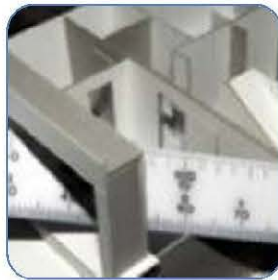

Zonificación en el Distrito de Columbia

La carga de la prueba
Variación



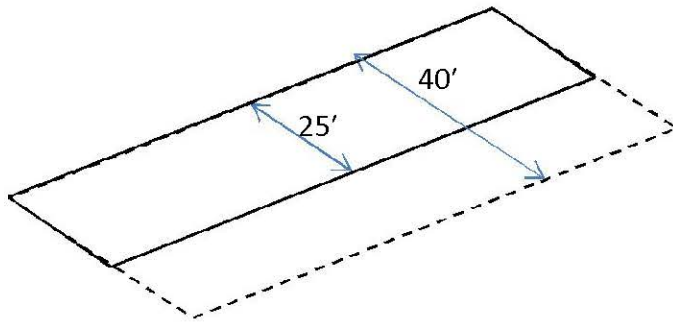
La Junta de Ajustes de Zona

La Junta de Ajustes de Zona tiene competencia sobre varios asuntos, incluyendo las solicitudes de **variaciones** a la imposición estricta del Reglamento de Zonificación y de **excepciones especiales** para permitir ciertos usos, así como las **apelaciones** a las decisiones de funcionarios de gobierno que atañen a cuestiones de zonificación.



Variación de área y variación de uso

En general, hay dos clases de variaciones: las **variaciones de área** y las **variaciones de uso**.



Una **variación de área** es necesaria cuando el propietario desea hacer algún cambio a la estructura física o al lote mismo y la propiedad no cumple o no cumplirá con el Reglamento de Zonificación en algún respecto.

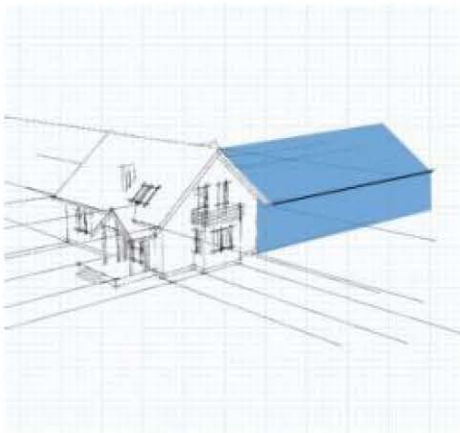


Una **variación de uso** es necesaria cuando el propietario desea usar la propiedad de una manera que, según el Reglamento de Zonificación, no está permitida en esa zona distrital.



Ejemplos de variaciones de área

Algunos ejemplos de **variaciones de área** son las solicitudes para no apegarse a:



Los requisitos que afectan el tamaño, ubicación y colocación de los edificios y otras estructuras, tales como la altura, el coeficiente de edificabilidad, la habitabilidad del lote, el largo y ancho del patio, y el tamaño mínimo de las áreas verdes.

Por ejemplo:

La variación en los requisitos de la § 400.1 para el número de pisos, a fin de permitir la construcción de una adición de dos pisos de altura en una vivienda unifamiliar ya existente.



Ejemplo de una variación de área

Algunos ejemplos de **variaciones de área** son las solicitudes para no apegarse a:



Los requisitos mínimos de estacionamiento o de carga y descarga a un grado mayor de lo que pudiera permitirse por una excepción especial o como cuestión de derecho.

Por ejemplo:

La variación en los requisitos de la § 2116.12 para la ubicación del espacio de estacionamiento, a fin de permitir la construcción de una tienda de comestibles y un edificio de apartamentos.



Ejemplos de variaciones de uso

Algunos ejemplos de **variaciones de uso** son las solicitudes para no apegarse a:



Un uso que no esté permitido por derecho o por una excepción especial en la zona distrital donde esté ubicada la propiedad.

Por ejemplo:

La variación de las disposiciones de uso de la § 320.3 para convertir una vivienda unifamiliar en unidades habitacionales (una casa para dos familias).



Ejemplo de una variación de uso

Algunos ejemplos de **variaciones de uso** son las solicitudes para no apegarse a:



Un uso que esté expresamente prohibido en la zona distrital donde esté ubicada la propiedad.

Por ejemplo:

La variación de los usos prohibidos por la § 602 para permitir el establecimiento de una gasolinera en la zona CR.



La carga de la prueba

Las variaciones no se conceden de manera automática con la solicitud y audiencia ante la junta. El solicitante tiene la obligación de satisfacer la **carga de la prueba** en relación con la exención específica solicitada. El solicitante tiene que leer las siguientes disposiciones que atañen a la solicitud y presentar una declaración detallada explicando cómo es que la misma cumple con las pruebas específicas identificadas en el Reglamento de Zonificación para una variación de **área** o de **uso**.



La carga de la prueba: variación de área



Las características físicas de la propiedad dificultan que el propietario construya o use la propiedad de conformidad con el Reglamento de Zonificación (variación de área); es decir, la forma y el tamaño de la propiedad, una topografía o pendiente poco comunes, problemas de suelo, etc.



La concesión de la solicitud no redundará en un perjuicio sustancial para el bien público; es decir, en tráfico, ruido, luz, etc.



La concesión de la solicitud será compatible con la intención y el propósito generales del Reglamento y el Mapa de Zonificación.



La carga de la prueba: variación de uso



Las características físicas de la propiedad crean dificultades excepcionales e insalvables para que el propietario use la propiedad de conformidad con el Reglamento de Zonificación (variación de uso).



La concesión de la solicitud no redundará en un perjuicio sustancial para el bien público; es decir, en tráfico, ruido, luz, etc.



La concesión de la solicitud será compatible con la intención general y el propósito del Reglamento y el Mapa de Zonificación.





La concesión de una variación

La concesión de una variación se refiere únicamente a la propiedad específica que es objeto de la solicitud. No alterará la clasificación de zona de la manzana o el lote. Al conceder una variación, la junta sencillamente le permite al propietario hacer algo con la propiedad sin exigir el estricto cumplimiento del Reglamento de Zonificación.

Importante: La orden de aprobación puede incluir condiciones específicas que deben satisfacerse para cumplirla, así como para obtener los permisos de construcción y las cédulas de habitabilidad.





POR FAVOR, TOME EN CUENTA QUE:

Todas las solicitudes son remitidas a la Oficina de Planificación (OP) y a la Comisión Consultiva Vecinal (ANC, por sus siglas en inglés) donde está ubicada la propiedad afectada para su evaluación y recomendación. Sus informes tienen un **“gran peso”** sobre la decisión de la Junta de Ajustes de Zona. A los solicitantes se les recomienda encarecidamente que se comuniquen con estas dependencias para abordar los méritos de su solicitud. Para llamar a la OP, marque el **(202) 442-7600**. La información de la ANC puede confirmarse llamando a la Oficina de las Comisiones Consultivas Vecinales, al **(202) 727-9945**.



Para obtener más información



www.dcoz.dc.gov



dcoz@dc.gov



(202) 727-6311



441 4th Street, NW, Suite 200-S, WDC, 20001



Estación del Metro de Judiciary Square



¡Búsquenos en Facebook!

