

Manual del Ciudadano

Planificación, Zonificación y Revisión del Desarrollo
en el Condado de Prince George



M-NCPPC
Departamento de Planificación
Condado de Prince George



Comisión de Parques y Planificación de Maryland - Área de la Capital Nacional
Departamento de Planificación del Condado de Prince George
www.pgplanning.org | 301-952-3594 | TTY: 301-952-4366

Resumen

Título:	Manual del Ciudadano: Planificación, Zonificación y Revisión del Desarrollo en el Condado de Prince George
Autor:	Comisión de Parques y Planificación de Maryland - Área de la Capital Nacional
Asunto:	Manual del Ciudadano
Fecha:	Diciembre del 2014
Origen de las Copias:	Comisión de Parques y Planificación de Maryland - Área de la Capital Nacional 14741 Governor Oden Bowie Drive Upper Marlboro, MD 20772
Número de Serie:	967142009
Cantidad de Páginas:	68
Extracto:	<p>Esta publicación tiene el propósito de servir como manual de referencia para los ciudadanos con el fin de describir las actividades de planificación, zonificación y revisión del desarrollo en el Condado de Prince George, Maryland. Gran parte de la información se ha extraído directamente de la Ordenanza de Zonificación y de Reglamentos de Subdivisión del Condado.</p> <p>El manual consta de seis capítulos. El Capítulo 1 presenta las entidades gubernamentales involucradas en las decisiones de planificación y zonificación y la manera de involucrarse en la planificación y la revisión del desarrollo. El Capítulo 2, Planificación, describe el proceso de planificación. El Capítulo 3, Zonificación, brinda un panorama general de los procedimientos de zonificación. El Capítulo 4, Revisión del Desarrollo, describe los procedimientos de subdivisión, plan del sitio y revisión de permisos, así como también otras reglamentaciones sobre desarrollo. El Capítulo 5 enumera los Recursos de Internet y el Capítulo 6 contiene las preguntas más frecuentes.</p>



Manual del Ciudadano

Planificación, Zonificación y
Revisión del Desarrollo
en el Condado de Prince George



Comisión de Parques y Planificación de Maryland - Area de la Capital Nacional
Departamento de Planificación del Condado de Prince George
www.pgplanning.org

Comisión de Parques y Planificación de Maryland - Area de la Capital Nacional

Elizabeth M. Hewlett, Presidente
Casey Anderson, Vicepresidente

Autoridades

Patricia Colihan Barney, Directora Ejecutiva
Joseph Zimmerman, Secretario-Tesorero
Adrian R. Gardner, Consejero General

La Comisión de Planificación y Parques de Maryland - Area de la Capital Nacional es un organismo que presta servicios en dos condados, creado por la Asamblea General de Maryland, en 1927. La autoridad geográfica de la Comisión se extiende a la gran mayoría de los condados de Montgomery y Prince George: el Distrito Regional de Maryland-Washington (jurisdicción de planificación M-NCPPC) abarca 1,001 millas cuadradas, mientras que el Distrito Metropolitano (parques) comprende 919 millas cuadradas en los dos condados.

La comisión tiene tres funciones principales:

- la preparación, la adopción y, oportunamente, la modificación o ampliación del Plan General para el desarrollo físico del Distrito Regional de Maryland-Washington;
- la adquisición, el desarrollo, la operación y el mantenimiento de un sistema de parques públicos; y
- solo en el Condado de Prince George, el funcionamiento del programa de recreación pública para todo el Condado.

La Comisión opera en cada Condado a través de una Junta de Planificación designada por el gobierno del Condado y bajo su responsabilidad. Todos los planes locales, las recomendaciones sobre modificaciones de zonificación, la administración de reglamentos de subdivisión y la administración general de parques son responsabilidad de las Juntas de Planificación.

Departamento de Planificación del Condado de Prince George (M-NCPPC):

- Nuestra misión consiste en ayudar a preservar, proteger y administrar los recursos del Condado mediante la provisión de los mejores servicios de planificación de máxima calidad y las guías de gestión del crecimiento, y así facilitar la efectiva participación intergubernamental y ciudadana a través de la educación y la asistencia técnica.
- Nuestra visión es ser un modelo de departamento de planificación integrado por personal responsable y respetado que presta servicios técnicos y de planificación superiores y que trabaja en cooperación con quienes toman las decisiones, los ciudadanos y con otras agencias para mejorar la calidad del desarrollo y el medioambiente de manera continua y actuar como catalizador para el cambio positivo.

Junta de Planificación del Condado de Prince George

Elizabeth M. Hewlett, abogada, Presidente
Dorothy F. Bailey, Vicepresidente
Manuel R. Geraldo
John P. Shoaff
A. Shuanise Washington

Junta de Planificación del Condado de Montgomery

Casey Anderson, Presidente
Marye Wells-Harley, Vicepresidente
Norman Dreyfuss
Natali Fani-Gonzalez
Amy Presley

Tabla de Contenido

- 1. **Introducción** 1
 - Junta de Planificación del Condado de Prince George ... 2
 - Comisión de Conservación del Patrimonio Histórico 5
 - Consejo del Condado (Consejo del Distrito) 6
 - Ejecutivo del Condado 6
 - Oficina del Examinador de Audiencias de Zonificación... 7
 - Oficina del Consejero de Legal Zonificación de la Comunidad..... 7
 - Junta de Apelaciones de Zonificación..... 8
 - Cómo Participar 8

- 2. **Planificación** 11
 - Plan General 12
 - Planes Maestros 13
 - Planes Sectoriales 14
 - Planes Funcionales 14
 - Preparación de Planes 15
 - Proceso de Planificación de Agua y Alcantarillado 18
 - Implementación de Planes 19

- 3. **Zonificación** 21
 - Tipos de Zonas 22
 - Clasificaciones Individuales de Zonificación..... 23
 - Rezonificación 28
 - Excepciones Especiales 31
 - Salvedades 32
 - Excepciones 32
 - Usos y Estructuras Irregulares 33
 - Enmiendas al texto 33

- 4. **Revisión del Desarrollo** 35
 - Subdivisión..... 35
 - Procedimientos para la Revisión de la Subdivisión 37
 - Plan del Sitio 39
 - Revisión del Plan del Sitio 39
 - Revisión del Permiso..... 40
 - Otras Disposiciones 42

- 5. **Recursos en el Internet** 49

- 6. **Preguntas Frecuentes** 53





DRAWBRIDGE AHEAD
PREPARE TO STOP
WHEN FLASHING

DRAWBRIDGE AHEAD
PREPARE TO STOP
WHEN FLASHING

Estimados Amigos y Vecinos:

En nombre de la Junta de Planificación del Condado de Prince George, perteneciente a la Comisión de Parques y Planificación de Maryland - Área de la Capital Nacional, tengo el agrado de presentarles la versión actualizada de nuestro Manual para la Comunidad. Esta guía de fácil utilización proporciona información útil sobre las normas, los reglamentos y las políticas que rigen la planificación y el desarrollo del uso de la tierra en el Condado de Prince George. Además, destaca las formas en las que los ciudadanos pueden participar mejor en el proceso; lo que esperamos que lleve a una participación ciudadana más activa.

Ya sea residente, propietario o miembro de la comunidad de negocios, este manual tiene por objeto brindar información básica y recursos para convertirse en un socio en la planificación de comunidades en nuestro Condado con el fin de estimular la vitalidad económica y mejorar la calidad de vida.

Al leer este manual, encontrará información sobre las maneras en las que los ciudadanos pueden participar en cada nivel del proceso de planificación, desde los planes maestros y sectoriales hasta zonificación y revisión de desarrollo para proyectos particulares. El manual presenta herramientas fundamentales que se utilizan para guiar reglamentos y procedimientos en la planificación y el desarrollo del Condado. También describe los roles y las responsabilidades de las distintas ramas del gobierno del Condado así como los procesos para la opinión pública en cada etapa de desarrollo.

Como representantes de los ciudadanos, los miembros de la Junta de Planificación del Condado de Prince George toman muy seriamente su responsabilidad de evaluar las propuestas de desarrollo y equilibrar los derechos de todas las partes, incluidos los propietarios y la comunidad en general. Nuestra tarea es mucho más fácil cuando tenemos el aporte y la participación de aquellas personas que viven y trabajan en la comunidad a la cual servimos. Todos tenemos un interés en asegurar que el Condado de Prince George siga prosperando y en cultivar comunidades habitables para nuestro presente y futuro.

En el año 2009, los ciudadanos del Condado pusieron en marcha *Envision Prince George's*, un llamado a la acción para desarrollar una visión a largo plazo para el Condado con una economía fuerte y una alta calidad de vida para todos. La planificación sólida del uso de la tierra jugará un rol clave en la implementación de esa visión y en la preservación del ambiente, la cultura, la historia y el crecimiento económico de nuestro gran Condado.

Gracias por dar el primer paso hacia la participación, al vislumbrar el futuro del Condado de Prince George y generar un impacto en su comunidad al consultar y utilizar el *Manual del Ciudadano: Planificación, Zonificación y Revisión del Desarrollo en el Condado de Prince George*.

Atentamente,



Elizabeth M. Hewlett

Presidente de la Junta de Planificación del Condado de Prince George



BUSBOYS
AND
POETS

Suite 104
5331

BUSBOYS
AND
POETS
FOOD • WINE • STAGE
FILM • ART • EVENTS

Yes! Market

Introducción

Capítulo 1

Desde sus comienzos, el Condado de Prince George ha sufrido numerosos cambios, incluidos nuevos desarrollos urbanísticos, crecimiento de la comunidad, modificaciones medioambientales y la introducción y el uso de nuevas tecnologías. Muchos de estos cambios fueron producidos por los ciudadanos y las entidades gubernamentales que colaboran para construir una mejor comunidad. La participación ciudadana desempeña un papel crucial en el proceso de planificación. El Manual del Ciudadano describe de manera sencilla el proceso de planificación, zonificación y revisión del desarrollo para que los ciudadanos puedan comprender mejor y participar activamente en las decisiones que afectan el futuro de las comunidades. Este manual constituye el primer paso para que el ciudadano comprenda cómo puede ayudar a forjar el futuro del Condado de Prince George.

El Capítulo 1 explica la forma en que varias entidades gubernamentales están involucradas en el desarrollo y la implementación de los planes. Las entidades gubernamentales del Condado de Prince George son la Junta de Planificación del Condado de Prince George de la Comisión de Parques y Planificación de Maryland - Área de la Capital Nacional, la Comisión de Preservación Histórica, el Consejo del Condado de Prince George, la Oficina del Ejecutivo del Condado, el Examinador de Audiencias de Zonificación, el Consejero de Zonificación del Pueblo y la Junta de Apelaciones de Zonificación. Todas estas entidades tienen sede en el Edificio de Administración del Condado de Prince George ubicado en 14741 Governor Oden Bowie Drive, Upper Marlboro, Maryland 20772.

Los cinco capítulos restantes describen el proceso de planificación, los procedimientos de zonificación, los procedimientos y reglamentos de subdivisión y revisión del plan del sitio, los recursos en el Internet y las preguntas frecuentes.



Junta de Planificación del Condado de Prince George

La Comisión de Parques y Planificación de Maryland - Área de la Capital Nacional (M-NCPPC) es una entidad compuesta por diez miembros, cinco miembros del Condado de Prince George y cinco del Condado de Montgomery. M-NCPPC, su personal y las instalaciones se denominan frecuentemente como “Parques y Planificación”. Los cinco miembros del Condado de Prince George constituyen la Junta de Planificación del Condado de Prince George, cuyos miembros son designados por el Ejecutivo del Condado por períodos escalonados de cuatro años. No puede haber más de tres miembros del mismo partido político. Los nombramientos del ejecutivo están sujetos a ser confirmados por el Consejo del Condado.

La Junta de Planificación del Condado de Prince George dirige el trabajo del Departamento de Planificación y del Departamento de Parques y Recreación. La Junta de Planificación y el personal de su Departamento de Planificación conforman la agencia de planificación. Además, la Junta de Planificación y su personal de parques y recreación adquieren, desarrollan, operan y mantienen el sistema de parques públicos así como las instalaciones y los programas de recreación pública del Condado.

El Departamento de Planificación del Condado de Prince George trabaja en estrecha colaboración con los ciudadanos del Condado con el fin de recibir y brindar asistencia y asesoramiento sobre el uso de la tierra, mejorar el medio ambiente físico y para proveer instalaciones y servicios públicos.

El Departamento de Planificación lleva a cabo análisis técnicos y ofrece recomendaciones a través del programa específico de trabajo y presupuesto adoptados por el Consejo del Condado de Prince George. El Departamento de Planificación trabaja bajo la dirección de la Junta de Planificación del Condado de Prince George.

Las leyes del estado de Maryland autorizan a M-NCPPC a preparar y administrar un “Plan General” para guiar el crecimiento físico y el desarrollo del Distrito Regional Maryland-Washington, que incluye la mayoría de la tierra dentro de los Condados de Prince George y Montgomery. La Junta de Planificación del Condado de Prince George, con el apoyo de la pericia técnica del personal del Departamento de Planificación, lleva a cabo esta función dentro de la zona del distrito regional del Condado. Todo el Condado de Prince George se encuentra dentro del distrito regional, con excepción de la ciudad de Laurel, que tiene su propia autoridad de planificación y zonificación.

Las responsabilidades específicas de la Junta de Planificación incluyen la preparación de planes integrales y funcionales y de mapas de rezonificación para la aprobación del Consejo del Condado; el asesoramiento al Consejo del Condado sobre cambios propuestos a la Ordenanza de Zonificación y a los Reglamentos de Subdivisión; la revisión y aprobación de los planes de sitios y el ofrecimiento de recomendaciones al Consejo del Condado sobre solicitudes de modificaciones en los mapas de zonificación. La Junta de Planificación es la autoridad final en la administración de los Reglamentos de Subdivisión. Además, la Junta de Planificación supervisa la preparación de diversos estudios especiales, como los pronósticos demográficos y proyectos de diseño urbano.

El financiamiento de la Junta de Planificación está determinada por el Consejo del Condado, que aprueba anualmente el presupuesto operativo y el programa de trabajo de la Junta. El Ejecutivo del Condado expresa sus opiniones sobre estos asuntos al Consejo del Condado, antes de la aprobación.

La Junta de Planificación se reúne todos los jueves (excepto en Agosto) en la Sala de Audiencias del Consejo del Condado en el Edificio de Administración del Condado, en Upper Marlboro, Maryland. Estas reuniones están abiertas a todas las personas interesadas. A petición, cualquier persona interesada puede solicitar ser incluido en la lista de correo para recibir la Agenda del día de la Junta de Planificación.

Las Agendas de la Junta de Planificación, así como también cualquier otra información sobre la M-NCPPC se pueden encontrar en www.pgplanning.org. Puede comunicarse con la oficina administrativa de la Junta de Planificación al 301-952-3560.



Comisión de Conservación del Patrimonio Histórico

La Comisión de Conservación del Patrimonio Histórico (HPC) del Condado de Prince George es un organismo de nueve miembros responsables de proteger las propiedades en el Inventario de Recursos Históricos en la Planificación de Distritos y Sitios Históricos del Condado de Prince George. La HPC fue creada en 1982 después de la adopción de la Junta de Planificación y la aprobación por parte del Consejo del Condado de la Planificación de Distritos y Sitios Históricos en 1981. Las facultades de la HPC fueron otorgadas mediante el Subtítulo 29 del Código del Condado, Conservación del Patrimonio Histórico. La HPC está facultada para evaluar los recursos históricos para su designación como sitios o distritos históricos; para revisar y aprobar planificaciones para cambios exteriores, demolición o construcción nueva y para evitar la demolición por abandono de recursos históricos.

La HPC también asesora a la Junta de Planificación y al Consejo del Condado sobre los asuntos de planificación, zonificación y desarrollo que afectan los recursos históricos y los sitios arqueológicos. Además, la HPC aprueba los créditos de impuestos a la propiedad para la recuperación de propiedades y sitios históricos designados dentro de los distritos históricos y realiza recomendaciones a la Junta de Planificación sobre solicitudes para el Programa de Otorgamiento de Propiedades Históricas de la Junta de Planificación.

Los nueve miembros de la HPC son designados por el Ejecutivo del Condado y confirmados por el Consejo del Condado. Cuatro miembros representan a las siguientes organizaciones y áreas de interés especial: la Junta de Agentes Inmobiliarios del Condado de Prince George; la Asociación de Industria Minoritaria de Edificación; el Fideicomiso Histórico y Cultural del Condado de Prince George y el gobierno municipal. Los cinco miembros deben demostrar interés especial, conocimiento o capacitación en historia, arquitectura, historia arquitectónica o preservación histórica.

La HPC se reúne el tercer martes de cada mes, excepto en Agosto, a las 6:30 p. m. en la sala de la Junta, en el 4º piso del Edificio de Administración del Condado en Upper Marlboro, MD. Las Agendas están disponibles una semana antes de la reunión en www.pgplanning.org/hpc.htm ó llamando al 301-952-3520.

Se puede comunicar con el Consejo del Condado (Distrito) al 301-952-3600.



Se puede comunicar con la Oficina del Ejecutivo del Condado al 301-952-4131.

Consejo del Condado (Consejo de Distrito)

El Consejo del Condado tiene autoridad legislativa definida como la facultad para determinar las normas y los reglamentos que rigen el Condado de Prince George. El Consejo del Condado está constituido por nueve miembros elegidos por los ciudadanos de los nueve distritos del consejo de la ciudad. Los miembros prestan servicios durante períodos de cuatro años y tienen como límite dos períodos consecutivos de cuatro años. La ley del estado de Maryland le permite al Consejo del Condado ejercer la autoridad de planificación y zonificación. Al decidir sobre asuntos de planificación y zonificación, el Consejo del Condado se desempeña como el “Consejo del Distrito” y se reúne como tal en sesiones separadas. El Consejo del Distrito también es responsable de la aprobación del Plan General del Condado de Prince George, los planes integrales para las subáreas del Condado y los planes maestros funcionales. En los siguientes capítulos se describe la función del Consejo del Distrito en asuntos de zonificación y su papel en la revisión de planes de desarrollo.

Ejecutivo del Condado

El Poder Ejecutivo del Condado de Prince George hace cumplir las leyes y administra los asuntos cotidianos del gobierno. El Estatuto del Condado confiere ese poder al Ejecutivo del Condado que es elegido para un mandato de cuatro años, simultáneo con el período de mandato del Consejo del Condado. La mayoría de los departamentos gubernamentales como la policía, los bomberos, las bibliotecas, etc. son parte del Poder Ejecutivo. Se realizan consultas a estos departamentos con regularidad durante el proceso de planificación y zonificación, para coordinar el desarrollo con la capacidad para proveer instalaciones y servicios públicos. Además, el Ejecutivo del Condado (junto con el Consejo del Condado) revisa las instalaciones públicas de todos los planes preparados por la Junta de Planificación antes de su entrega para la audiencia pública. Eso se lleva a cabo para garantizar coherencia con las instalaciones públicas propuestas o existentes del estado o del condado.

Los permisos de construcción, uso y ocupación, nivelación y señalización constituyen el último paso del proceso de desarrollo. Dichos permisos son emitidos por el Departamento de Medio Ambiente, que es uno de los

departamentos del Poder Ejecutivo. El Departamento de Medio Ambiente también tiene jurisdicción sobre el *Plan de Agua y Alcantarillado de 2008* del Condado.

Oficina del Examinador de Audiencias de Zonificación

La Oficina del Examinador de Audiencias de Zonificación preside las audiencias públicas sobre diversos asuntos de zonificación. Esos asuntos incluyen las modificaciones en mapas de zonificación; las solicitudes para el otorgamiento, la revocación o cambio de excepciones especiales; las solicitudes para la validación de permisos emitidos por error; las apelaciones de las decisiones de la Comisión de Preservación Histórica y otros asuntos estipulados en la Ordenanza de Zonificación.

Los Examinadores de Audiencias de Zonificación son abogados expertos en litigios administrativos y tienen conocimiento en práctica y procedimiento legal administrativo y de zonificación. Están facultados para tomar testimonio bajo juramento a testigos, emitir citaciones de testigos y expedir documentos. Se presenta una resolución por escrito ante el Consejo del Distrito relativa a cada tema por el cual se llevó a cabo la audiencia pública.

Se puede comunicar con el Examinador de Audiencias de Zonificación al 301-952-3644.

Oficina del Consejero Legal de Zonificación de la Comunidad

El Condado provee un Consejero Legal de Zonificación de la Comunidad, que es miembro del Colegio de Abogados de Maryland y tiene experiencia en leyes de zonificación y procedimiento. El Abogado de Zonificación de la Comunidad es nombrado por el Ejecutivo del Condado (sujeto a confirmación por el Consejo del Condado) para proteger el interés público y garantizar la recopilación de un registro completo de los casos de zonificación. Todas las audiencias de zonificación llevadas a cabo por el Consejo de Distrito y el Examinador de Audiencias de Zonificación cuentan con la asistencia del Consejero Legal de Zonificación de la Comunidad que puede girar citaciones, interrogar y hacer repreguntas a testigos, introducir prueba documental en el registro, presentar excepciones y formular argumentos según la ley y las pruebas lo permitan. También cumple con estas obligaciones durante la revisión de planes de diseño integral por la Junta de Planificación.

Se puede comunicar con el Abogado de Zonificación de la Comunidad al 301-952-3644.

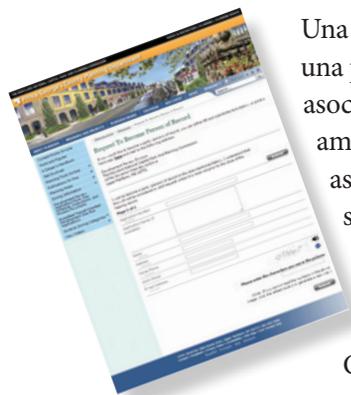
Se puede comunicar con la Junta de Apelaciones de Zonificación al 301-952-3220.

Junta de Apelaciones de Zonificación

La Junta de Apelaciones de Zonificación es un organismo integrado por tres miembros designados por el Consejo del Condado. Además de atender las apelaciones administrativas, la junta tiene facultad para autorizar alternativas a la aplicación estricta de ciertos requisitos de la Ordenanza de Zonificación. (La junta tiene expresamente prohibido autorizar excepciones sobre los requisitos de algunas ordenanzas). La junta puede autorizar una excepción si determina que existe alguna circunstancia o condición extraordinaria sobre la propiedad que garantizaría la exención de un requisito impuesto por la Ordenanza de Zonificación o que la aplicación estricta del requisito daría como resultado dificultades prácticas inusuales y especiales o problemas excepcionales o indebidos para el propietario. Además, la alternativa no debe afectar la integridad de los planes del Condado. La junta celebra una audiencia y decide si autoriza la alternativa. Asimismo, está autorizada para examinar las apelaciones de las personas a quienes se les han negado permisos o que desean prorrogar el plazo para corregir las violaciones de zonificación.

Cómo Participar

Una manera de que el ciudadano participe en el desarrollo del Condado es ser una persona o una parte registrada en una solicitud en particular. Asimismo, las asociaciones de propietarios de vivienda, las asociaciones cívicas y los grupos ambientalistas también pueden registrarse ante la M-NCPPC. Al registrar su asociación, se le notificará sobre el nuevo desarrollo temprano en el proceso y será informado a medida que el proyecto avance en las distintas etapas. Otras maneras de participar incluyen un mayor aprendizaje sobre los planes o estudios comunitarios existentes o próximos que pueden afectar su vecindario, comunicándose con la División de Planificación Comunitaria al 301-952-3972.



PERSONA O PARTE INSCRITA

Una persona o parte inscrita está autorizada para recibir informes del personal técnico, notificaciones de audiencias y decisiones escritas sobre una variedad de solicitudes de revisión del desarrollo y proyectos de planificación. Más

importante aún, ser una “persona inscrita” garantiza la capacidad para iniciar y participar en los procedimientos de apelaciones.

Toda persona, municipio, asociación cívica, organización comercial o entidad corporativa puede solicitar convertirse en una persona inscrita. La solicitud debe realizarse por escrito, de forma electrónica o en un testimonio en audiencia pública antes del cierre del registro de la audiencia.

El Examinador de Audiencia de Zonificación establece el registro de audiencia para solicitudes de zonificación y excepciones especiales. La Junta de Planificación establece el registro de audiencias para la mayoría de otras solicitudes de revisión de desarrollo. El Consejo del Distrito establece el registro de audiencias para los proyectos de planificación, como modificaciones de planes maestros, planes sectoriales y mapas sectoriales.

Las personas inscritas automáticamente para solicitudes individuales son los propietarios, los solicitantes, los corresponsales y las Comisiones de Distrito de Revisión del Desarrollo afectadas (Enterprise Road, Piscataway, Westphalia Sector y Accokeek).

INSCRIPCIÓN DE SU ASOCIACIÓN PARA RECIBIR NOTIFICACIONES DE SOLICITUDES DE NUEVOS DESARROLLOS

Se les exige a los solicitantes de nuevos desarrollos que envíen correspondencia informativa para que la Junta de Planificación reciba sus casos. Esas notificaciones se envían a los dueños de propiedades linderas, a los municipios dentro de una milla de la propuesta, a las personas registradas con anticipación y a las asociaciones inscritas ante el Departamento de Planificación. El solicitante debe enviar la correspondencia por lo menos 30 días antes de presentar una solicitud.

Las notificaciones deben incluir una serie de información sobre la solicitud, incluidos el número de teléfono para pedir información adicional; un informe a los destinatarios de que el solicitante se reunirá para explicar la solicitud; un número telefónico del solicitante para las personas que deseen reunirse y una explicación de cómo convertirse en una persona inscrita en el caso. Un municipio, una asociación cívica u otra persona con derecho a una correspondencia informativa pueden solicitar una copia del plan del sitio al solicitante.

Para inscribirse electrónicamente, ingrese en www.pgplanning.org/Resources/Person_of_Record.htm.

Para obtener información sobre el registro de su asociación, visite www.pgplanning.org/Assets/Planning/Development+Review/Register+Association.pdf o llame al 301-952-5401.



metrobus

2007

K12 URBAN STAR

Planificación

Capítulo 2

La autoridad de planificación y zonificación se origina en el Artículo II de la legislación del Estado de Maryland sobre Uso de la Tierra. Estas funciones incluyen la creación y modificación del plan general y el ejercicio de todo proceso de planificación, zonificación y subdivisión para guiar y llevar a cabo un desarrollo coordinado, sistemático e integral dentro del Distrito Regional. Las leyes aprobadas por el Estado de Maryland afectan la planificación a nivel local. A principios de 1992, el Estado de Maryland, bajo el liderazgo del Gobernador Glendenning presentó la legislación para el Crecimiento Inteligente. La Ley de 1992 sobre Crecimiento Económico, Protección de Recursos y Planificación trató el tema de administración de crecimiento, incluidas la preservación agrícola y la orientación de recursos públicos en áreas con infraestructura existente. Otras leyes adicionales importantes han sido adoptadas desde 1992 y siguen guiando los esfuerzos de planificación a nivel local. Estas incluyen la Ley 2 y la Ley 1141 del año 2006 de la Cámara de Representantes; la Ley de 1997 sobre Areas de Financiación Prioritarias; la Ley de 2009 sobre Crecimiento Verde Inteligente, la Ley de 2010 sobre Comunidades Sostenibles y la Ley de 2012 sobre Preservación Agrícola y Crecimiento Sostenible. Se puede encontrar más información sobre Crecimiento Inteligente en el Estado de Maryland y las leyes que le han dado forma en el sitio web del Departamento de Planificación de Maryland en www.planning.maryland.gov/OurWork/smartGrowth.shtml.

Para lograrlo, planes se desarrollan y se implementan para guiar nuevos desarrollos mientras se protegen las propiedades adyacentes y los sitios ambientales, históricos o culturales importantes. Los análisis de tránsito se llevan a cabo para determinar si las vías existentes son capaces para acomodar al tránsito proyectado a ser generado por nuevos desarrollos. Se están creando estrategias para ayudar a fortalecer los vecindarios existentes y protegerlos del deterioro. En el Condado de Prince George, los planes varían en escala y nivel de detalles desde el Plan General para el 2035 aprobado del Condado de Prince George, que cubre todo el Condado, hasta planes sectoriales más pequeños. A continuación se describen esos tipos de planes.

Salvo que se indique lo contrario, las preguntas sobre cualquiera de los temas tratados en este capítulo deben estar dirigidas a la División de Planificación Comunitaria al 301-952-3972.

Los planes y estudios están disponibles para la compra en el mostrador de los Servicios de Información de Planificación, ubicados en la Sala L2 del Edificio de Administración del Condado (301-952-3208 ó 301-952-3195). La lista de planes y documentos pertinentes así como otros tipos de material informativo y estudios del Departamento de Planificación también están disponibles en línea de forma gratuita, en www.pgplanning.org/projects.htm o www.pgplanning.org/resources/publications.htm. Muchas de las bibliotecas del sector tienen copias de referencia; sin embargo, la disponibilidad varía según el sector.

Plan General

El *Plan General 2035 Aprobado de Prince George* (Plan 2035) es el principal documento oficial de política pública que guía el desarrollo físico del Condado.

El Plan 2035 establece el lugar y la forma en que debemos crecer y evolucionar como Condado durante los próximos 20 años, así como qué partes del Condado no experimentarán cambios sustanciales. El plan destaca el crecimiento concentrado y enfocado en lugares donde la infraestructura ya existe para garantizar que el nuevo desarrollo no utilice desproporcionadamente los recursos limitados de nuestro Condado y dañe nuestro medio ambiente

natural. Organiza los 34 centros del Condado en dos categorías principales: Distritos de Tránsito Regional y Centros Locales. Además, organiza el resto del Condado en cuatro áreas de crecimiento: Areas de Empleo, Comunidades Establecidas, Areas de Servicio Futuro de Aguas y Alcantarillado y Areas Agrícolas y Rurales. El plan dirige la mayoría del nuevo crecimiento residencial y laboral hacia los ocho Distritos de Tránsito Regional, que poseen una extensa infraestructura de tránsito y transporte. El plan incluye recomendaciones para dirigir el desarrollo residencial mediano a mediano-alto, junto con los usos comerciales limitados a Centros Locales, en lugar de diseminarlos por las Comunidades Establecidas.

Además, el Plan 2035 proporciona una guía para transporte y movilidad, medio ambiente natural, vivienda y vecindarios, herencia comunitaria, cultura y diseño, comunidades sanas e



instalaciones públicas. No ofrece recomendaciones detalladas relativas a parcelas de tierra o instalaciones públicas específicas. Esto ocurre en el siguiente nivel de planificación: planes maestros del área, planes sectoriales y planes funcionales. Estos planes son modificaciones realizadas al Plan 2035.

Planes Maestros

Para los fines de planificación, el Condado está dividido en siete subregiones que, a su vez, se dividen en 36 áreas de planificación. Cada área de planificación es un distrito bastante uniforme que está rodeado normalmente por alguna autopista principal, la delimitación política y/o una frontera natural, como un arroyo. Los planes maestros se pueden preparar para un área de planificación individual, un grupo de áreas de planificación o para subregiones completas.

Los planes maestros proporcionan recomendaciones específicas sobre medio ambiente, preservación histórica, áreas urbanizadas y viviendas, áreas comerciales, áreas laborales, diseño urbano, circulación y transporte, (incluidas las carreteras y el transporte público) y las instalaciones públicas. Si es necesario, algunos planes pueden cubrir adicionalmente asuntos tales como el desarrollo económico y la revitalización de vecindarios.

Los planes maestros también cubren la conveniencia de las instalaciones públicas. Las propuestas sobre el uso de la tierra se analizan por su impacto en las escuelas, la policía, los bomberos, el rescate, las bibliotecas, los servicios de salud, parques y caminos.

Las recomendaciones se efectúan, para corregir cualquier deficiencia proyectada de esos bienes y servicios públicos. Además, se lleva a cabo un análisis del equilibrio entre la propuesta de uso de la tierra y el sistema de transporte propuesto.

Los planes maestros son la autoridad final para la reservación de derecho de vía para carreteras y transporte colectivo. El uso planificado del terreno se convierte en la base para decidir dónde se necesitarán en el futuro

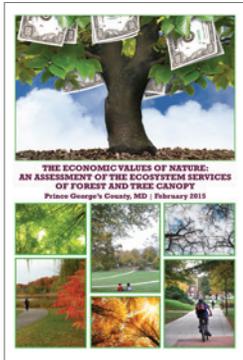




nuevas escuelas, estaciones de bomberos y otras instalaciones públicas. Los planes maestros también se utilizan para guiar las decisiones acerca de cambios en la zonificación, excepciones especiales y solicitudes de subdivisión. Probablemente, la función más importante de los planes maestros de área es la de servir como base para una rezonificación integral (modificaciones del mapa sectorial), abordada en detalle en el Capítulo 3, Zonificación.

Planes Sectoriales

En algunos casos, es conveniente preparar un plan sectorial para una área menor que una de planificación o que consista solamente de partes de varias áreas de planificación adyacentes. En general, esto sucede debido a alguna situación especial que requiere un plan para un área geográfica limitada. Por ejemplo, la construcción del sistema Metrorail ha cambiado el uso previsto de la tierra en los alrededores de las estaciones. La Junta de Planificación ha respondido mediante la preparación de una serie de planes de desarrollo de distritos de tránsito. Estos planes establecen el uso de la tierra y la zonificación para propiedades ubicadas dentro de un radio aproximado de media milla de las estaciones. El plan sectorial requiere a menudo la evaluación específica del uso de la tierra para una parte de los corredores principales o áreas de interés económicamente viables, como las zonas del centro de las ciudades o las intersecciones de autopistas.



Planes Funcionales

Existe también un número de planes que cubren de forma integral temas específicos para todo el Condado. Se los denomina planes funcionales. Existen planes funcionales para transporte, recursos históricos, planificación y preservación de infraestructura verde, parques y recreación, caminos, escuelas, seguridad pública y recursos hídricos.

Preparación de los Planes

La Ordenanza de Zonificación del Condado de Prince George establece el proceso que debe seguirse al preparar el Plan General, los planes maestros, los sectoriales y los funcionales. Los pasos de ese proceso se resumen a continuación. (Algunos de estos pasos no son necesarios para dos tipos de planes sectoriales: las modificaciones de menor importancia de instalaciones públicas y los planes de desarrollo del distrito de tránsito).

PLANIFICACIÓN PREVIA

Durante esta fase, se establece el alcance del proyecto; se recolecta la información preliminar; se prepara, si es necesario, un contrato de servicios profesionales y se elabora un programa de participación pública.

PLANIFICACIÓN

Paso 1: Objetivos, Conceptos, Directrices y Programa de Participación Pública

Inmediatamente después del inicio del plan, la Junta de Planificación presenta los objetivos, los conceptos, las directrices y el programa de participación pública al Consejo del Distrito para obtener la autorización para continuar con el plan. El programa de participación pública debe estimular el equilibrio de participación de los ciudadanos del área y las empresas afectadas por el plan para incluir a propietarios, asociaciones civiles del área, grupos empresariales locales, entes gubernamentales y cualquier municipio situado dentro del área cubierta por el plan. El programa también incluye técnicas para mantener informada a la mayoría de la comunidad afectada.

Paso 2: Inicio

El Consejo del Distrito autoriza a la Junta de Planificación a elaborar un plan cuando aprueba el programa anual de trabajo del Departamento de Planificación. La Junta de Planificación ordena entonces a su personal que proceda con la preparación.

Paso 3: Elaboración de un Plan Preliminar (Borrador)

La elaboración de un plan preliminar es responsabilidad del personal del Departamento de Planificación. Los planes se desarrollan mediante el trabajo de equipo y la combinación de los talentos de profesionales expertos en áreas como la utilización de la tierra, transporte, planificación ambiental y de instalaciones públicas. Los objetivos, conceptos y las directrices aprobados por el Consejo del Distrito proporcionan el marco general que guía al personal durante el proceso. El personal toma en cuenta todas las opiniones provenientes del programa



de participación pública. También están involucrados los organismos federales, estatales, del condado y municipales cuyas actividades podrían impactar la planificación del área.

Paso 4: Audiencia Pública Conjunta

El Consejo del Distrito y la Junta de Planificación deben realizar, por lo menos, una audiencia pública conjunta sobre el plan preliminar de manera que los miembros del público puedan ofrecer sus sugerencias antes de que se complete el

plan. Los borradores del plan están a disposición del público sin costo alguno, en diferentes puntos de la comunidad. La notificación de la audiencia es enviada por correo a todos los dueños de propiedad, propietarios en el área de planificación; también se publica en los diarios registrados del condado. Se debe informar a los municipios.

Todo testimonio oral y escrito y toda prueba de respaldo presentados en la audiencia pasan a integrar el registro oficial. En general, aunque no necesariamente, el registro permanece abierto durante un período mínimo de 15 días calendario a partir de a la fecha de la audiencia, período que puede ser ampliado por el consejo. Se puede presentar material adicional durante este período de tiempo.

Antes de la adopción, la Junta de Planificación debe presentar el borrador de las propuestas de las instalaciones públicas al Consejo del Distrito y al Ejecutivo del Condado para determinar si existen inconsistencias entre las propuestas del plan y las instalaciones públicas estatales y del condado, propuestas y existentes. Todas las inconsistencias se deben eliminar o corregir antes de la adopción del plan.

Paso 5: Adopción por parte de la Junta de Planificación

Después del cierre del registro de la audiencia pública, personal del Departamento de Planificación prepara y remite a la Junta de Planificación un análisis del testimonio. A continuación, la Junta de Planificación examina el testimonio, efectúa los cambios, adopta el plan y avala la modificación del mapa sectorial. El plan adoptado y la modificación avalada se presentan luego al Consejo del Distrito para su aprobación.

Paso 6: Audiencia Pública Adicional

El Consejo del Distrito puede celebrar una audiencia pública adicional conjunta para considerar las modificaciones al plan adoptado que no se basen en el registro de la audiencia pública original. La notificación para la segunda audiencia pública tiene un plazo de 15 días y los requisitos de notificación son los mismos que los de la audiencia pública original.

Paso 7: Medida final del Consejo del Distrito

Una vez recibido el plan adoptado o después de celebrar la audiencia pública adicional, si se celebra, el Consejo del Distrito puede optar entre: (1) aprobar el plan adoptado tal como se presentó a la Junta de Planificación; (2) aprobar el plan con modificaciones o revisiones ó (3) desaprobar el plan y devolverlo a la Junta de Planificación para un análisis más detallado. Los planes adoptados y aprobados se publican y se presentan ante el Secretario del Tribunal del Circuito, representando así la política a seguir del condado hasta su modificación.

DESPUÉS DE LA APROBACIÓN (sólo para Modificaciones a los Mapas Sectoriales)

Paso 8: Posibles Peticiones de Revisión

En caso de que un ciudadano no esté de acuerdo con la decisión del Consejo del Distrito respecto de una modificación del mapa seccional, puede presentar una petición de revisión dentro de un plazo de 30 días. Los criterios de evaluación de las peticiones de revisión figuran en la Sección 27-228 de la Ordenanza de Zonificación del Condado. La petición se remitirá al asesor legal del Consejo del Distrito para su revisión. El plazo máximo para que el Consejo del Distrito se pronuncie sobre la petición es de cinco meses. Se programará una audiencia pública sobre el asunto.

Paso 9: Requisitos de Notificación

Una vez aprobados el plan y las modificaciones del mapa seccional por el Consejo del Distrito, se deben enviar notificaciones a tres periódicos registrados y a los propietarios de los inmuebles rezonificados en el área de planificación.

Paso 10: Revisiones del Mapa de Zonificación y Publicación del documento

Todos el texto y mapas del plan serán revisados para que reflejen los cambios hechos por la Junta de Planificación y el Consejo del Distrito, y todos los cambios de zonificación se remitirán al evaluador de impuestos. El documento final se publicará y se pondrá a disposición del público a más tardar un mes de su aprobación.





El Departamento de Medio Ambiente (DoE) conserva mapas de agua y alcantarillado que pueden adquirirse en el DoE o examinarse en www.PGAtlas.com.

El teléfono de contacto del DoE es 301-883 5810.



Panorama General del Proceso de Planificación del Sistema de Agua y Alcantarillado

La ley del estado de Maryland exige que cada condado desarrolle un plan de agua y alcantarillado para garantizar que exista un adecuado servicio público de agua y alcantarillado para el desarrollo planificado. El Departamento de Medio Ambiente del condado de Prince George es el autor del *Plan de Agua y Alcantarillado de 2008*. En el condado de Prince George, los poderes ejecutivo y legislativo comparten la responsabilidad de crear un plan de agua y alcantarillado. El Ejecutivo del Condado tiene la responsabilidad de asegurar el cumplimiento de metas y objetivos y la autoridad legal. También es su responsabilidad crear y presentar al Consejo del Condado el plan y las modificaciones. El Consejo del Condado utiliza sus facultades legislativas al preparar los objetivos y las políticas que establecen un marco para el plan y, finalmente, cuando aprueba el plan y sus modificaciones después de una audiencia pública.

La ley estatal requiere, además, que el plan sea remitido a la Comisión Sanitaria Suburbana de Washington (WSSC), a la Comisión de Parques y Planificación de Maryland – Área de la Capital Nacional (M-NCPPC), al Departamento de Salud del Condado de Prince George y al Departamento de Obras Públicas y Transporte (DPW&T), entre otros, para que sea revisado y comentado. M-NCPPC debe proporcionar información sobre la población y la distribución del empleo, las proyecciones de crecimiento, los factores de planificación, la zonificación y otras normas de revisión del desarrollo, además de presentar una recomendación por cada cambio de categoría con el fin de determinar si el cambio cumple con los objetivos de planificación del Condado y si las modificaciones del Plan de Agua y Alcantarillado son consistentes con el Plan General y con todos los planes maestros, antes de su adopción por parte del Consejo del Condado.

El Plan de Agua y Alcantarillado fue adoptado el día 18 de noviembre del 2008. Su texto incluye capítulos importantes relacionados con políticas y procedimientos para la planificación del servicio de agua y alcantarillado, descripciones de categorías de agua y alcantarillado, sistemas hídricos existentes e instalaciones de tratamiento de aguas residuales. También

establece procedimientos y requisitos para la modificación del plan y las categorías de servicio de agua y alcantarillado.

Los mapas ilustran las designaciones de categorías oficiales de servicios de agua y alcantarillado para todas las propiedades del Condado. Esas categorías definen si el servicio está o no disponible para una propiedad y cuándo lo está. Existen cuatro categorías de servicio de agua y alcantarillado dentro del plan.



Categoría 3: Sistema Comunitario – Esta categoría abarca todo el terreno desarrollado con servicio público de agua y alcantarillado y el terreno no desarrollado con aún, pero un plan preliminar válido aprobado para el servicio público de agua y alcantarillado.

Categoría 4: Sistema Comunitario Adecuado para la Planificación de Desarrollo – Esta categoría incluye prácticamente todas las propiedades elegibles para el servicio público de agua y alcantarillado, para lo cual se requiere una subdivisión.

Categoría 5: Servicio Comunitario Futuro – Esta categoría incluye las propiedades dentro del límite permitido de alcantarillado, y elegibles para el servicio público de agua y alcantarillado, pero que no deben desarrollarse hasta que las redes estén disponibles para abastecer el desarrollo propuesto.

Categoría 6: Sistemas Individuales – Esta categoría abarca todas las áreas fuera del límite de alcantarillado (fuera del límite del servicio de agua y alcantarillado planeado) y para algunas extensiones grandes de zonas verdes y de espacios abiertos seleccionadas dentro del límite de alcantarillado.

El DoE del Condado de Prince George está a cargo de la actualización del plan de agua y alcantarillado.

Implementación de Planes

Las recomendaciones del plan no producen modificaciones salvo que sean implementados. Los procedimientos de Revisión del Desarrollo y Zonificación son dos de las herramientas más importantes que se utilizan para implementar las recomendaciones del plan. El Capítulo 3, Zonificación, y el Capítulo 4, Revisión del Desarrollo, abordan estas herramientas de implementación.



Zonificación

Capítulo 3

La zonificación es el poder legal del gobierno para regular el uso de la propiedad privada con el fin de proteger la salud, la seguridad y el bienestar público. Ese es uno de los poderes normativos del Estado de Maryland. Cada propiedad del Condado está ubicada dentro de una zona. Mediante la zonificación, el Condado controla el desarrollo físico del suelo y los tipos de uso para los que se destina cada propiedad individual. En el Condado de Prince George, ese poder está delegado en el Consejo del Condado, que lo ejerce como Consejo del Distrito. La zonificación ayuda a implementar la visión de planificación para una comunidad o un área. Por lo tanto, la relación entre planificación y zonificación es crucial. Los controles de zonificación jurídicamente defendibles se basan en principios sólidos de planificación, ya que emanan de planes aprobados y adoptados. La zonificación basada en opiniones arbitrarias o surgidas de presiones de intereses creados no es legal, ni apropiada. La autoridad de zonificación se encuentra en todas las jurisdicciones del Condado de Prince George con excepción de la Ciudad de Laurel que cuenta con su propia autoridad de zonificación.

La Ordenanza de Zonificación del Condado de Prince George (Subtítulo 27) forma parte del Código del Condado y está disponible a través del Departamento de Planificación del Condado de Prince George o en el sitio web www.pgplanning.org/ZOUT.htm. La Ordenanza describe las distintas zonas, enumera los usos permitidos en cada zona, especifica las densidades y establece los procedimientos para modificar las zonas. También establece las normas para la ubicación de estructuras, las alturas



Salvo disposición de lo contrario, las consultas sobre cualquiera de los temas abordados en este capítulo deben dirigirse a la División de revisión del desarrollo al 301-952-3530.



de los edificios, los límites de construcción y otros requisitos del área. Las categorías de zonificación permiten los usos industriales, comerciales o residenciales a distintos niveles de densidad o intensidad.

Algunas de las zonas adoptadas más recientemente autorizan una combinación de usos compatibles de la tierra, sujetos a ciertas normas.

Este capítulo explicará primero los diversos tipos de zonas y luego describirá los procesos de rezonificación: modificaciones del mapa de zonificación y del mapa sectorial. Para un listado completo de las zonas, visite www.pgplanning.org/GZCategories.htm. Se debe consultar el listado para obtener mayores detalles sobre los diversos tipos de zonas que se tratan a continuación.

Tipos de Zonas

En el Condado de Prince George se encuentran en uso dos tipos de zonas: las zonas convencionales y las zonas flotantes. Dentro de estos dos tipos de zonas existe una variedad de clasificaciones de zonificación individual. La mayoría de las propiedades se encuentran dentro de las zonas convencionales. Sin embargo, un número creciente de propiedades se está localizando en zonas flotantes. A continuación, se describe cada uno de esos tipos de zonas.

ZONAS CONVENCIONALES (EUCLIDIANAS)

Las zonas convencionales se clasifican en tres categorías: residencial, comercial e industrial. En una zona convencional, los usos permitidos de la tierra y las densidades se especifican de forma clara y precisa. Cada uso de la tierra es autorizado en base a requisitos estrictos respecto al tamaño del lote, la cobertura del terreno, la fachada exterior a calle, los límites de edificación y de altura.

ZONAS FLOTANTES

El propósito de las zonas flotantes es el de estimular la creatividad de diseño y permitir el desarrollo especializado del terreno. En consecuencia, la cantidad de usos permitidos es bastante amplia,

pero las propuestas están sujetas a un proceso de revisión exhaustivo. Algunas regulaciones del desarrollo, como el tamaño y la cobertura del predio, no están especificadas y se establecen durante el proceso de revisión. Las zonas flotantes incluyen las zonas de diseño integral, las comunitarias de uso mixto planificado y las zonas superpuestas.

Clasificaciones Individuales de Zonificación

ZONAS DE DISEÑO INTEGRAL

Las zonas de diseño integral no tienen requisitos de altura reglamentaria, límite de construcción, ni cobertura de terreno. Estas zonas también permiten un aumento en la densidad residencial o la intensidad comercial a cambio de la disponibilidad de características de interés público, como un parque comunitario o una senda para bicicletas para el vecindario, que mejora la calidad del proyecto.

Las propuestas de desarrollo en una zona de diseño integral son aprobadas mediante un proceso de revisión de tres fases:

Fase I (Plan Básico): Establece usos propuestos y usos generalizados, incluyendo la cantidad aproximada de unidades residenciales y la intensidad de edificación. Se debe determinar si las instalaciones públicas son adecuadas para abordar el desarrollo propuesto.

Fase II (Plan de Diseño Integral): Perfecciona el plan básico aprobado. Establece la ubicación general, la distribución y el tamaño de las estructuras propuestas e incluye diversas normas y directrices. Se describen las características de las instalaciones de interés público propuestas y se determina si el desarrollo propuesto no implica una carga exagerada para las instalaciones públicas.

Fase III (Plan de Diseño Específico): Incluye planes de embellecimiento exterior detallado, planes de conservación de árboles, de instalaciones recreativas y fachada de edificios. Se debe evaluar si el desarrollo propuesto será servido de manera adecuada por las instalaciones públicas dentro de un período razonable de tiempo.



ZONAS COMUNITARIAS DE USO MIXTO PLANIFICADO

Existen diversas zonas comunitarias de uso mixto planificado, cada una con sus reglamentaciones propias y únicas, diseñadas para proporcionar una variedad de usos compatibles y para crear una forma particular de desarrollo. Las zonas comunitarias de uso mixto planificado están destinadas a contribuir a la revitalización de numerosas comunidades antiguas, urbanas o suburbanas, del Condado de Prince George.

Zona de Superposición sobre Instalación Militar (MIOZ): Una zona propuesta recomendada por el Estudio Conjunto de Uso del Suelo del complejo de la Base Conjunta Aeronaval Andrews, Washington, (Joint Base Andrews Naval Air Facility Washington Joint Land Use Study, o JLUS), concluido en el 2009. El JLUS fue creado para revisar los usos del suelo que son incompatibles con las operaciones de vuelos en los alrededores de la Base Conjunta Andrews. Esos usos del someten incluyen aquellos que estimulan la concentración de personas en áreas con alta probabilidad de ocurrencia de accidentes aéreos, usos que someten a las personas a elevados niveles de ruido producidos por el despegue de las aeronaves y aquellos usos que interfieren directamente con los vuelos, como las estructuras elevadas o los usos con emisión de humo. Por consiguiente, la MIOZ está destinada a regular el uso y la densidad del suelo, a estandarizar los requisitos de reducción de ruido y a establecer límites de altura. La MIOZ reemplazará los Controles Provisionales de Uso del Suelo (ILUC) que regulan estrictamente dicho uso cerca de la Base Conjunta Andrews hasta que sea implementada la MIOZ definitivamente. Otras actividades de implementación del JLUS incluyen una coordinación más estrecha con la Base Conjunta Andrews respecto a la planificación del uso del suelo y las solicitudes de desarrollo, investigando la posibilidad de la adquisición de propiedades con fondos federales en la Zona Libre, y ayuda para la reubicación de empresas de las áreas afectadas. Para obtener más información sobre MIOZ y los esfuerzos de implementación en curso de JLUS, visite la página del proyecto JLUS del Departamento de Planificación en www.pgplanning.org/JLUS.htm.



Zona de Uso Mixto Orientada al Transporte (M-X-T): Orientada alrededor del transporte, crea un entorno continuo (24-horas) en el área inmediata a los principales centros de transporte.

Zona Comercial de Uso Mixto (M-X-C): Estimula una mezcla equilibrada de usos residenciales, comerciales, recreativos y públicos. También requiere una investigación para conocer que instalaciones de transporte serán adecuadas para dar servicio al tráfico pronosticado.

Zona del Centro de la Ciudad de Uso Mixto (M-U-TC): Promueve la reurbanización, la preservación y la reutilización y adaptación de edificios existentes en áreas comerciales antiguas. Existen actualmente cuatro zonas M-U-TC en el Condado de Prince George. Están ubicadas en la ciudad de Mount Rainier y en los municipios de Riverdale Park, Brentwood y Suitland. Todas las propiedades ubicadas en una zona M-U-TC tienen un tipo de edificio específico, señalización y normas de diseño arquitectónico para propiedades de esa zona que están esbozados en el plan de desarrollo para la zona M-U-TC en particular. En el Mostrador de Servicios de Información de Planificación, ubicado en el Edificio de Administración del Condado, están disponibles copias de todos los planes de desarrollo M-U-TC. Para mayor información o consultas sobre las zonas M-U-TC, comuníquese con la División de Planificación Comunitaria al 301-952-3972.

Zona de Relleno de Uso Mixto (M-U-I): Promueve principios de crecimiento inteligente al estimular el uso eficiente del suelo y de las instalaciones y los servicios públicos en áreas que están con un desarrollo considerable. Estas reglamentaciones están destinadas a crear entornos comunitarios realizados por una combinación de espacios abiertos con usos residenciales, comerciales, recreativos, laborales e institucionales, de acuerdo con los planes aprobados. La zona de relleno se puede aprobar únicamente para propiedades en una zona de superposición, ya sea de distrito de tránsito o de desarrollo.

Zona de Comunidad Residencial Planificada(R-P-C): Permite al desarrollo de comunidades extensas como las que se encuentran en Greenbelt y Marlton.

Zona de Comunidad Residencial de Casas Móviles (R-M-H): Provee para las comunidades de casas móviles en el Condado de Prince George.





ZONAS SUPERPUESTAS

Una zona de superposición crea un distrito de zonificación especial que establece requisitos adicionales de edificación o de diseño más allá de lo exigido para una propiedad en una zona base existente. Por ejemplo, las zonas de superposición se utilizan generalmente para establecer requisitos adicionales para el diseño, la conservación del patrimonio histórico y las normas o reglamentaciones de transporte o al medioambiente.

Zona Superpuesta del Distrito de Desarrollo Gateway Arts (DDOZ): Ubicada sobre el Distrito de Gateway Arts para garantizar que el desarrollo en esa área cumpla con las metas y los objetivos del Plan Sectorial Aprobado del 2004 y la Modificación del Mapa Sectorial para el Distrito de Gateway Arts del Condado de Prince

George. Esta DDOZ busca fomentar más usos y programas relacionadas con las artes. Las comunidades de Mount Rainier, Brentwood, North Brentwood y Hyattsville están incluidas en la DDOZ de Gateway Arts. Existen siete subáreas temáticas distintas, cada una con sus propias normas, con excepción de un área temática—el área temática del parque del valle fluvial. La DDOZ del Gateway Arts sustituye la zona base con excepción del área incluida en la zona M-U-TC.

Zona Superpuesta de Distrito de Tránsito (TDOZ): Creada para estimular el desarrollo intensivo en las cercanías de las estaciones del Metro para maximizar el uso del transporte público y reducir el uso del automóvil. La TDOZ se pone sobre las zonas convencionales subyacentes en un área designada alrededor de la estación del Metro. La TDOZ puede modificar determinados requisitos de las zonas subyacentes tales como los usos permitidos, los reglamentos de estacionamiento, los requisitos de señalización y la ubicación y altura de edificios. Los requisitos pueden ser más estrictos que los de la zona subyacente y el desarrollo en la TDOZ requiere la aprobación de una planificación detallada del sitio por parte de la Junta de Planificación. Actualmente, las TDOZ están ubicadas en las áreas de Prince George Plaza, New Carrollton, College Park, West Hyattsville y Capitol Heights.

Zona Superpuesta del Area Critica de la Bahía de Chesapeake (CBCA): Un área de superposición cartografiada de tres zonas superpuestas sobre zonas convencionales. El propósito de estas zonas es el de garantizar que el desarrollo futuro sea ecológicamente sensible y que cumpla con las políticas y reglamentaciones estatales y del condado del Área Esencial de la Bahía de Chesapeake, para conservar y mejorar la calidad del agua que ingresa en la bahía, proteger los

recursos de vida silvestre e incrementar las oportunidades de recreación. Antes de la aprobación de los permisos de desarrollo en el Area Crítica de la Bahía de Chesapeake, debe aprobarse un acuerdo y un plan de conservación, salvo que la obra propuesta sea de naturaleza menor y califique para una revisión a nivel del personal. El desarrollo está sujeto tanto a los requisitos de la Ordenanza de Zonificación como a la reglamentación establecida en el *Manual de Conservación del Programa del Area Crítica de la Bahía de Chesapeake del Condado de Prince George*. (Para más información, vea el Capítulo 4, Revisión del Desarrollo).

Superposición del Distrito de Desarrollo (D-D-O): Destinados a garantizar que el desarrollo en un distrito designado cumpla con las metas establecidas en un plan maestro, en la modificación de un plan maestro o en un plan sectorial, los distritos de desarrollo pueden ser designados para centros comerciales, áreas del Metro, corredores comerciales, centros laborales, áreas de revitalización, áreas históricas y otras áreas especiales como se indica en los planes aprobados.

Superposición de Distritos de Revitalización (R-O-D): Destinados a garantizar el desarrollo ordenado o un nuevo desarrollo dentro de distritos designados, los distritos de revitalización proporcionan un mecanismo para que el Condado delegue autoridad plena en los municipios locales para que aprueben las excepciones de las normas relativas a estacionamiento, áreas verdes y señalización. Además, se delega autoridad limitada para la aprobación de cambios en los límites de edificación, cobertura de predios, patios y otros requisitos en las dimensiones de una zonificación existente. Estos distritos se encuentran generalmente en las comunidades más antiguas o urbanas del Condado.

Superposición de Distritos de Conservación Arquitectónica (A-C-O): Destinados a garantizar que los esfuerzos de desarrollo y de reurbanización conserven y protejan el carácter arquitectónico o de diseño de los vecindarios de acuerdo con el plan de conservación arquitectónica aprobado, los distritos donde la mayoría de las propiedades han sido desarrolladas y exhiben elementos, características, diseños y otros rasgos físicos distintivos y unificadores.

Para más información sobre zonas o distritos de superposición, visite el mostrador de Servicios de Información de Planificación



Fotografía de Cheryl Cort, Coalición para un Crecimiento Inteligente.



en el Edificio de Administración del Condado en Upper Marlboro o comuníquese con la División de Planificación Comunitaria al 301-952-3972.

Rezonificación

El propósito de la rezonificación es el de modificar la zona de una propiedad, de una zona a otra. Los cambios de las zonas existentes se producen mediante modificaciones a los mapas de zonificación (ZMA) o de los mapas sectoriales (SMA). Las modificaciones a los mapas de zonificación pueden ser solicitadas por un propietario para una sola parcela de terreno. Las modificaciones de los mapas sectoriales son iniciadas por el Consejo del Distrito y pueden cubrir una comunidad completa. El Consejo del Distrito tiene autoridad plena y es responsable de todas las decisiones de rezonificación.

MODIFICACIONES DE LOS MAPAS DE ZONIFICACIÓN

Antes de aprobar un cambio en una zona convencional, el Consejo del Distrito debe determinar que se ha producido un cambio sustancial en las características del vecindario o se cometió un error en la zonificación original o en la modificación más reciente del mapa sectorial. La determinación de cambio o error no se aplica a las zonas flotantes. La aprobación de una zona flotante depende de que se pueda probar el cumplimiento de las conclusiones requeridas para la aprobación de esa zona, como está estipulado en la Ordenanza de Zonificación.

Las solicitudes de rezonificación a través de modificaciones de los mapas de zonificación se tramitan cuando un propietario presenta la solicitud para cambiar la zonificación de su propiedad, y se tramitan en el Departamento de Planificación de la siguiente manera:

Paso 1: Presentación

Las solicitudes se presentan ante la División de Revisión del Desarrollo del Departamento de Planificación del Condado de Prince George. Las oficinas están ubicadas en el cuarto piso del Edificio de Administración del Condado en Upper Marlboro, Maryland. Cualquier persona puede revisar y obtener una copia de una solicitud y de la documentación de respaldo. Los solicitantes deben enviar correos informativos con un mínimo de 30 días antes de la presentación de la solicitud, a las asociaciones cívicas registradas, a los municipios que se encuentren a una milla de la propiedad, a los dueños de propiedades cercanas y a las personas inscritas previamente. Cualquier persona puede convertirse en “persona inscrita” solicitándolo por escrito o a través de un testimonio ante el Examinador de Audiencias de Zonificación. Las personas inscritas reciben

información sobre las próximas audiencias y copias del informe del personal técnico y los resultados de todas las decisiones relativas a la solicitud.

Paso 2: Informe del Personal Técnico

El Departamento de Planificación analiza la solicitud y prepara un informe del personal técnico que recomienda, ya sea, la aprobación, la aprobación sujeta a condiciones o la denegación. El informe se remite a la Junta de Planificación, al Examinador de Audiencias de Zonificación, al Consejo del Distrito, a todas las personas inscritas y a cualquier persona interesada que solicite una copia.

Los informes de personal están disponibles dos semanas antes de la audiencia de la Junta de Planificación. Los residentes que deseen una copia del informe de personal pueden comunicarse con la División de Revisión del Desarrollo del Departamento de Planificación del Condado de Prince George.

Paso 3: Revisión y Acción de la Junta de Planificación

La Junta de Planificación evalúa las solicitudes de zonificación durante las reuniones regulares de los jueves. La Junta de Planificación puede votar para llevar a cabo una audiencia pública, pero una audiencia antes de la Junta de Planificación no es obligatoria. Si la Junta de Planificación vota por oír el caso, el solicitante y las personas interesadas pueden testificar ante la Junta de Planificación en respuesta al informe del personal técnico. El testimonio puede ser oral o escrito. Todo testimonio se vuelve parte del registro oficial que se enviará al Consejo del Distrito. La Junta puede estar de acuerdo con el informe del personal técnico o hacer una recomendación diferente. La recomendación de la Junta de Planificación se proporciona en forma de una resolución y es transmitida al Examinador de Audiencias de Zonificación y al Consejo del Distrito, junto con copia de todo el material en el registro oficial.

Paso 4: Notificación de Audiencia Pública

El Examinador de Audiencias de Zonificación establece el cronograma de la audiencia para los casos de zonificación (modificaciones al mapa de zonificación y excepciones especiales). El examinador envía las notificaciones de audiencia a las personas inscritas y el solicitante instala carteles en la propiedad que indican el lugar y la hora de la audiencia.

Paso 5: Audiencia Pública

El Examinador de Audiencia de Zonificación lleva a cabo las audiencias de zonificación oficiales del condado. Todo el material y testimonios presentados ante el examinador constituyen el registro oficial en el caso. Esto incluye la resolución de la Junta de Planificación, el informe técnico del personal y todo el material enviado por la Junta de Planificación. Después de la audiencia, todas



las personas inscritas reciben una decisión por escrito, que contiene pruebas de los hechos, las sentencias y la acción recomendada. La decisión del Examinador de Audiencias de Zonificación se envía al Consejo del Distrito. El público está invitado a asistir a las audiencias públicas.

Paso 6: Argumentación oral

Dentro de un plazo de 30 días a partir de la presentación de la sentencia del Examinador de Audiencias de Zonificación ante el Consejo del Distrito, cualquier persona inscrita o el Consejo de Zonificación de la

Comunidad puede presentar apelaciones sobre cualquier parte de la decisión y solicitar una audiencia para presentar argumentos orales ante el Consejo del Distrito. La argumentación oral permite a las personas inscritas hablar ante el Consejo del Distrito acerca del caso. Durante la argumentación oral solo se pueden debatir los problemas que forman parte del registro oficial.

Paso 7: Acción del Consejo del Distrito

El Consejo puede (1) autorizar la re zonificación propuesta; (2) autorizar una zona menos intensiva para la totalidad o parte de la propiedad; (3) denegar la solicitud; (4) regresar la solicitud al Examinador de Audiencias de Zonificación o a la Junta de Planificación para obtener pruebas adicionales; (5) desestimar la solicitud; o (6) permitir que se retire la solicitud. La notificación de las decisiones adoptadas por el Consejo del Distrito se transmite a las personas inscritas. Las decisiones del Consejo del Distrito pueden ser apeladas ante el Tribunal del Circuito.

Paso 8: Zonificación Condicional

Al aprobar una modificación del mapa de zonificación individual, el Consejo del Distrito puede adoptar garantías y requisitos razonables conocidos como condiciones que están destinadas a proteger el área vecina de los efectos adversos que puedan resultar de la zonificación o para mejorar la calidad del nuevo desarrollo. Por ejemplo, la zonificación condicional se puede presentar cuando el solicitante debe aceptar o rechazar la clasificación de la zonificación como condicionalmente aprobada. Si se rechazan las condiciones, la modificación del mapa de zonificación se anula y la propiedad se revierte a la clasificación zonal anterior.

REZONIFICACIÓN INTEGRAL (Modificaciones del Mapa Sectorial)

La zonificación también se puede cambiar por iniciativa del gobierno del Condado a través de un proceso denominado re zonificación integral. A diferencia de las modificaciones de los mapas de zonificación, en las propiedades individuales no se realizan re zonificaciones integrales: se examina

toda la zonificación dentro de un área geográfica completa, como una subregión, un sector o un área de planificación. El resultado del proceso de rezonificación integral es un nuevo mapa de zonificación para el área en cuestión, que se denomina modificación del mapa sectorial (SMA).

Los propósitos de la rezonificación integral son: (1) implementar las recomendaciones del plan maestro o del plan sectorial; (2) proporcionar una revisión sistemática de la zonificación y el uso de la tierra y cómo se ajusta a los principios de la planificación ordenada del uso integral de la tierra, el desarrollo por etapas y las instalaciones públicas planificadas; (3) limitar la rezonificación segmentada; (4) limitar los casos de modificación del mapa de zonificación presentados ante el Examinador de Audiencias de Zonificación.

Generalmente, el proceso de rezonificación integral genera un cambio de zonificación sólo para algunas de las propiedades del área en estudio. Las propiedades restantes quedan en sus zonas anteriores ya sea porque ya fueron desarrolladas o porque un cambio de zonificación no fue aprobado. La Ordenanza de Zonificación contiene algunas limitaciones en la capacidad de rezonificar y en el tipo de zonas que pueden usarse.

La Ordenanza de Zonificación estipula tres procedimientos que pueden seguirse para preparar las modificaciones a los mapas sectoriales. Actualmente, el procedimiento utilizado con mayor frecuencia es la preparación de una modificación del mapa sectorial junto con la preparación de un plan maestro del área. En este caso, se prepara una propuesta de zonificación como uno de los elementos del plan maestro del área que está sujeta a audiencia pública junto con el plan maestro del área. Al finalizar el proceso, el Consejo del Distrito aprueba simultáneamente el plan maestro y la modificación del mapa sectorial. La División de Planificación Comunitaria, 301-952-3972, generalmente está encargada de ayudar a desarrollar los SMA en nombre del Condado.

Excepciones Especiales

Una excepción especial es un uso permitido dentro de un distrito de zonificación, pero sujeto a condiciones específicas. Por ejemplo, en una zona residencial, se puede permitir el uso de vivienda comercial a través de una excepción especial si cumple con determinadas condiciones específicas. Las solicitudes de excepción especial requieren un juego de planos que muestre las mejoras propuestas. Estas solicitudes se revisan para garantizar que el uso propuesto sea compatible con los usos circundantes y el vecindario en general. Muchas excepciones especiales deben también cumplir con un conjunto de requisitos únicos definidos en la Ordenanza de Zonificación. Una vez aprobado, la propiedad debe desarrollarse en conformidad con los planos aprobados. Los

procedimientos de implementación son similares a aquellos descritos para los ZMA individuales. No obstante, en el caso de una excepción especial, el Examinador de Audiencias de Zonificación tiene el poder de tomar la decisión final, salvo que una persona inscrita apele el caso ante el Consejo del Distrito.

Salvedades

Una salvedad es una herramienta para quedar exento de la aplicación estricta de los requerimientos, como pueden ser la altura de edificación, los límites de la construcción y los patios. Las salvedades son apropiadas en situaciones donde el cumplimiento estricto resultaría en dificultades prácticas inusuales o excesivas para el propietario. Por ejemplo, un terreno podría ser tan angosto que resultaría imposible cumplir los requisitos de distancias linderas al construir la casa. La Junta de Apelaciones de Zonificación está autorizada a otorgar la mayoría de las salvedades. La Junta de Planificación y el Consejo del Distrito también están autorizados a otorgar salvedades relacionadas con solicitudes de desarrollo en las cuales se toma la decisión final. La ley estatal también permite al Consejo del Distrito delegar autoridad para otorgar salvedades a los gobiernos municipales. Al momento de esta publicación, esa autoridad a sido otorgada a las Ciudades de Bowie, College Park, Greenbelt y New Carrollton.

Excepciones

Una excepción sirve para ser eximido de la aplicación estricta de los requerimientos para: (1) el diseño de instalaciones para estacionamiento y carga; (2) la cantidad de espacios de estacionamiento y carga; (3) señales de regulación y (4) los requerimientos del Manual de Paisaje, visualización, distancia a barreras, y su revisión. Por ejemplo, una solicitud de excepción es cuando se requieren 50 espacios de estacionamiento en una zona específica pero el solicitante propone en su lugar sólo 20 espacios. La Junta de Planificación está autorizada a otorgar excepciones.

La ley estatal también permite al Consejo del Distrito delegar autoridad para otorgar excepciones a gobiernos municipales. Al momento de esta publicación, se esa autoridad a sido otorgada a las Ciudades de Bowie, College Park, Greenbelt y New Carrollton.

Para obtener más información sobre las salvedades o excepciones, comuníquese con la División de revisión del desarrollo al 301-952-3530.

Usos y Estructuras Irregulares

Algunos usos o estructuras existentes no cumplen con las regulaciones actuales de zonificación y subdivisión. Esos usos o estructuras se denominan irregulares. Por ejemplo, un hogar o un negocio que se construyó hace mucho tiempo o antes de la Ordenanza de Zonificación puede considerarse en incumplimiento con respecto a algunos requisitos actuales de zonificación o subdivisión. Esto ha sucedido de muchas maneras. En algunos casos, el uso del terreno se estableció antes de la zonificación inicial de la propiedad. En otros casos, se permitió un uso una vez en una zona pero luego fue prohibido o permitido solo mediante una excepción especial. Además, existen algunas estructuras que se construyeron originalmente cumpliendo con todos los requisitos de estacionamiento, límites, señalización, etc., pero ya no cumplen con estos requisitos debido a cambios posteriores en la reglamentación. Los usos y las estructuras irregulares se consideran extentas y pueden permanecer siempre y cuando el uso haya sido el mismo durante un período que supere los 180 días. Las preguntas acerca de los usos irregulares deben dirigirlas a la Sección de Revisión de Permisos al 301-952-3530.

Enmiendas al texto

La Ordenanza de Zonificación está sujeta a revisión y modificación únicamente por parte del Consejo del Distrito, que puede modificar el texto para crear zonas nuevas o revocar zonas. Este proceso se denomina enmienda en el texto. De manera similar, puede permitir usos adicionales a una zona, eliminar usos permitidos de una zona o autorizar la concesión de una excepción especial. De hecho, se puede cambiar cualquiera de las reglamentaciones a través del proceso de enmienda en el texto. El Ejecutivo del Condado, la Junta de Planificación o una persona u organización interesada pueden solicitar una enmienda en el texto. Algunas veces, el Consejo puede iniciar una enmienda por sí mismo. La modificación de la Ordenanza de Zonificación es un proceso legislativo que requiere una audiencia pública y una aprobación por parte de la mayoría del Consejo.

Las Reglamentaciones de Subdivisión (Inciso 24 del Código del Condado de Prince George) están sujetas a revisión y modificación por parte del Consejo del Distrito y el Ejecutivo del Condado. Al igual que los cambios a la Ordenanza de Zonificación, la enmienda de las Reglamentaciones de Subdivisión es un proceso legislativo que requiere una audiencia pública y una aprobación por parte de una mayoría del Consejo del Distrito, y la firma del Ejecutivo del Condado. Para obtener más información sobre las enmiendas en el texto, comuníquese con la División de Revisión del Desarrollo al 301-952-3530.



Revisión del Desarrollo

Capítulo 4

Los pasos finales en el proceso de desarrollo consisten en la revisión y aprobación de los planes de subdivisión, planes del sitio y permisos.

Subdivisión

Las reglamentaciones de subdivisión controlan la subdivisión de la tierra para propósitos de venta o desarrollo. Las subdivisiones se controlan a través de un proceso conocido como desarrollo de planos catastrales. Un plano catastral es un mapa de una parcela de tierra que muestra las características tales como las líneas delimitadoras del lote, las calles, las instalaciones de los sistemas de desagüe de aguas pluviales, las servidumbres, la topografía y las líneas de restricción de la construcción.

PLANIFICACIÓN PRELIMINAR DE SUBDIVISIÓN

El primer paso en el proceso de subdivisión consiste en la revisión de un anteproyecto. Uno de los principales propósitos de la revisión de planos preliminares es garantizar que las instalaciones públicas adecuadas se encuentren disponibles, o que estén disponibles en el futuro previsible, para cumplir con el servicio del desarrollo propuesto. Se determina si existen instalaciones adecuadas de bomberos y rescate, de la policía, vías públicas, agua de red pública y de alcantarillado. La Junta de Planificación determina si están adecuadas de acuerdo con el análisis de información generado por el personal, presentado por el solicitante o por las agencias responsables de construir las instalaciones requeridas o de suministrar los servicios necesarios.

También se revisan los planes preliminares por problemas ambientales, como conservación de bosques, características ambientales importantes y el manejo de aguas pluviales; descripción legal correcta de los lotes y el diseño de la subdivisión en general, incluyendo el acceso, la circulación y el modelo de las particiones. Ciertas subdivisiones residenciales deben proporcionar lotes para



parques públicos e instalaciones recreativas o dinero para mejorar las instalaciones existentes. La mayoría de los planes preliminares se analizan en una reunión regular programada de la Junta de Planificación. Estos se conocen como subdivisiones principales.

Sin embargo, ciertas subdivisiones residenciales que contienen cuatro lotes residenciales o menos pueden ser aprobadas por el Director de Planificación. Estas se conocen

como subdivisiones secundarias.

SUBDIVISIONES DE CONSERVACIÓN

El propósito de una subdivisión de conservación es proteger las características de la tierra a través de la conservación permanente de las tierras agrícolas, bosques, características naturales importantes, paisajes pintorescos e históricos, vistas y características únicas del lugar, de acuerdo con el Plan General y el Plan de Infraestructura Ecológica del Condado. El propósito de una subdivisión de conservación de beneficio público es dar prioridad a las características del lugar que conservan aspectos importantes tales como ampliación de espacios abiertos y hábitats de bosques contiguos adyacentes a otras extensiones de espacios abiertos existentes. Se promueven los senderos intermodales que proporcionan una conexión a las propiedades adyacentes como un mejoramiento de las oportunidades recreativas.

Una subdivisión de conservación en el Nivel Rural (zonas R-R, R-E, R-A y O-S) se requiere, cuando la subdivisión tiene cinco o más lotes. La subdivisión de conservación es opcional en los Niveles en Desarrollo y Desarrollados. Las subdivisiones de conservación de beneficios públicos solo se permiten en la Zona R-R y están destinadas al Nivel de Desarrollo donde se necesita mayor flexibilidad en lotes más pequeños.

PLANOS CATASTRALES FINALES DE UNA SUBDIVISIÓN

Los planos catastrales finales incluyen todos los datos de ingeniería pertinentes necesarios para ubicar cada calle, lote, cuadra y línea de límite del terreno. El personal revisa los planos catastrales finales para garantizar la conformidad con el plano preliminar aprobado. La Junta de Planificación los aprueba en las reuniones programadas con regularidad, pero no se requiere la notificación de las audiencias públicas, ni las notificaciones previas a la solicitud.

PLANOS CATASTRALES DE SUBDIVISIÓN REGISTRADOS

Una vez que la Junta de Planificación aprueba el plano catastral final, se envía al Departamento de Registros de Terrenos del Condado de Prince George. Al plano final se le asigna un libro de planos catastrales y un número de página, que están precedidos siempre por las iniciales del Secretario en ejercicio del Tribunal del Circuito. De aquí en adelante, se lo denomina plano catastral de subdivisión registrado. El registro de un plano catastral final establece la subdivisión del terreno y permite la transmisión de las propiedades individuales creadas por dicho plano catastral.

Procedimientos para la Revisión de la Subdivisión

El proceso a través del cual se aprueban las subdivisiones consta de los siguientes pasos:

1. **Presentación preliminar:** Este paso es opcional, pero se recomienda realizarlo para todas las solicitudes de subdivisión. El solicitante se reúne con el personal antes de la presentación formal del plan preliminar para debatir inquietudes exclusivas para el sitio.
2. **Solicitud:** Se presenta un esquema general del desarrollo propuesto ante el Departamento de Planificación. El solicitante debe demostrar la ubicación de la propiedad y el acceso a la misma; la topografía, los servicios públicos y las servidumbres de paso existentes; el trazado de calles propuesto, los parques o sitios de servicios; los lugares históricos designados; los espacios abiertos; las llanuras aluviales y las disposiciones para el manejo de las aguas pluviales. En muchos casos, dependiendo de la magnitud del impacto propuesto, se requiere un estudio de tránsito para revisar si la red de transporte que lo rodea, es adecuada.
3. **Revisión técnica:** El personal del Departamento de Planificación y las agencias públicas relevantes revisan la propuesta con el solicitante durante las reuniones programadas del Comité de Revisión de Subdivisiones. Luego, el personal prepara un informe en el que recomienda la aprobación, la aprobación con condiciones o el rechazo. La recomendación del personal se basa en el cumplimiento del proyecto con las Ordenanzas de Zonificación y Subdivisión, los resultados

Las preguntas relativas a las subdivisiones deben dirigirse a la División de Revisión de Desarrollo al 301-952-3530.



requeridos para las instalaciones públicas adecuadas y el plan maestro del área aprobado. El informe se presenta ante la Junta de Planificación y se envía a todas las partes inscritas y a cualquier persona interesada que solicite una copia.

4. **Acción de la Junta de Planificación:** La Junta de Planificación realiza las audiencias públicas relacionadas con los planes preliminares después de que se haya colocado en la propiedad, un cartel donde se anuncia la audiencia. En esas audiencias, cualquier persona interesada puede expresar su opinión. La Junta de Planificación aprobará o rechazará la propuesta, o la aprobará sujeta a condiciones específicas. En esta etapa del proceso de subdivisión, la Junta de Planificación también puede exigir que el solicitante separe parte del terreno dentro de la subdivisión para uso público en el futuro, como carreteras, escuelas y parques. En virtud de la ley estatal, la Junta de Planificación debe decidir dentro de los 70 días a partir de la aceptación del plan. Este período puede extenderse otros 70 días (con el consentimiento del solicitante) para aclarar las preguntas pendientes. La decisión de la Junta de Planificación con respecto al plan preliminar puede ser apelada ante el Tribunal del Circuito.

De acuerdo al tamaño del desarrollo, el plan preliminar aprobado es válido entre dos o seis años desde la fecha de adopción de la resolución. Bajo ciertas disposiciones, podrán concederse prórrogas al período de validez inicial. Si un plano catastral final no ha sido aceptado en el plazo de validez del plan preliminar, el solicitante debe presentar un nuevo plan preliminar y repetir el procedimiento de aprobación.

Después de la aprobación del plan preliminar, el solicitante podrá solicitar estudios de ingeniería para lograr un compromiso de provisión del servicio de agua y alcantarillado de la Comisión Sanitaria Suburbana de Washington (WSSC), que determinará cuáles son las extensiones de agua y alcantarillado y en qué condiciones se construirá cualquier extensión necesaria. Un solicitante puede obtener un compromiso de WSSC para el servicio con un plan preliminar aprobado, pero la construcción no puede comenzar hasta que se registre el plano catastral de subdivisión en el registro de la propiedad del Condado. Si se van a utilizar tanques o pozos sépticos, se debe obtener la autorización del Oficial de Salud del Condado de Prince George, de acuerdo con los resultados de las pruebas de percolación del suelo.

VARIACIONES

En algunos casos, el cumplimiento estricto de los Reglamentos de Subdivisión puede ocasionar una dificultad extraordinaria o dificultades prácticas. En tales casos, la Junta de Planificación

podrá modificar los requerimientos, siempre que se verifiquen ciertos resultados, como se estipula en el Reglamento de Subdivisión. Estas exoneraciones se conocen como variaciones y no se deben confundir con las “salvedades de zonificación.”

RENUNCIA DE PLANOS CATASTRALES

Los planos catastrales registrados de la subdivisión pueden renunciarse (abandonarse) a solicitud del propietario. Se debe notificar por escrito a todos los propietarios colindantes sobre la petición de renuncia propuesta. La notificación de audiencia de renuncia se publica en la propiedad y la acción de la Junta de Planificación se envía al registro de tierras del Condado y al Departamento de Tasación e Impuestos del Estado.

Planos de Ubicación

Los planos de ubicación o planes de sitio son una ilustración gráfica del sitio y todas las mejoras, como edificios, estacionamientos, áreas verdes, etc.

Revisión del Plan del Sitio

Algunas solicitudes de desarrollo están sujetas a un proceso especial de revisión del plan denominado revisión del plan del sitio. En la mayoría de los casos, la revisión del plan del sitio se acciona por requisito de la Ordenanza de Zonificación unido a una zona o uso en particular, como casas adosadas, viviendas multifamiliares, guarderías de niños y parques de empleo en la Zona I-3. También se puede pedir la revisión del plan del sitio, como condición para la aprobación del plan preliminar, de una excepción especial o para la aprobación de la enmienda al mapa de zonificación. Este proceso implica una revisión exhaustiva del plan de sitio y se basa principalmente en cuestiones de diseño, tales como las barreras, el paisajismo, la nivelación y la arquitectura. El plan deberá respetar las directrices de diseño establecidas en la Ordenanza de Zonificación. Esas directrices son estándares de rendimiento para el diseño de estacionamientos, espacios de carga y circulación, iluminación, vistas, áreas verdes, instalaciones en el sitio y el paisaje urbano, nivelación, áreas de servicio, espacios públicos; y arquitectura.

Se programa una audiencia pública ante la Junta de Planificación para los casos de revisión del plan del sitio. Las propiedades se rotulan con un cartel que anuncia la audiencia y se notifica por correo a todas las personas inscritas. Cualquier persona interesada puede emitir su opinión sobre la propuesta durante la audiencia. El personal prepara un informe y hace una recomendación a la Junta de Planificación, la cual puede aprobar, aprobar con condiciones o rechazar el plan.

Las consultas relacionadas con la revisión del plan deben dirigirse a la División de Revisión del desarrollo al 301-952-3530.

La decisión de la Junta de Planificación se puede apelar ante el Consejo del Distrito, o el Consejo del Distrito puede, por iniciativa propia, revisar la decisión. El Consejo de Distrito celebrará entonces una audiencia pública y confirmará, revocará o modificará la decisión de la Junta de Planificación.

Existen distintos tipos de planes que están sujetos al proceso de revisión del plan del sitio.

PLANES CONCEPTUALES DEL SITIO/PLANES DE DISEÑO COMPLETOS

Los planes conceptuales del sitio y los planes completos de diseño muestran las relaciones básicas entre los usos propuestos e ilustran la ubicación aproximada de las estructuras, áreas de estacionamiento, calles, acceso a sitios, espacios abiertos y otras características físicas importantes. Pueden ser detallados o ser más esquemáticos y representar usos propuestos como áreas conectadas con flechas u otros símbolos gráficos. Los planes conceptuales del sitio y los planes de diseño integral se deben aprobar antes de que se apruebe el plan preliminar de subdivisión. Tienen validez indefinida.

PLANES DETALLADOS DEL SITIO/PLANES DE DISEÑO ESPECÍFICO

Los planes detallados del sitio y los planes de diseño específico muestran la ubicación exacta y el diseño de todos los edificios y estructuras, calles, estacionamientos, espacios abiertos, paisajismo, nivelación y otras características físicas.

Estos planes contienen el mismo nivel de información del sitio que se necesita para obtener un permiso. Deben ajustarse a las condiciones de diseño y aprobación de cualquier plan conceptual del sitio anterior o con un plan general de diseño y con el plan preliminar de subdivisión aprobado. La mayoría de los planes detallados del sitio tienen una validez de tres años; un plan de diseño específico tiene una validez de seis años. No se pueden emitir permisos de edificación hasta que se haya aprobado el plan de sitio detallado o el plan de diseño específico.



Además de los planes descritos anteriormente, la Ordenanza de Zonificación establece planes detallados del sitio y planes de diseño específicos para la infraestructura que muestra nivelación, manejo de aguas pluviales, áreas de conservación de árboles, control de sedimentos y erosión, y servicios públicos como agua y alcantarillado. La aprobación de un plan detallado del sitio o plan de diseño específico para la infraestructura permite al solicitante proceder con la nivelación de la propiedad y mejoras a la infraestructura, antes de que se completen todos los detalles de arquitectura.

Revisión del Permiso

El Departamento de Permisos, Inspecciones y Control (DPIE) del Condado de Prince George emite los permisos de construcción, uso y ocupación, nivelación y señalización. DPIE remite este tipo de solicitudes a otras agencias locales cuando corresponde, como el Distrito de Conservación de Suelos, el Departamento de Obras Públicas y Transporte, la Comisión Sanitaria Suburbana de Washington, la Administración Estatal de Carreteras, al Departamento de Salud e Higiene Mental de Maryland y al M-NCPPC. La Unidad de Carreteras del Sitio de DPIE emite los permisos de nivelación.

El propósito de la remisión a M-NCPPC es asegurar el cumplimiento con las Ordenanzas de Zonificación y de Preservación Histórica, y con las Regulaciones de Subdivisión y la Ordenanza de Conservación de Bosques y Árboles. Esta remisión del permiso a M-NCPPC implica la revisión de los usos propuestos, los requisitos de estacionamiento y de carga, los límites requeridos, el paisajismo, las condiciones incluidas en las aprobaciones de zonificación y subdivisión y otras condiciones impuestas por cualquier otro proceso de audiencias públicas. DPIE debe remitir todos los permisos al M-NCPPC o el permiso se considerará como emitido erróneamente. Para revisar el estado de un permiso, llame a la Sección de Revisión de Permisos al 301-952-3530 o visite www.pgplanning.org/Resources/Tools_Online/Permits.htm.





PERMISOS DE TRABAJO EN EL ÁREA HISTÓRICA

Los proyectos relacionados a alteraciones exteriores, demolición, nivelación, señalización o nuevas construcciones que afecten a un sitio histórico o a una propiedad dentro de un distrito histórico requieren un permiso de trabajo para áreas históricas (HAWP). Este permiso no es necesario para trabajos internos o ciertos proyectos de mantenimiento ordinario que no alteren las características exteriores del sitio histórico o su entorno. La Comisión de Conservación del Patrimonio Histórico o el personal revisan y aprueban las solicitudes para determinar si el trabajo propuesto es compatible con el carácter histórico de la propiedad.

Los propietarios de los sitios históricos y los dueños de propiedades dentro de un distrito histórico están invitados a ponerse en contacto con el personal para discutir informalmente el proyecto propuesto antes de presentar una solicitud.

Para obtener solicitudes HAWP ingrese en www.pgplanning.org/page390.aspx o llame al 301-952-3520.

La sospecha o el despale no autorizado de bosques se puede informar a la línea de Problemas de Inspección de DPIE al 301-883-3820.

Otras Disposiciones

CONSERVACIÓN DE BOSQUES Y PRESERVACIÓN DE ÁRBOLES

En 1990 se adoptó la Ordenanza de Conservación de Bosques y Preservación de Árboles del Condado de Prince George, para conservar los bosques y proteger el hábitat de la vida silvestre. En 1991, la Asamblea General aprobó la Ley de Conservación Forestal de Maryland, que adoptó la conservación de bosques como una política estatal y estableció normas locales mínimas que se deben aplicar durante el desarrollo. Todas las actividades de desarrollo que requieran un permiso de nivelación en el Condado de Prince George deberán demostrar el cumplimiento de la Ordenanza de Conservación de Bosques, ya sea a través de la presentación de una carta de exención de conservación de bosques o de un plan aprobado de conservación de árboles.

Un proyecto está exento de los requisitos de la Ordenanza de Conservación de Bosques si el sitio tiene menos de 40,000 pies cuadrados en área o contiene menos de 10,000 pies cuadrados de bosques; o si la actividad propuesta perturbará menos de 5,000 pies cuadrados de bosques. Cartas de exención para los sitios elegibles, se emiten por la Sección de Planificación Ambiental (Environmental

Planning Section, EPS) después de la presentación de un formulario de solicitud firmado, la documentación necesaria para identificar y evaluar el sitio y la actividad de desarrollo, y el pago del costo de la solicitud requerida.

No se puede emitir una carta de exención para un sitio si no se cumplen esos requisitos, o si hay un plan de conservación de árboles previamente aprobado (TCP) para el sitio. Un TCP es un plan aprobado por EPS que indica cómo se cumplirán los requisitos de conservación de bosques para un sitio y cómo se protegerán los bosques antes, durante y después de la construcción. Las actividades de desarrollo en lugares sujetos a la Ordenanza de Conservación de Bosques deben cumplir con un TCPII aprobado, y el Condado puede imponer multas o mitigación cuando se producen despaes no autorizados.

Para determinar si una propiedad tiene un TCP, consulte al EPS o las capas de características ambientales en www.PGAtlas.com. Copias de los TCP aprobados pueden ser obtenidos en EPS, donde se mantienen archivos permanentes, mediante la presentación de un formulario de solicitud de copia y el pago del costo de las copias.

Si una propiedad está sujeta a un TCP, el vendedor está obligado a entregar una copia del TCP al comprador en el momento de la firma del contrato bajo el Código de Protección al Consumidor del Condado.

La aplicación de la Ordenanza de Conservación de Bosques y Preservación de Árboles es responsabilidad del Condado. Para obtener más información, consulte un *Manual Técnico para la conservación de bosques del Condado de Prince George (A Technical Manual for Woodland Conservation with Development in Prince George's County)*, disponible en el Servicio de Información de Planificación, en la planta baja del Edificio de Administración del Condado; el sitio web del Departamento de Planificación, www.pgplanning.org/EP.htm, o comuníquese con el planificador ambiental de turno al 301-952-3650.



Preguntas relativas a los requisitos para un plan de conservación pueden dirigirse a la Sección de Planificación Ambiental al 301-952-3650.

Preguntas relativas al programa general, el proceso de revisión a nivel del personal y su cumplimiento se pueden dirigir a DPIE al 301-883-5710.



ARROYOS Y HUMEDALES

La Ordenanza de Subdivisión del Condado de Prince George (Subtítulo 24) exige que los arroyos y humedales se conserven durante la construcción, con las excepciones que se hacen necesarias para las características del sitio, tales como cruces de caminos e instalaciones. Los impactos en arroyos y humedales para una subdivisión propuesta están sujetos a la aprobación de la Junta de Planificación del Condado de Prince George y también deben cumplir con las regulaciones de permisos estatales y federales.

PROGRAMA DEL ÁREA CRÍTICA DE CHESAPEAKE BAY

El Área Crítica de la Bahía de Chesapeake (CBCA) abarca la tierra que está dentro de los 1.000 pies de la línea media de la marea alta de los ríos Patuxent, Potomac y Anacostia. El programa requiere la aprobación de un plan de conservación de CBCA que cumpla con las normas de desarrollo especiales, que se enfocan en limitar las cantidad anual de superficies impermeables, mejorar la calidad del agua y preservar bosques, antes de emitir la mayoría de los permisos.

Las solicitudes de permisos que son pequeñas en naturaleza pueden calificar para el proceso de revisión a nivel del personal y no requieren de un plan de conservación.

Para obtener más información, vea la última edición del *Manual de Conservación del Programa del Área Esencial de la Bahía de Chesapeake*. El personal de M-NCPPC revisa los planes de conservación y la Junta de Planificación los aprueba.

MANUAL DE PAISAJISMO Y ALTERNATIVAS DE CUMPLIMIENTO

El Manual de Paisajismo establece normas mínimas obligatorias para la plantación en lotes residenciales y para franjas de paisaje comerciales, franjas perimetrales y paisajismo interno en estacionamientos. Se requiere reducir los usos incompatibles, ocultar las vistas de la parte trasera de las casas desde la calle, los espacios de carga y otras vistas no deseadas. El Manual de Paisajismo también incluye una lista de los árboles recomendados, así como las especificaciones y los detalles sobre plantación.

Puede comprar copias del Manual de Paisajismo en el mostrador de los Servicios de Información de Planificación, Sala L2, Edificio de Administración del Condado. Las preguntas deben dirigirse a la División de Revisión del desarrollo al 301-952-3530.

Para los casos donde las circunstancias no permiten el cumplimiento estricto, existe un procedimiento para permitir otros diseños que igualen o excedan los requerimientos. Este procedimiento se denomina cumplimiento alternativo. El personal revisa estos casos y hace recomendaciones al Director de Planificación en el caso de los permisos, o a la autoridad de aprobación, como la Junta de Planificación, en otros casos. Una solicitud de cumplimiento alternativo debe estar acompañada por otra solicitud, como un permiso, un plan detallado del sitio o una excepción especial.

MANEJO DE AGUAS PLUVIALES

Generalmente, el desarrollo de la tierra provoca un aumento de la escorrentía de aguas pluviales que pueden dañar la propiedad pública y privada a través del aumento de inundaciones, la erosión acelerada del canal y la degradación de la calidad del agua. Para evitar esos problemas, el escurrimiento de las aguas pluviales como resultado de las actividades de desarrollo debe manejarse de acuerdo con la Ordenanza de Manejo de Aguas Pluviales del Condado. Todo desarrollo, con algunas excepciones, requiere un plan de manejo de las aguas pluviales. Se requiere un plan conceptual antes de la aprobación de la subdivisión y de un plan técnico antes de la emisión de un permiso de nivelación.

Las medidas típicas que se utilizan para controlar la escorrentía incluyen prácticas especiales de infiltración, estructuras de retención de aguas pluviales (estanques húmedos), estructuras de retención de ingeniería (estanques secos) y técnicas de diseño ambiental de sitios.

CONTROL DE SEDIMENTOS

El Distrito de Conservación del Suelo de Prince George administra la Ley de Control de Sedimentos de Maryland, que fue establecida para prevenir la erosión del suelo y la sedimentación en las zonas en desarrollo. Todo solicitante que planea limpiar, nivelar o perturbar de cualquier modo la tierra debe desarrollar planes de control de erosión y sedimentos para su revisión y aprobación.

La Comisión Sanitaria Suburbana de Washington es responsable de la emisión y el cumplimiento de los permisos de control de sedimentos para la construcción de instalaciones subterráneas.

El Departamento de Medio Ambiente administra el manejo de aguas pluviales, que puede ser contactado al 301-883-5810.

Distrito de Conservación de Suelo de Prince George: 301-574-5162.

Comisión Sanitaria Suburbana de Washington: 301-206-WSSC (9772).



REVISIÓN ARQUEOLÓGICA

En mayo del 2005 la Junta de Planificación del Condado de Prince George adoptó el documento Guías para la Revisión Arqueológica (Guidelines for Archeological Review). Las directrices han sido desarrolladas para ayudar a los solicitantes a entender las pautas de la Junta de Planificación respecto a la documentación y la conservación de los sitios arqueológicos. En el año 2010 se publicó el Manual de preservación de cementerios, para brindar orientación

sobre técnicas básicas de conservación, desarrollo de un plan de conservación de cementerios, fuentes de financiamiento y cómo investigar y estudiar cementerios históricos.

SOMETIMIENTO OBLIGATORIO DE PROPUESTAS DE DESARROLLO EN PROPIEDADES FEDERALES Y ESTATALES

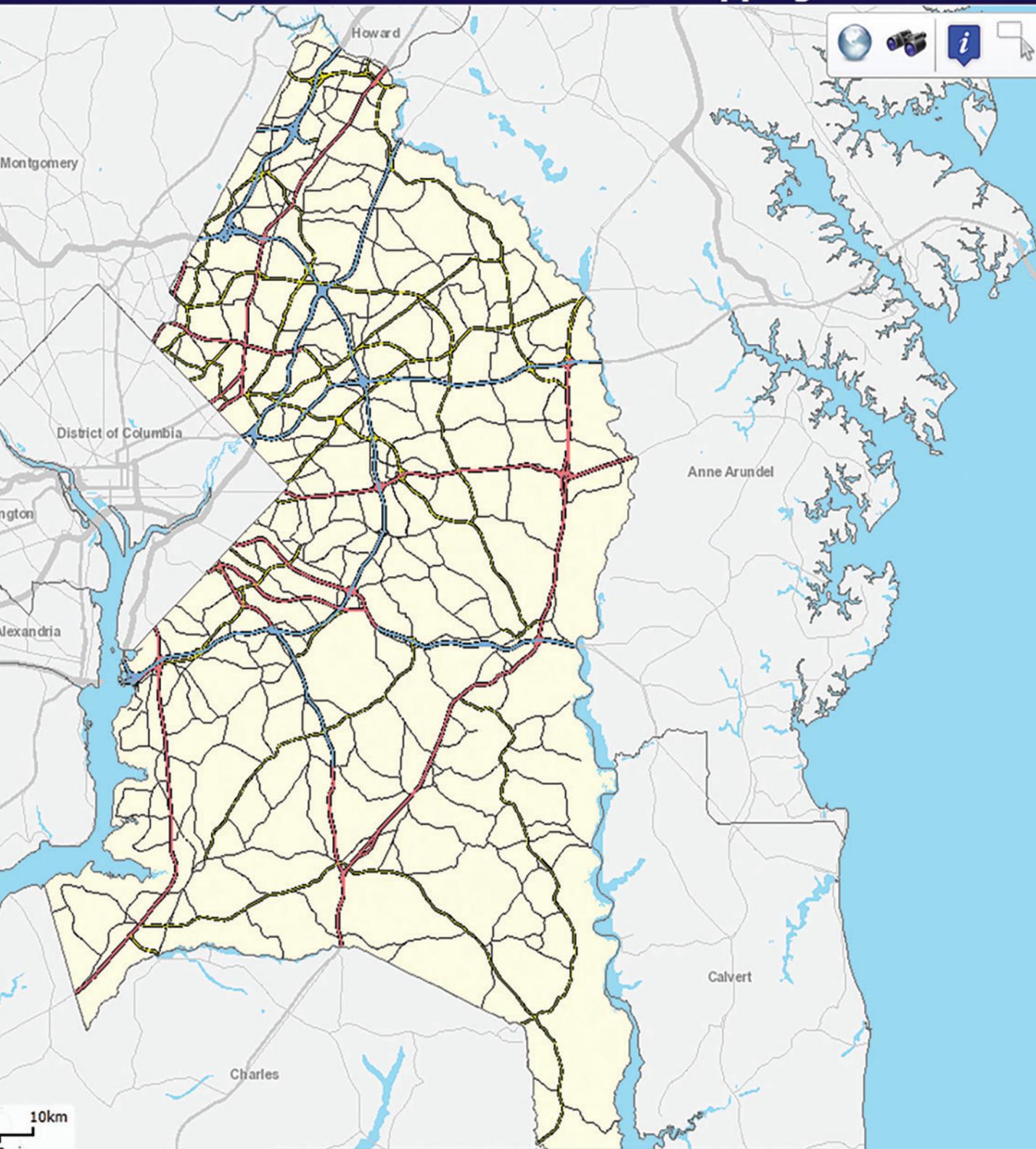
Los gobiernos federales y estatales no están legalmente obligados a cumplir con las reglamentaciones del Condado con respecto a sus propiedades. Sin embargo, las leyes federales y estatales requieren el sometimiento de las propuestas de desarrollo de instalaciones ante la Junta de Planificación para su revisión. La agencia gubernamental toma en consideración los comentarios de la Junta de Planificación para la finalización de los planes del proyecto. Las agencias intentan cumplir con los planes y regulaciones del Condado en la medida de lo posible.

ANÁLISIS DE TRANSPORTE

Un plan preliminar de una subdivisión debe ir acompañado de un estudio de tráfico si el desarrollo genera 50 viajes o más durante cualquier hora pico. El solicitante prepara los estudios de tránsito y el personal los revisa que cumplan con los estándares adecuados. En los casos donde el desarrollo genera menos de 50 viajes, el personal de transporte tiene que realizar las apreciaciones necesarias y podrá solicitar (pero no requerir) un estudio de tránsito limitado o un cálculo del tránsito para asistir en la realización de las conclusiones. Es posible que se considere que los desarrollos que generan cinco viajes o menos en horas pico tengan un impacto mínimo, y si es así, no están obligados a proporcionar información relacionada con el tránsito.



La Junta de Planificación publicó *Guías para el Análisis del Impacto del Tránsito en las propuestas de Desarrollo (Guidelines for the Analysis of the Traffic Impact of Development Proposals)*. Este documento establece el criterio por el cual el personal y los solicitantes con las propuestas de desarrollo pueden evaluar el impacto del tránsito vehicular. El tránsito se examina en detalle durante la revisión de solicitudes de uso combinado e integral de diseño de rezonificación. Ciertos tipos de excepciones especiales requieren análisis de tránsito limitado. Como se señaló anteriormente, los planes detallados del sitio están destinados a revisar los problemas de diseño, y como tales, por lo general no abarcan la revisión de temas de problemas de transporte.



Recursos de Internet

Capítulo 5

PGAtlas

PGAtlas (www.pgatlas.com) es un sitio web gratuito líder en la industria que permite a las personas acceder a un vasto archivo de información geográfica y de imágenes aéreas. Los usuarios pueden ver desde su computadora personal o dispositivo móvil, una amplia gama de información como la evaluación de impuestos y la información de zonificación para cualquier propiedad dentro del condado de Prince George, Maryland. Además, los usuarios pueden revisar el estado de cualquier desarrollo, crear etiquetas de correo, localizar suelo no urbanizado y determinar si existe un plan de conservación de árboles en una propiedad. Otros usos populares adicionales incluyen la revisión de las imágenes históricas, la determinación del colegio público al que asistirá su hijo, el cálculo de la distancia entre ubicaciones, y la impresión de mapas.



Se ofrece capacitación práctica gratuita así como videos de capacitación en línea. Comuníquese con ppd-gis@ppd.mncppc.org para obtener ayuda. Para acceder a PGAtlas, visite www.PGAtlas.com.

Depósito de Mapas del Condado de Prince George

El Departamento de Información y Tecnología del Condado de Prince George ofrece acceso a una herramienta de recursos en línea del Depósito de Mapas para el público. Cuenta con herramientas de mapeo para localizar escuelas, bibliotecas, áreas del consejo del distrito, etc.

Para obtener más información, visite el siguiente sitio web para acceder al Depósito de Mapas del Condado de Prince George: www.princegeorgescountymd.gov/sites/InformationTechnology/Services/GIS/MapDepot/Pages/default.aspx.



Agenda de la Junta de Planificación del Condado de Prince George

La Junta de Planificación se reúne todos los jueves (excepto en Agosto) en la sala de audiencias del primer piso del Edificio de Administración del Condado. Estas reuniones están abiertas a todas las personas interesadas. Para ver a la agenda semanal, visite www.pgplanning.org/Planning_Board/Agendas. También puede inscribirse para recibir la agenda por correo electrónico (www.pgplanning.org/Planning_Board/Agenda_Subscribe.htm), para testificar en una audiencia (www.pgplanning.org/Planning_Board/Testify_at_Hearings.htm), y para ser una persona inscrita (www.pgplanning.org/Resources/Person_of_Record.htm).



Guía para las categorías de zonificación

Las propiedades se dividen en zonas para una variedad de usos, como uso residencial unifamiliar, residencial multifamiliar, comercial detallista, comercial de oficinas, industrial y de uso combinado. Para obtener un listado completo y una definición de los distritos de zonificación en el Condado de Prince George, ingrese en www.pgplanning.org/GZCategories.htm.



Sistema de información legislativa

El Sistema de Información Legislativa (LIS) ofrece acceso conveniente y búsqueda de proyectos de ley y resoluciones tomadas por el Consejo del Condado de Prince George y el Código promulgado del Condado en <http://lis.princegeorgescountymd.gov>. Si desea realizar alguna consulta, comuníquese con la Oficina del Secretario del Consejo del Condado al 301-952-3600.

Solicitudes, instrucciones y formularios de Revisión de Desarrollo

Una lista de los distintos formularios de solicitud, listas de verificación y tarifas pueden ser vistos en línea en www.pgplanning.org/Resources/Development_Review_Form.htm.

Seguimiento de permisos en línea

El sitio web de seguimiento de permisos en línea muestra el estado de cualquier permiso tal como fue distribuido y revisado dentro del Departamento de Planificación. Para poder darle seguimiento de permisos en línea, visite www.pgplanning.org/Resources/Tools_On-line/Permits.htm.

Publicaciones en línea

Para obtener una lista de las publicaciones del Departamento de Planificación disponibles, ingrese en www.pgplanning.org/Resources/Publications.htm.

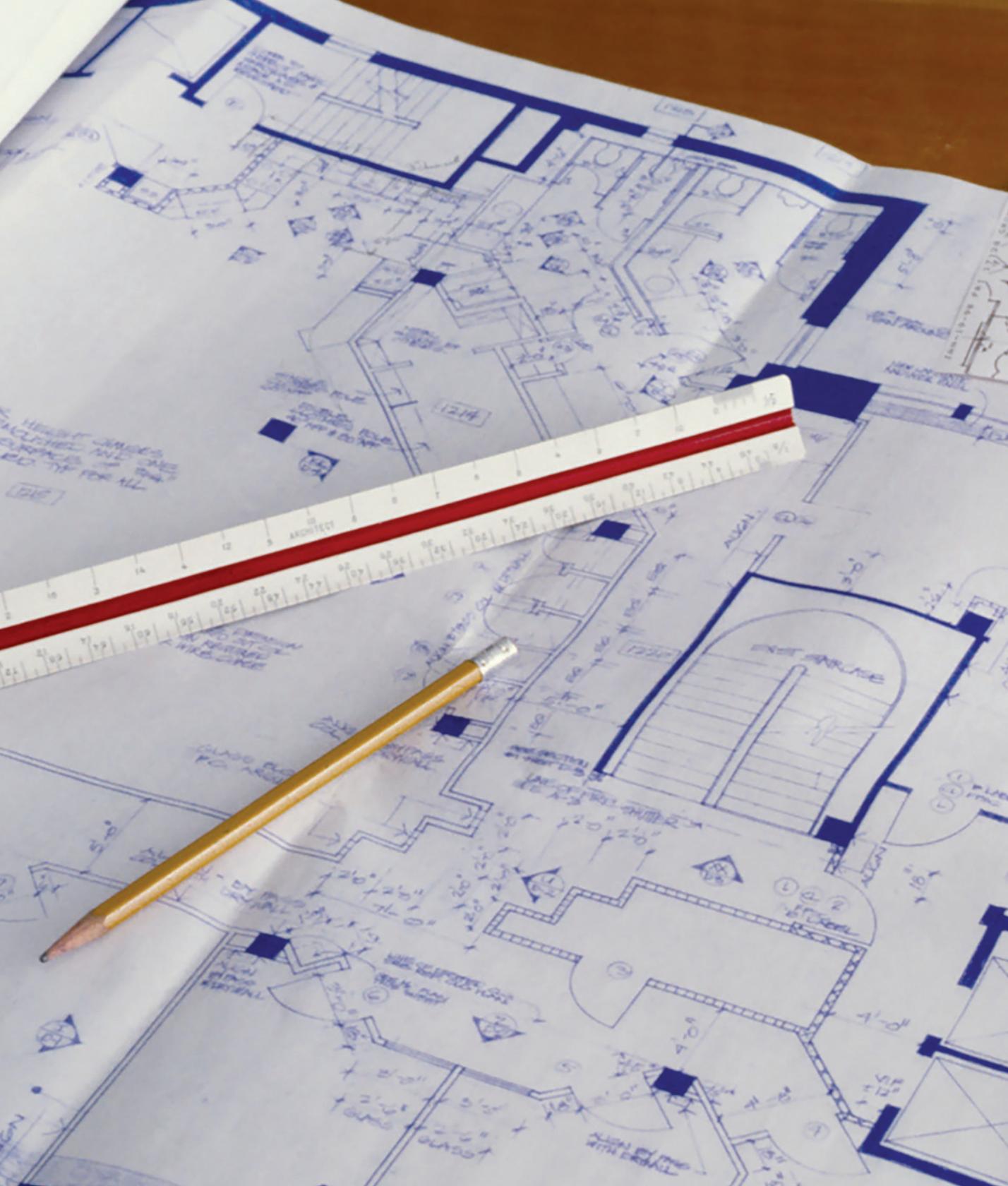
Sistema de Monitoreo de Actividad de Desarrollo (DAMS)

Este sistema le permite revisar el estado de la actividad de desarrollo. Contiene las solicitudes aceptadas por la División de Revisión del Desarrollo desde Enero de 2000 hasta el presente. El DAMS se puede ver en línea en www.pgplanning.org/Resources/Tools_On-line/DAMSWEB.htm. Para obtener información o si tiene preguntas relacionadas con el DAMS, comuníquese con los Servicios de Información de Planificación al 301-952-3208 o al 301-952-3195.

The image shows a 'Development Review System' application form. It includes sections for 'APPLICATION FORM', 'PROJECT NAME', 'APPLICANT TYPE', 'PROPOSED USE OF PROPERTY', and 'SIGNATURE'. The form contains various checkboxes and text input fields for providing project details and applicant information.

The image shows the 'On-Line Permits Tracking System' interface. It features a search bar with options to search by 'Permit Number', 'Permit Year', 'Permit Date', and 'Permit Address'. Below the search bar are buttons for 'New Status' and 'Reset'.

The image shows the 'Development Activity Monitoring System' interface. It displays a list of 'Track Development Activities' and includes a section for 'Development Activity Monitoring System' with a detailed description of the system's purpose and how to use it.





Preguntas Frecuentes

Capítulo 6

- P.** ¿Cómo se elige la Junta de Planificación del Condado de Prince George?
- R.** El Ejecutivo del Condado elige al presidente de tiempo completo y a los cuatro miembros de medio tiempo de la Junta de Planificación, y el Consejo del Condado los confirma. Están en sus cargos por períodos traslapados de cuatro años.
- P.** ¿Cuándo y dónde se reúne la Junta de Planificación?
- R.** La Junta de Planificación se reúne en sesiones públicas todos los jueves (excepto en Agosto) en la Sala de Audiencias del Consejo del Condado del Edificio de Administración del Condado, 14741 Governor Oden Bowie Drive, Upper Marlboro, Maryland.
- P.** ¿Por qué, algunas veces, se hace referencia al Consejo del Condado como Consejo de Distrito?
- R.** De acuerdo con la ley, el Consejo del Condado de Prince George, integrado por nueve miembros se denomina Consejo de Distrito cuando interviene en cuestiones de planificación y zonificación y se reúne como tal en sesiones separadas.
- P.** Si me han rechazado un permiso, ¿puedo apelar?
- R.** Sí, la Junta de Apelaciones de Zonificación está facultada para atender los recursos de las personas a quienes se les han rechazado permisos o que desean una prórroga del plazo para corregir violaciones a la zonificación.

- P.** ¿Dónde puedo obtener más información sobre planificación y zonificación en el Condado de Prince George?
- R.** Visite nuestro sitio web en www.pgplanning.org o el mostrador de los Servicios de Información de Planificación ubicado en la Sala L2 del Edificio de Administración del Condado en Upper Marlboro, Maryland. También puede llamar al 301-952-3208 o al 301-952-3195.

Planificación Comunitaria

- P.** ¿Cómo puedo comunicarme o identificar al planificador comunitario para mi vecindario o área de proyecto específico?
- R.** Comuníquese con la División de Planificación Comunitaria al 301-952-3972, y proporcione información sobre la propiedad o el área de interés de modo que pueda conectarse con el planificador comunitario asignado a esa área.
- P.** ¿Qué son los planes de subregión o de área?
- R.** El Condado está dividido en siete subregiones que luego se dividen en 36 áreas de planificación, excluyendo la Ciudad de Laurel, que tiene su propia autoridad de planificación.



Cada área de planificación se encuentra normalmente limitada por una autopista o una frontera natural, como un valle fluvial. Los planes de la subregión abarcan varias áreas de planificación y establecen recomendaciones más específicas de uso del suelo que se ofrecen en los planes de área. Los planes de área normalmente examinan parcelas de tierra y otras recomendaciones muy específicas en cuanto a su uso o diseño físico. Los contenidos básicos de los planes de área y subregión incluyen los siguiente: metas y objetivos, usos del suelo existentes y recomendados, zonificación existente y propuesta y recomendaciones para el desarrollo económico, la vivienda, características de la comunidad, infraestructura ambiental, transporte e instalaciones públicas. También se puede incluir información demográfica, datos sobre la población, unidades de vivienda y empleo. Los planes incluyen mapas y texto. (Para más información, vea el Capítulo 2, Planificación).

P. ¿Qué es una modificación del mapa seccional (SMA)?

R. Una SMA es una modificación de rezonificación integral para propiedades dentro de un área geográfica entera, como una subregión, un área de planificación o parte de un área de planificación. El propósito de una SMA es revisar los patrones de zonificación para cumplir con las recomendaciones del plan de un área o del plan sectorial. Las SMA se adoptan para la mayoría de los planes con la excepción del plan general y los planes maestros funcionales. (Para obtener más información, vea el Capítulo 3, Zonificación).



P. ¿Cómo puedo participar en un proceso de planificación en curso?

R. Comuníquese con la División de Planificación Comunitaria al 301-952-3972, para conectarse con el planificador comunitario y averiguar sobre las próximas reuniones comunitarias, audiencias públicas y oportunidades para participar.

Revisión del Desarrollo

P. Como residente del Condado, ¿cómo puedo participar en el proceso de revisión del desarrollo para garantizar la protección de mi hogar y la comunidad?

R. Puede comunicarse con la División de Revisión del Desarrollo al 301-952-3530, para obtener información sobre las actividades del desarrollo y convertirse en una persona inscrita en las solicitudes de desarrollo pendientes. También puede llamar al planificador residente del Condado en la División de Planificación Comunitaria asignado a su área al 301-952-3972, para obtener información sobre los proyectos de planificación existentes. (Para obtener más información, vea el Capítulo 1, Introducción).

P. Vi un cartel colocado al final de mi calle, en el que se informa sobre una audiencia. ¿Puede decirme de qué se trata?

R. Llame al número de teléfono impreso en el cartel para obtener más información acerca de la solicitud pendiente. Todos los carteles se publican 30 días antes de la audiencia. Los

carteles de audiencia pueden ser de la Junta de Planificación, del Director de Planificación, del Examinador de Audiencias de Zonificación, o de la Junta de Apelaciones de Zonificación. Cada cartel tiene un número de caso y un número de teléfono. (Vea el Capítulo 3, Zonificación, y el Capítulo 4, Revisión del Desarrollo, para más información).

- P.** ¿Qué es un plan del sitio, y por qué necesito enviar uno con mi solicitud de permiso?
- R.** La Ordenanza de Zonificación requiere que cada solicitud para un permiso de construcción, o de uso y ocupación estén acompañados por un plan del sitio. El plan de sitio es una ilustración gráfica del sitio y todas las mejoras, como edificios, estacionamientos, áreas verdes, etc. Se requiere el plan del sitio para demostrar el cumplimiento con las reglamentaciones de zonificación. Si no se cuenta con un plan del sitio completo, no se pueden tomar decisiones con respecto a las solicitudes de permiso porque no se puede determinar el cumplimiento con las reglamentaciones de zonificación. (Para más información, vea el Capítulo 4, Revisión del Desarrollo).
- P.** ¿Puedo tener un negocio en mi casa, y de ser así, necesito un permiso para ello?
- R.** Depende del tipo de negocio. Algunos negocios en viviendas requiere permisos de uso y ocupación y otros no. Llame a los Servicios de Información de Planificación al 301-952-3208 o al 301-952-3195.
- P.** ¿Cómo averiguo la clasificación de zonificación de mi propiedad?
- R.** Comuníquese o visite el mostrador de los Servicios de Información de Planificación en la Sala

L2 del Edificio de Administración del Condado, que está ubicado en 14741 Governor Oden Bowie Drive in Upper Marlboro, Maryland, o llame al 301-952-3208 o al 301-952-3195. Para obtener la zonificación actual, tendrá que proporcionar una descripción legal exacta de la propiedad. Una descripción legal consiste en el número de lote y cuadra, nombre de la subdivisión o el número de mapa fiscal, cuadrícula y número de parcela. Esa información se puede obtener en la escritura o título o en una factura de impuestos. Otros datos, como la dirección, número de identificación fiscal, o un plan de sitio, son útiles para la localización de la propiedad. (Para obtener más información, vea el Capítulo 5, Recursos de Internet, PGAtlas).



P. Tengo una gran parcela de tierra. ¿Puedo subdividirla en lotes más pequeños?

R. Las parcelas individuales pueden subdividirse si los nuevos lotes cumplen con los requisitos de la zona dentro de la cual se clasifican. Cada zona requiere de un cierto tamaño de lote mínimo, fachada y línea de edificación (patio/límite). Si se cumple con estos requisitos (junto con los de los Reglamentos de Subdivisión), se pueden crear nuevos lotes a través del proceso de subdivisión. (Para más información, vea el Capítulo 4, Revisión del Desarrollo, o visite www.PGAtlas.com).

P. Mi lote no tiene fachada en la vía pública. ¿Hay alguna forma en que pueda construir en él o subdividirlo?

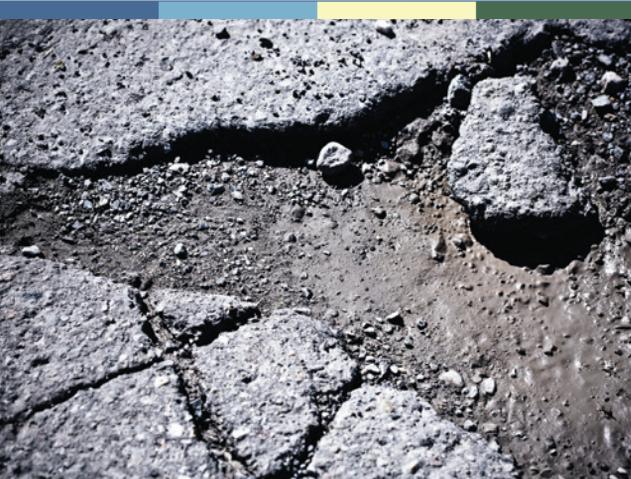
R. En ciertas circunstancias, los planes de subdivisión pueden ser aprobados para desarrollo de calles privadas, o el Departamento de Obras Públicas y Transporte podrá autorizar la emisión de permisos para viviendas unifamiliares en lotes sobre los que se otorga exclusivamente derechos de paso o de servidumbres privadas y exclusivas. En las demás circunstancias, el Ejecutivo del Condado debe emitir una recomendación y el Consejo del Condado (por resolución) debe aprobar la autorización para la emisión de un permiso de construcción en un terreno sobre el que se otorga únicamente un derecho de paso o servidumbre privada. Para obtener más información sobre el procedimiento para solicitar estas autorizaciones, debe comunicarse con la Oficina de Permisos del Condado del Departamento de Medio Ambiente, 301-952-5776. (Para más información, vea el Capítulo 4, Revisión del Desarrollo).



Conservación del Patrimonio Histórico

P. ¿Cómo se crean los sitios y distritos históricos?

R. La Comisión de Conservación del Patrimonio Histórico puede designar a una propiedad que figura en el Inventario de Recursos Históricos del Condado como un sitio histórico o distrito histórico si la propiedad cumple con los criterios específicos de importancia arquitectónica o histórica. El proceso para la designación implica la preparación de un informe de investigación que documente la historia y las características arquitectónicas del edificio o distrito. (Para obtener más información, vea el Capítulo 1, Introducción).



- P.** ¿Cómo averiguo si mi propiedad está designada como histórica?
- R.** Para averiguar si su propiedad es un recurso histórico, un sitio histórico o se encuentra en un distrito histórico, debe: (1) consultar el Plan de Sitios y Distritos Históricos; (2) comunicarse con el personal al 301-952-3520; o (3) enviar un correo electrónico a HistoricPreservation@ppd.mncppc.org. Al llamar, proporcione la dirección exacta de la propiedad en referencia.
- P.** ¿En qué caso necesito un permiso de trabajo para áreas históricas (HAWP) para trabajar en mi propiedad histórica?
- R.** Se requiere un HAWP para realizar cambios sustanciales en el exterior de un sitio histórico o una propiedad en un distrito histórico del Condado. Si tiene preguntas, comuníquese con el personal al 301-952-3520. (Para más información, vea el Capítulo 4, Revisión del Desarrollo).
- P.** ¿Quién puede responder preguntas acerca de la historia del Condado y la investigación de una propiedad?
- R.** El personal de Conservación del Patrimonio Histórico mantiene una biblioteca de materiales de investigación y ayuda al público con los métodos de investigación y los recursos de materiales documentales sobre la historia del Condado. Para obtener información, llame al personal al 301-952-3520.
- P.** ¿Cómo puedo involucrarme más en las actividades de Conservación del Patrimonio del Condado?
- R.** Asista a las reuniones de la Comisión de Preservación Histórica; suscríbese al Boletín Amigos de la Preservación, publicado por el Fideicomiso Cultural e Histórico del Condado de Prince George, o hágase miembro de la Sociedad Histórica del Condado de Prince George. Comuníquese con el personal para obtener información adicional al 301-952-3520.

Transporte

- P.** ¿Qué es el Plan Maestro de Transporte?
- R.** El Plan Maestro de Transporte es la red de instalaciones principales de transporte necesarias para servir el desarrollo existente y futuro. Esas instalaciones incluyen carreteras actuales y planificadas que conectan nuestros vecindarios, centros comerciales y de empleo.

- P.** ¿Cuál es el derecho de vía existente, o planificado, para una calle específica?
- R.** La Administración de Carreteras del Estado de Maryland puede verificar los derechos de vía a lo largo de las carreteras estatales existentes. El Departamento de Transporte y Obras Públicas puede verificar los derechos de paso existentes a lo largo de las carreteras del Condado. En los municipios, debe comunicarse con la oficina municipal local. Para obtener derechos de vía futuros, busque en www.PGAtlas.com o comuníquese con el personal al 301-952-3084.
- P.** ¿Cómo puedo obtener datos del conteo vehicular en las carreteras?
- R.** Los datos del tránsito promedio diario en las carreteras del estado en forma de mapa se pueden obtener en la Administración de Carreteras del Estado o de su sitio web (www.roads.maryland.gov). Los conteos en las carreteras del Condado se pueden obtener en el Departamento de Transporte y Obras Públicas (www.princegeorgescountymd.gov/sites/publicworks/Services/TrafficManagement/Pages/default.aspx).
- P.** ¿Cómo puedo averiguar la cantidad de accidentes que ocurren en una carretera específica?
- R.** El Condado tiene en su base de datos todos los accidentes reportados a las autoridades estatales y locales. Aunque esta base de datos no es fácilmente accesible para el público, se pueden presentar solicitudes de información al Departamento de Transporte y Obras Públicas, Oficina de Tráfico, en el 9400 Peppercorn Place, Largo, Maryland. Llame al 301-883-5600 para obtener información adicional.
- P.** ¿A quién puedo llamar por un problema de mantenimiento en una carretera?
- R.** Los baches y otros problemas de mantenimiento en las carreteras estatales deben notificarse a la Oficina de Mantenimiento del Distrito 3 de la Administración de Carreteras Estatales. Llame al 301-513-7339 o envíe un correo electrónico a SHA_District3@sha.state.md.us. Los problemas en las carreteras del Condado deben informarse al Departamento de Transporte y Obras Públicas, Oficina de Mantenimiento, al 301-499-8520. En los municipios, debe contactarse con la oficina municipal local.
- P.** ¿Cuándo se construirán las instalaciones de transporte planificadas en el plan maestro?
- R.** Los planes maestros determinan las necesidades de instalaciones de transporte en el momento en que se alcance ese potencial de desarrollo, por lo tanto, no existe el año determinado para la construcción de instalaciones de transporte. Pueden ser necesarias instalaciones más grandes para atender las necesidades más allá de las de los propietarios de terrenos adyacentes. Esas instalaciones serán construidas por las agencias de transporte



estatales o locales en la medida que surjan las prioridades y en la medida que se disponga de financiamiento. (Para obtener más información, Vea el Capítulo 2, Planificación).

Instalaciones Públicas

P. ¿Cómo se determina la disponibilidad de agua pública y servicio de alcantarillado?

R. Cada propiedad tiene asignada una categoría de agua y alcantarillado. Esto determina dónde se deben utilizar sistemas sépticos y pozos privados y donde hay o habrá servicios de agua y alcantarillado. El Consejo del Condado puede cambiar esas categorías en la medida que las propiedades comienzan a desarrollarse, dependiendo de ciertas condiciones. Para verificar las categorías de agua y alcantarillado en su área, llame al Departamento de Medio Ambiente (DoE) al 301-883-5810. (Vea el Capítulo 2, Planificación).

P. ¿Cómo puedo averiguar sobre las instalaciones públicas de mi comunidad?

R. Para obtener información sobre a instalaciones públicas, ingrese a la página del sitio web del Condado en www.princegeorgescountymd.gov o comuníquese con los siguientes departamentos:

Estaciones de Policía: Departamento de Policía del Condado de Prince George, No Emergencia, 301-352-1200

Estaciones de Bomberos: Departamento de Bomberos/EMS del Condado de Prince George, 301-583-2200

Escuelas públicas: Escuelas Públicas del Condado de Prince George, 301-952-6001

Bibliotecas: Sistema de Biblioteca Memorial del Condado de Prince George, 301-699-3500.

Investigación

P. ¿Cómo puedo obtener estadísticas sobre población, y características sociales y económicas?

R. Se pueden obtener estadísticas rápidas y actualizadas en la Oficina del Censo de los EE.UU. en www.census.gov. Hay información similar disponible en el Centro de Datos del Estado de Maryland: llame al 410-767-4500 o visite www.mdp.state.md.us/msdc.

Para obtener ayuda sobre cómo navegar en estos sitios o encontrar información adicional, comuníquese con el personal al 301-952-3065.

- P.** ¿Cómo puedo encontrar información sobre el crecimiento futuro?
- R.** La Cooperativa de Pronósticos realiza las estimaciones del Departamento de Planificación sobre el momento y la localización del crecimiento de la población, los hogares, las viviendas y el empleo. El Pronóstico está disponible en línea en www.pgplanning.org/page27633.aspx. Para obtener información adicional comuníquese con el personal al 301-952-3065.

Aspecto ambiental

- P.** ¿Necesito un permiso para talar árboles en mi patio?
- R.** Se permite la eliminación de uno o dos árboles individuales para proteger la vida o la propiedad sin un permiso o plan. Deben tomarse fotos de los árboles antes de retirarlos para documentar por qué necesitaban eliminarse. La eliminación de árboles en un área de 5,000 pies cuadrados o más puede requerir un plan de conservación de árboles. Comuníquese con el planificador de turno en la Sección de Planificación Ambiental al 301-952-3650 para obtener información relacionada con los requisitos. (Vea el Capítulo 4, Revisión del Desarrollo).
- P.** Mi sótano se ha inundado por la lluvia. ¿Qué puedo hacer?
- R.** Comuníquese con el Departamento del Medio Ambiente al 301-883-5810.
- P.** ¿Qué puedo hacer acerca de las molestias o daños a la flora y fauna en mi casa o sus alrededores?
- R.** Comuníquese con los Servicios de Vida Silvestre del Departamento de Agricultura de los EE. UU. al 1-800-442-0708. Si los venados están causando daños a los cultivos, debe comunicarse con el Departamento de Recursos Naturales de Maryland al 301-855-1748.

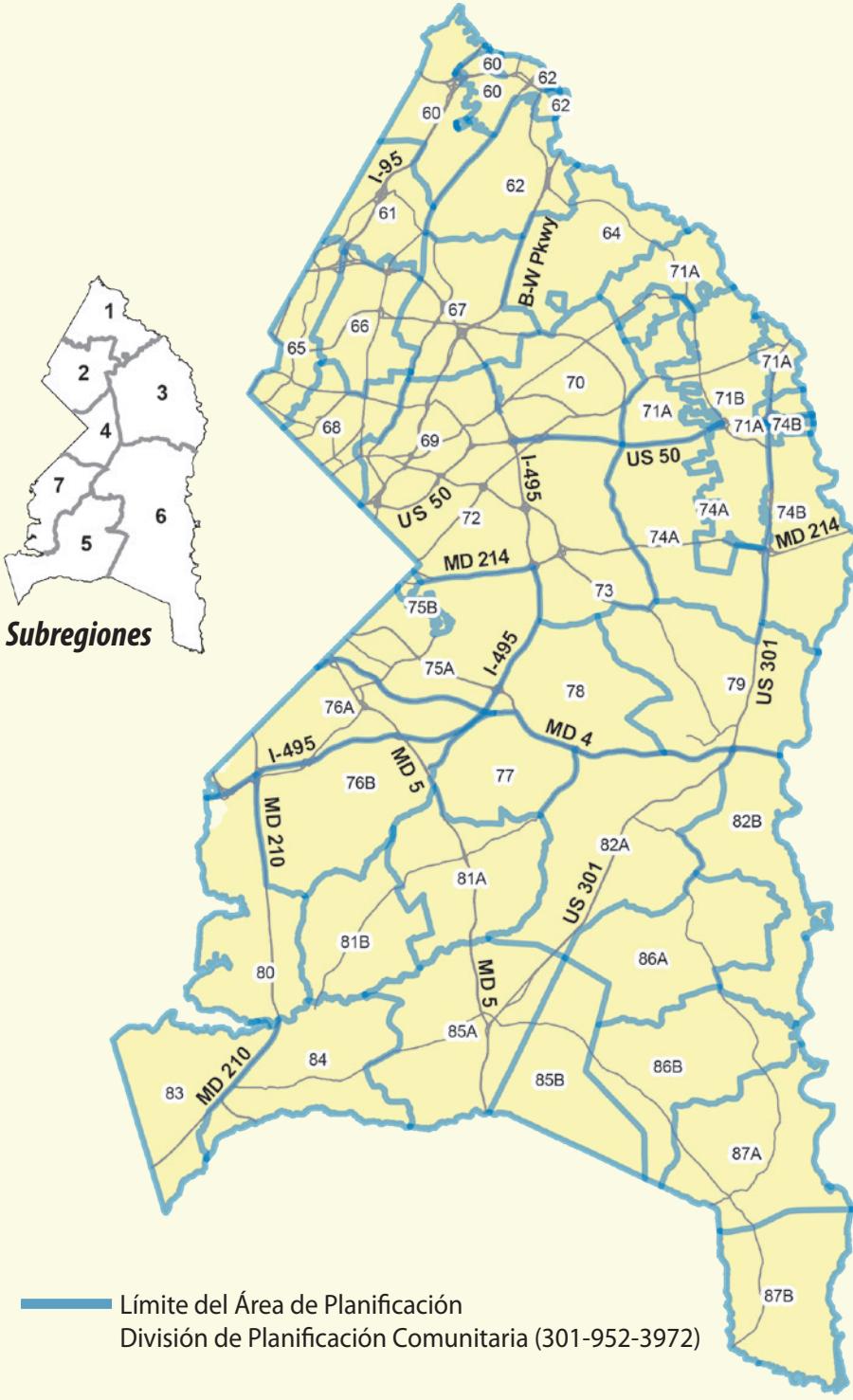


- P.** ¿Cómo registro mi bote u obtengo información sobre licencias de caza y pesca?
- R.** Puede comunicarse con el Departamento de Recursos Naturales de Maryland al 301-855-1748.
- P.** ¿Hay una llanura aluvial en mi propiedad?
- R.** La fuente oficial de información sobre llanuras aluviales es el Departamento de Transporte y Obras Públicas, 301-883-5777.



Áreas de Planificación del Condado de Prince George

- | | | | |
|-----|---|-----|---------------------------|
| 60 | Área Noroeste | 76A | The Heights |
| 61 | Fairland/Beltsville | 76B | Henson Creek |
| 62 | South Laurel/Beltsville | 77 | Melwood |
| 64 | Centro de Investigación Agrícola | 78 | Westphalia |
| 65 | Takoma Park/Langley Park | 79 | Upper Marlboro |
| 66 | College Park/Berwyn Heights | 80 | South Potomac |
| 67 | Greenbelt | 81A | Clinton |
| 68 | Hyattsville/Riverdale/Mount Rainier/Brentwood | 81B | Tippett y sus alrededores |
| 69 | Bladensburg/New Carrollton | 82A | Rosaryville |
| 70 | Glenn Dale/Seabrook/Lanham | 82B | Mount Calvert/Nottingham |
| 71A | Bowie y sus alrededores | 83 | Accokeek |
| 71B | Ciudad de Bowie | 84 | Piscataway |
| 72 | Landover | 85A | Brandywine |
| 73 | Largo/Lottsford | 85B | Cedarville |
| 74A | Mitchellville | 86A | Croom/Naylor |
| 74B | Collington | 86B | Baden |
| 75A | Suitland/District Heights | 87A | Westwood |
| 75B | Ciudad de Capitol Heights | 87B | Aquasco |



— Límite del Área de Planificación
División de Planificación Comunitaria (301-952-3972)



Teléfonos de Contacto

Departamento de Planificación del Condado de Prince George, M-NCPPC (www.pgplanning.org)

Oficina de la Junta de Planificación: 301-952-3561
Asuntos Públicos: 301-952-4314
Oficina del Director de Planificación: 301-952-3594
Planificación Comunitaria: 301-952-3972
Revisión del desarrollo: 301-952-3530
Servicios de Información de Planificación:
301-952-3208 y 301-952-3195
Informática y Base de Datos: 301-952-3918
Planificación del Condado en General:
301-952-3680
Planificación Ambiental: 301-952-3650
Conservación del Patrimonio Histórico:
301-952-3520
Proyectos Especiales/Investigación: 301-952-3065
Planificación del Transporte: 301-952-3084
TTY: 301-952-4366

Departamento de Parques y Recreación del Condado de Prince George, M-NCPPC (www.pgparcs.com)

Centro de Atención y Ayuda al Cliente:
301-699-2255
Asuntos Públicos y Comercialización:
301-699-2408
Oficina de Permisos de Parque: 301-699-2400
Deporte, Salud y Bienestar: 301-918-8100

Gobierno del Condado de Prince George (www.princegeorgescountymd.gov)

Información General: 301-350-9700
Oficina del Ejecutivo del Condado: 301-952-4131
Oficina del Secretario del Consejo: 301-952-3600
County Click: 311
Departamento del Medio Ambiente (DoE):
301-883-5810
Departamento de Permisos, Inspecciones y Cumplimiento (DPIE): 301-883-5776 o 301-883-5900
Departamento de Transporte y Obras Públicas (DPW&T): 301-883-5600
Oficina de Finanzas, Asunto de Pagos Tributarios:
301-952-5025
Oficina de Relaciones Comunitarias: 301-952-4729
Junta Electoral: 301-430-8020
Departamento de Servicios Sociales: 301-909-7025
Departamento de Servicios para la Familia:
301-265-8401
Oficina del Sheriff: 301-780-8600
Jefe de Policía: 301-772-4420
Departamento de Bomberos: 301-583-2200
Secretario del Tribunal de Circuito: 301-952-3318
Consejo de Educación: 301-952-6115
Escuelas Públicas: 301-952-6000
Registros de la Propiedad: 301-952-3352
Oficina del Tasador de impuestos: 301-952-2542
Junta de Apelaciones de Zonificación: 301-952-3220
Examinador de Audiencias de Zonificación:
301-952-3644



Comisión de Parques y Planificación de Maryland - Área de la Capital Nacional
Departamento de Planificación del Condado de Prince George
www.pgplanning.org | 301-952-3594 | TTY: 301-952-4366