Junta de Apelaciones para su consideración y podrá discutirse durante la audiencia.

Audiencia pública

- El apelante o representante del apelante debe asistir a la audiencia y comparecer ante la Junta para exponer su caso y responder preguntas de los miembros de la junta. Por lo general, a los apelantes se les concede 10 minutos para presentar su caso, pero el apelante puede solicitar 20 minutos adicionales, sumando un total de 30 minutos.
- Cualquier persona que asista a la audiencia puede intervenir a favor o en contra de la apelación. Se dará al apelante la oportunidad de abordar las preocupaciones de la oposición.
- La Junta entrará entonces en deliberaciones y no se harán más comentarios en ese momento. Los miembros de la junta tomarán su decisión informal durante la audiencia. El dictamen formal y oficial por escrito se emitirá en un plazo de 30 días y una copia de la decisión será entregada a las partes a través del servicio postal de EE. UU.

Opinión:

- Si la apelación es aceptada, el apelante puede solicitar o continuar con el proceso de permiso bajo su propia responsabilidad tras la vista. La opinión formal puede ser impugnada hasta 30 días después de haber sido emitida ante el Tribunal de Circuito. Cualquier tasa pagada durante este periodo no será reembolsada si el Tribunal de Circuito anula la opinión de la Junta de Apelaciones.
- Si la apelación es denegada, el apelante puede impugnar la opinión formal en el Tribunal de Circuito en un plazo de 30 días desde la presentación formal de la opinión. El apelante también puede presentar una nueva apelación 12 meses después de la apelación original o puede presentar una nueva solicitud que debe considerarse sustancialmente diferente de la propuesta original.
- Cualquier persona o personas, conjunta o solidariamente, perjudicadas por cualquier decisión de la Junta de Apelaciones, o cualquier contribuyente, o cualquier funcionario, departamento o junta, oficina de la jurisdicción, podrán apelar ante el Tribunal de Circuito del Condado de Washington de la manera establecida en la Sección 4.08 del Artículo 66B del Código Anotado de Maryland. El Tribunal puede confirmar, revocar, anular o modificar la decisión reclamada en la apelación.
- Las apelaciones concedidas por la Junta de Apelaciones no tienen un plazo establecido para determinar cuándo debe comenzar el proyecto. Si el proyecto se retrasa y hay un cambio en la propiedad, zonificación o proyecto; Puede que se requiera una nueva aprobación.



Junta de Apelaciones

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

Apelación de Excepción Especial

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 de la Ordenanza y el(los) subapartado(s) que disponen del uso propuesto:

Ejemplo de Excepción Especial: Artículo 7A, Sección 7A.2 Usos de Excepción Especial (g) Instalaciones para banquetes/recepciones

Los solicitantes deben presentar la solicitud en persona y presentar *nueve (9)* 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

- 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 Excepción especial \$500.00

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



JUNTA DE APELACIONES

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