



DCOZ

Ajuste de la Junta de Zonificación

**Proceso de Casos de Variación/Ex-
cepciones Especiales y
Obligación de Prueba**

Ajuste de la Junta de Zonificación

Lloyd Jordan
Presidente

S. Kathryn Allen
Vicepresidenta

Marnique Heath, AIA
Residente de Distrito Nombrado

Jeffrey Hinkle
Comisión Nacional de Planificación de Capital (NCPC)
Miembro de la Comisión de Zonificación

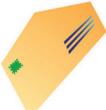


Existen copias del aviso de la audiencia en el contenedor en la pared cerca de la puerta. Por favor, tenga en cuenta que los procesos son grabados por una estenógrafa y que también se retransmiten en directo por Internet. Asimismo, por favor, evite hacer ruidos o acciones molestas en la sala de audiencias. Cuando presente información a la Comisión, encienda y hable por el micrófono, indicando primero su nombre y domicilio. Cuando acabe de hablar, apague el micrófono, para que no siga recogiendo sonido o ruido de fondo.

Todas las personas que tienen planes de testificar, a favor o en contra, deben rellenar dos tarjetas de testigos. Dichas tarjetas se encuentran en la mesa cerca de la puerta y en las mesas de los testigos. Cuando se acerque para hablar con la Comisión, entregue ambas tarjetas al estenógrafo o estenógrafa sentado(a) a la derecha del estrado.

Proceso de Casos de Variación/Excepciones Especiales

Antes de la audiencia...

	<p>Envío de la Solicitud a la Oficina de Zonificación (OZ)</p>
	<p>Aviso de presentación – Se envían avisos a la Comisión Asesora de Vecindarios (ANC), al Distrito de Miembro Único (SMD), al Concejal Municipal y a otras agencias gubernamentales, según sea necesario.</p>
	<p>Aviso de audiencia pública – Se envían avisos oficiales de la audiencia indicando la fecha al Registrador de D.C., ANC, SMD, Concejal(es) municipal(es), y propietarios de bienes raíces dentro de 200 pies de la propiedad en cuestión de 45 a 55 días antes de la audiencia.</p>
	<p>Publicación de la propiedad – El solicitante debe publicar un aviso referente a la audiencia sobre la propiedad en cuestión al menos 15 días antes de la misma. El solicitante debe presentar una declaración jurada de publicación al menos 5 días antes de la audiencia.</p>
	<p>Documentos adicionales – El solicitante debe presentar cualquier documento adicional al menos 14 días antes de la audiencia.</p>
	<p>Solicitudes de estado de parte – Las personas que intentan obtener estado de parte deben presentar su solicitud al menos 14 días antes de la audiencia y demostrar claramente que su interés sería probablemente más significativa, distinta o únicamente afectado por la acción de zonificación propuesta que otros del público general.</p>
<p>ANC</p>	<p>Informe de ANC – ANC debe presentar un informe al menos 7 días antes de la audiencia.* La Comisión tiene el informe de ANC “en gran consideración” si incluye lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) Una identificación del número de caso; (b) La fecha en la cual ANC organizó una reunión pública para considerar el caso; (c) Evidencia de que ANC ha dado el aviso correcto de la reunión; (d) El número de miembros de ANC que constituyen quórum y el número de miembros presentes; (e) Los problemas y preocupaciones de ANC sobre el caso relacionado con las Reglas de Zonificación; (f) Recomendaciones, si las hay; (g) El voto sobre la petición de adoptar el informe; (h) El nombre de la persona autorizada para presentar el informe de ANC; y (i) La firma del Presidente y/o la Vicepresidenta.

*La ANC en la cual se encuentra la propiedad recibe automáticamente estado de parte. Sin embargo, para que el informe de ANC se tenga “en gran consideración”, debe cumplir con los requisitos mencionados arriba.

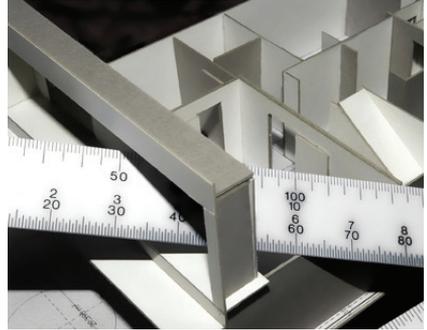
	<p>Audiencia – Las audiencias de la BZA se celebran por lo general los martes, entre las 9:30 de la mañana y las 6:00 de la tarde.</p>
Durante la audiencia...	
	<p>Declaración de apertura del presidente</p>
	<p>Asuntos preliminares – Debate sobre si la audiencia continuará, incluida la verificación de declaraciones juradas de publicación y exenciones para presentaciones.</p>
	<p>Llamada del caso – El personal de OZ llama el caso indicando su descripción y tomando juramento a los testigos, y la Junta realiza una determinación de las partes.</p>
	<p>Presentación del solicitante</p>
	<p>Preguntas por la Comisión del solicitante</p>
	<p>Interrogación del solicitante por las otras partes</p>
<p>OP</p>	<p>Informes de OP y/o de otra agencia pública</p>
	<p>Preguntas por parte de la Comisión de OP y/u otras agencias públicas</p>

	<p>Interrogación de la OP y/u otras agencias públicas por las partes</p>
<p>ANC</p>	<p>La ANC presenta el informe y el testimonio</p>
	<p>Preguntas por la Comisión de la ANC</p>
	<p>Interrogación de la ANC por las partes</p>
	<p>Testimonio por las partes y/o personas a favor</p>
	<p>Preguntas por la Comisión de las partes y/o personas a favor</p>
	<p>Interrogación de las partes y/o personas a favor por las otras partes</p>
	<p>Testimonio por las partes y/o personas en contra</p>
	<p>Preguntas por la Comisión de las partes y/o personas en contra</p>

	<p>Interrogación de las partes y/o personas en contra por las otras partes</p>
	<p>Refutación y comentarios finales del solicitante relacionados con cualquier tema presentado por las otras partes</p>
	<p>Registro abierto – Si el registro queda abierto, se permite información adicional en el mismo hasta que se cierre.</p>
	<p>Registro cerrado – Una vez que el registro quede cerrado, no se pueden presentar documentos adicionales.</p>
	<p>Decisión del panel – La Junta puede tomar una decisión al final de la audiencia, si así lo decide.</p>
<p>Después de la audiencia...</p>	
	<p>Reunión pública de decisión – Si la Junta no toma una decisión del panel, la toma de decisión será programada para una reunión pública de decisión.</p>
	<p>Orden final – Se emite una decisión escrita.</p>

Obligación de prueba para variaciones 3103

Por lo general, existen dos tipos de variaciones: las de área y las de uso. Una variación de área es necesaria cuando el propietario desea realizar cambios en la estructura física o terreno en sí, y la propiedad no cumple o no cumplirá con las Reglamentaciones de Zonificación en algún aspecto. Una variación de uso es necesaria cuando el propietario desea usar la propiedad de un modo no permitido en ese distrito en las Reglamentaciones de Zonificación. La concesión de una variación se relaciona solamente con el elemento de propiedad específico que es el objeto de la solicitud. No cambiará la clasificación de zonificación de su terreno o plaza. Al conceder una variación, la BZA simplemente permite al propietario hacer algo con la propiedad sin requerir una conformidad estricta con las Reglamentaciones de Zonificación. Esta disposición tiene tres cuestiones principales que deben ser cubiertas por el solicitante:



1. ¿Existen dificultades prácticas peculiares y excepcionales, tales como que la propiedad es excepcionalmente estrecha, superficial, en una forma inusual y/o con topografía, condiciones de suelo inusuales, o con otras condiciones especiales?:
 - a. ¿Por qué es difícil para el propietario construir en la propiedad conforme a las Reglamentaciones de Zonificación? (variación de área)
 - b. ¿Cómo existirá una dificultad financiera para el propietario al usar la propiedad conforme a las Reglamentaciones de Zonificación? (variación de uso)
2. Conceder la solicitud no irá en detrimento sustancial para el bienestar público; y
3. Conceder la solicitud no será inconsistente con la intención general y finalidad de las Reglamentaciones de Zonificación.

Obligación de prueba para excepciones especiales 3104

Se aplica una excepción especial para cuando el propietario desee instituir un uso considerado de antemano como compatible con las Reglamentaciones de Zonificación para ese distrito en particular, pero que necesita ser revisado por la BZA para garantizar que no se produzcan ciertos impactos negativos. Al tratar sobre esta disposición, el solicitante debe cubrir los siguientes temas:

1. ¿Cómo será consistente la excepción especial propuesta con la intención general y finalidad de las Reglamentaciones de Zonificación?, y
- 2.
3. Conceder la solicitud no será inconsistente con la intención general y finalidad de las Reglamentaciones de Zonificación.



Además, como todas las excepciones especiales son de un tipo específico, cada tipo está representado en una cierta sección de las Reglamentaciones de Zonificación. La sección 3104.1 estipula los criterios generales que deben cumplirse para todos los tipos de ayuda de excepción especial, mientras que las otras disposiciones citadas en el memorando del Administrador de Zonificación describen en detalle los criterios restantes que deben cumplirse.

Las variaciones y las excepciones especiales no se conceden automáticamente tras una solicitud y una audiencia ante la BZA. El solicitante es responsable de cumplir con la obligación de prueba asociada con el apoyo específico solicitado.

Limitaciones de tiempo

En virtud de las secciones 3117.4 y 3117.5 de las Reglamentaciones de Zonificación, deben cumplirse los siguientes límites de tiempo en una audiencia:

- El solicitante, personas y partes (salvo una ANC) a favor, incluidos los testigos – 60 minutos en total
- Las personas y partes en contra (salvo una ANC), incluidos los testigos – 60 minutos en total
- Personas individuales – 3 minutos
- Organizaciones – 5 minutos



Estas limitaciones de tiempo no incluyen la interrogación de la otra parte y/o preguntas de la Junta. La interrogación de testigos por el solicitante o las partes se permite por parte del solicitante o de las partes. La ANC, dentro de la cual está ubicada la propiedad, es automáticamente una parte en un caso de excepción especial o de variación. Nada prohíbe a la Junta imponer restricciones razonables para la interrogación, incluidos los límites de tiempo y limitaciones del ámbito de la interrogación.

El registro

El registro se cerrará al final de cada caso, salvo por cualquier material solicitado específicamente por la Junta. La Junta y el personal especificarán al final de la audiencia exactamente lo que se espera, quién puede presentarlo, y la fecha en que las personas deben presentar la evidencia a la Oficina de Zonificación. Una vez cerrado el registro, la Junta no aceptará ninguna otra información.



District of Columbia Office of Zoning

441 4th Street, NW, Suite 200-S,
Washington, DC 20001

202.727.6311 • www.dcoz.dc.gov • dcoz@dc.gov