

¿Que es un Plan de Sitio?

Un plan de sitio es un dibujo que demuestra como la estructura propuesta y los mejoramientos relacionados seran situados en el lote. No necesariamente demuestra las características específicas del edificio, pero es utilizado para evaluar la conformidad con requisitos de la Ordenanza de Zonas como:

- distancia entre la línea de propiedad y el edificio
- estacionamiento
- paisaje
- espacio al aire libre
- servicios publicos incluyendo calles, drenaje, agua y electricidad

Una revision del pan de sitio tiene que ocurrir antes de! proceso de aplicar para un permiso para construir. Aprobacion del plan de sitio es requerido para:

- cualquier edificio nuevo que sea residencial, comercial o industrial en un lote no mejorado, o un edificio en un lote que si sea mejorado
- cualquier nueva adicion a un edificio existente
- una area de estacionamiento nuevo

¿Como Aplico?

Es requerido que someta 10 copias de! plan de sitio preeliminar y una descripcion del proyecto. Una junta de pre-aplicacion es arregla da con el personal apropiado de la ciudad que puede incluir Planificacion, Ingenieria, Departamento de Bomberos, Policia, Electricidad, etc. Usted y su representante (arquitecto o ingeniero) tambien deberian de estar presente. Despues de la junta usted puede someter el plan de sitio y un dibujo de la construccion. Formularios de aplicacion son disponibles en la oficina de Desarrollo Comunitario; deberia tambien someter un original o una version reproducible del plan de sitio y cuatro copias del mismo.

El plan de sitio debe contener los articulos descritos en la Ordenanza de Zona seccion 9.855(2), aunque algunos de estos pueden ser renunciados por el personal de Planificacion. Planes para el mejoramiento dentro de la propiedad que da derecho a la ciudad tambien puede ser requerido. Este material acompafiado con la cuota de clasificacion debe de ser sometidos a la oficina de Desarrollo Comunitario.

El Proceso de Revision

Despues de someter los materials, los planes son circulados a departamentos de servicios publicos. La ciudad toma hasta treinta dias para determinar si su aplicacion esta completa. Una carta entonces sera mandada a usted informandole que la aplicacion esta completa o listando los articulos necesarios para completar su aplicacion. No habra mas accion hasta que la aplicacion este completa.

Cuando su aplicacion este completa, la ciudad seguira con la revision. El proceso de revision incluye notificacion de la aplicacion a los propietarios y residentes a 100 pies de su propiedad. El periodo de comentarios publicos dura un minimo de catorce dias.



El Proceso de Revision (Continuado)

Cuando la revision esta completa, una carta le llegari informandole de la decision. La decision usualmente es de aprobacion completa, o aprobacion con condiciones. Ordenanzas especificas que tienen que ser satisfechas tambien son identificadas. Una copia de la decision tambien es provefda a cualquier persona que comento durante el periodo de comentario publico. Usted u otra persona puede apelar la decision o las condiciones de aprobacion.(Los requisitos de ordenanza no pueden ser apelados.) Estos pueden ser renunciados o ajustados solamente con el proceso de variacion.

Cuando un plan de sitio sea aprobado y el periodo de 21 dias de apelacion haya pasado, puede seguir con el proceso de aplicacion para construccion.

Algunas Cosas Que Recordar

Por favor refierase a la Ordenanza de Zonas, disponible en la officina de Desarrollo Comunitario, para detalles de los requisitos. Discusiones Informales con el personal de Planificacion antes de aplicar puede ser una gan ayuda para usted y son recomendados. Planes de sitio o aplicaciones incompletas no son aceptados.