

PROPÓSITO DE UN PERMISO DE USO

Los Permisos de Uso o Permisos de Uso Menor ofrecidos para revisión de usos y actividades que pudieran ser apropiadas en una específica zona distrital, pero cuyos efectos en el lugar y sus alrededores no pueden ser determinados antes de ser propuestos para un sitio específico.

Específicamente, los Permisos de Uso son requeridos para tipos de usos de la tierra que necesitan ser evaluados por su naturaleza o impacto asociado. Las consideraciones incluyen: ruido, congestión vehicular, efectos en las propiedades adyacentes, etc.

Las solicitudes para el Permiso de Uso son revisadas, ya sea por la Comisión de Planificación o por el Director de Desarrollo Comunitario en el caso de los Permisos de Uso Menor. Ellos son revisados en relación al lugar en el edificio y tamaño, generación de tráfico, compatibilidad del uso propuesto con otras propiedades del barrio y otros ítems relacionados. Ciertas condiciones pueden ser impuestas en el uso propuesto para asegurarse de que no afectará negativamente al área.

Un Permiso de Uso válido es aplicable para el uso de la propiedad. Se otorga para un uso específico en una dirección específica. Por lo tanto, el Permiso de Uso es válido para cualquier propietario u operador futuro, siempre que el uso de la propiedad no cambie. Si las condiciones aprobadas no se corresponden, el Permiso de Uso y el Permiso de Uso Menor pueden ser revocados por la Ciudad de acuerdo al Código del Uso de la Tierra Costera y su Desarrollo de Fort Bragg (CLUDC) Sección 17.98.070.

PERMISOS DE USOS

La Comisión de Planificación conducirá una audiencia pública antes de tomar una decisión sobre la solicitud. Un Aviso para una audiencia pública será proporcionado para todos los dueños de propiedades dentro de un radio de 300 pies desde el límite de la propiedad en cuestión. El aviso proporciona una descripción del proyecto y la hora y el lugar de la audiencia.

La decisión de la Comisión de Planificación es final y efectiva el onceavo día después de que la decisión haya sido dada, a no ser que haya sido apelada al Concejo de la Ciudad.

PERMISOS DE USO MENOR

Para los Permisos de Uso Menor, el Director de Desarrollo Comunitario proporciona un aviso público para los dueños de propiedades dentro de un radio de 300 pies desde los límites de la propiedad propuesta. El aviso público proporciona una descripción del proyecto solicitado y si el Director aprobará o desaprobará la solicitud del Permiso de Uso Menor y que una audiencia pública se realizará sólo si es solicitada por escrito por cualquier persona interesada.

La decisión del Director de Desarrollo Comunitario es definitiva y efectiva el onceavo día después de que haya sido dada, a no ser que sea apelada a la Comisión de Planificación. Las decisiones de la Comisión de Planificación pueden ser apeladas al Concejo Municipal.

AVISO A LOS SOLICITANTES

Todas las solicitudes de desarrollo están sujetas a las regulaciones establecidas en el Código del Uso de la Tierra Costera y su Desarrollo de la Ciudad de Fort Bragg (Plan de Implementación) y en el Plan General Costero (Plan del Uso de la Tierra) los cuales en conjunto comprenden el certificado Programa Local Costero. Por favor, es aconsejable que antes de presentar una solicitud completa y un set de planos, los comentarios e interpretaciones de los funcionarios deberían ser considerados de manera preliminar y sujeto a cambios, pendiente una revisión total de la solicitud completa por todos los departamentos y agencias de la Ciudad, del Condado y del Estado tal como sea necesario.

Ciudad de Fort Bragg

Departamento de Desarrollo Comunitario

Calle North Franklin #416

Fort Bragg, California 95437

Teléfono: (707) 961-2827

Fax: (707) 961-2802

Correo Electrónico: CDD@fortbragg.com

<http://city.fortbragg.com>

Marzo 2014

Permisos de Uso y Uso Menor Para Propiedades en la Zona Costera



Ciudad de Fort Bragg

Departamento de Desarrollo Comunitario

Consulte el Código de la Ciudad de Fort Bragg del Uso de la Tierra Costera y su Desarrollo (CLUDC), Sección 17.71.060 para mayor información sobre los Permisos de Uso y Permisos de Uso Menor en la Zona Costera.

I. REQUERIMIENTOS PARA LA PRESENTACIÓN

Un solicitud de planificación y el pago correspondiente deben ser presentados para los proyectos de desarrollo que requieren una revisión discrecional por la Comisión de Planificación o por el Director. Las propiedades en la Zona Costera deben cumplir con el Código de Uso de la Tierra Costera y su Desarrollo (CLUDC) Capítulo 17.71.045 que puede requerir un Permiso de Desarrollo Costero. Una solicitud puede ser usada para múltiples permisos procesados en conjunto para un proyecto. Los solicitantes deben presentar diez (10) sets de cada uno de los siguientes planos en papeles de 11 por 17 pulgadas con todas las dimensiones incluidas. Proyectos más complejos también deberán presentar tres (3) sets de planos de 24 por 36 pulgadas.

PLANO DEL SITIO

Un plano del sitio que contenga la siguiente información debe ser presentado para que el personal de la Ciudad y la Comisión de Planificación evalúe completa y exactamente la propuesta:

- A. El lote o la parcela en cuestión, mostrando la forma y las dimensiones.
- B. La calle colindante y su nombre, indicando la distancia desde la línea de la propiedad.
- C. La flecha que indica el norte y la escala del plano.
- D. La ubicación de los nuevos edificios propuestos o de los ya existentes, si los hubiera, y sus usos y distancia desde la línea de la propiedad.
- E. Todos los caminos de autos, accesos, barreras, estacionamientos y áreas de carga-descarga.
- F. Ubicación de las líneas de servicios utilitarios (electricidad, teléfono, alcantarillado, agua).
- G. Con líneas punteadas, indique una ampliación en una estructura ya existente, si es el caso.
- H. Muestre el paisajismo propuesto en el sitio del plano, a no ser que un plano del paisajismo-plantación haya sido incluido en la solicitud.
- I. Todo el paisajismo propuesto y existente debe ser ilustrado en el plano del sitio.
- J. Identifique el tamaño y la especie de todos los árboles. Marque cada árbol que será eliminado con una "X" sobre él.

- K. Indique los límites de las potenciales fases del proyecto.

ELEVACIONES ARQUITECTURALES

- A. Las elevaciones de todos los lados de las nuevas estructuras deben ser presentadas.
- B. Si el exterior de una estructura existente será cambiada, todas las existentes y propuestas elevaciones de la estructura deben ser incluidas.
- C. Todos los materiales y colores exteriores de todas las estructuras propuestas y existentes deben ser indicados o descritos en general. Muestras del color y del material deberán ser presentadas.
- D. Todo equipo mecánico o similares ubicados sobre el techo deben ser incluidos.

PLANOS DEL PISO

Entregue los planos del suelo de todos los pisos con habitaciones, puertas exteriores y ventanas, e indique los asientos (en establecimientos de comida), para poder calcular los estacionamientos y las áreas cubiertas.

PLANOS DEL PAISAJISMO

Un plano detallado del paisajismo deberá ser presentado para todo el sitio, cumpliendo con el capítulo 17.34 (Estándares de Paisajismo) del Código de Uso de la Tierra Costera y su Desarrollo (CLUDC).

PLANOS DE LOS LETREROS

Un plano detallado de los letreros deberá ser presentado para el sitio completo, para cumplir con el Capítulo 17.38 (Letreros) de CLUDC.

OTROS PLANOS Y REPORTES

Otros planos y reportes podrían ser solicitados basado en la información proporcionada. Estos incluyen, pero no están limitados a la nivelación del terreno preliminar y a los planos de drenaje, encuestas botánicas, delimitación de tierras húmedas o pantanosas y reportes de calidad del suelo.

II. REVISIÓN MEDIO AMBIENTAL

Algunas Solicitudes de Permiso de Uso deben someterse a una revisión medioambiental bajo el Acto de Calidad Medioambiental de California

(CEQA en su sigla en inglés). La revisión preliminar medioambiental será realizada por el personal del Departamento de Desarrollo Comunitario. Puede que se requiera que el solicitante entregue información relacionada con el tráfico, ruido, factores biológicos, etc.

III. EVALUACIÓN DEL PROYECTO

Las solicitudes son evaluadas de acuerdo con el siguiente criterio:

- A. Conforme al Plan General Costero de la Ciudad de Fort Bragg, Plan Costero Local y del Código de Uso de la Tierra Costera y su Desarrollo.
- B. Compatibilidad con el área alrededor.
- C. Ubicación, tamaño, diseño y características operativas relacionadas con el uso propuesto, la disponibilidad de servicios públicos, generación de tráfico y otras características pertinentes al uso y/o área.

IV. PROCESO

La solicitud es primero revisada por el personal de la Ciudad para ver que esté completa y para determinar si el proyecto está sujeto a la revisión de la Comisión de Planificación o del Director. La solicitud, junto con toda la documentación que la apoya, será derivada a las agencias locales, estatales y federales para su revisión y comentarios. Si la solicitud es revisada por la Comisión de Planificación, un planificador de la Ciudad escribirá un reporte y una audiencia pública será fechada. Las decisiones de la Comisión de Planificación son efectivas diez días de calendario después de que la decisión haya sido entregada cuando ninguna apelación sea presentada al Concejo Municipal. Un permiso de desarrollo es entregado una vez que ha pasado el período de apelación de diez días.

Si la solicitud está sujeta a la revisión del Director, un Aviso de Decisión Pendiente será entregado. Una tercera parte interesada podría solicitar una audiencia pública. La decisión de una Revisión del Diseño por parte del Director podría ser apelada a la Comisión de Planificación. Un permiso de desarrollo es entregado diez días después de la decisión si ninguna apelación ha sido presentada.