Zonificación en el Distrito de Columbia

El ABC de la zonificación:

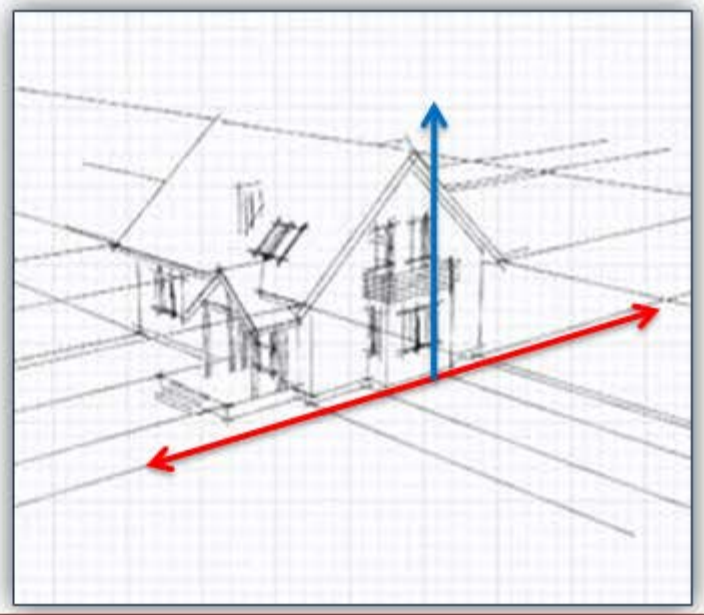
Conceptos básicos de zonificación

¿Qué es la zonificación?

- Las leyes de zonificación del Distrito de Columbia les dicen a los dueños de propiedades:

  1. qué tanto se puede construir en su propiedad (qué tan alto, qué tan grande, cuantos pisos, cuánto terreno puede cubrirse); y

  2. el uso que puede dársele a su propiedad.



Cómo funciona la zonificación

- Las leyes de zonificación del Distrito de Columbia (conocidas como el Reglamento de Zonificación):
  - dividen a la ciudad en “zonas” o en “demarcaciones de zona”; y
  - definen lo que puede construirse y qué clase de negocios son aceptables en esas zonas.

- En cada demarcación de zona se permite cierto grado de urbanización *por derecho*.

- Sin embargo, hay otros usos que únicamente se permiten con un permiso especial del gobierno.

¿Por qué tenemos una zonificación?

Las ciudades usan la zonificación para:

- Proteger la imagen y el ambiente de un lugar.
- Fomentar ciertas industrias o negocios.
- Prevenir la sobresaturación del terreno y la sobreconcentración de gente.
- Ofrecer una iluminación y ventilación adecuadas alrededor de las propiedades.
- Planificar la construcción futura de vecindarios.
- Proteger a los negocios y las residencias existentes de vecinos incompatibles y otros efectos adversos.
- Orientar acerca de dónde vive y trabaja la gente, y dónde se ubican los comercios y las fábricas, por lo general acorde con un plan integral.

¿Por qué la zonificación del Distrito de Columbia es especial?

- Como la capital de los Estados Unidos, mucha de la tierra del Distrito de Columbia es propiedad del gobierno federal.

- Estos terrenos federales no están sujetos al Reglamento de Zonificación del Distrito de Columbia.

- Esto significa que los edificios de la Casa Blanca, el Congreso y el Capitolio de los Estados Unidos, así como las zonas verdes federales de toda la ciudad, no están sujetos a las leyes de zonificación del Distrito de Columbia.

¿Por qué la zonificación del Distrito de Columbia es especial?

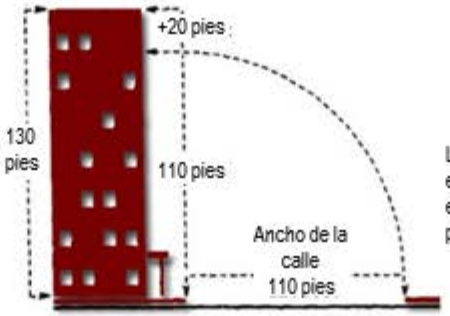
- Ninguna otra ley de zonificación puede sustituir a la Ley sobre la Altura de los Edificios de 1910, que fue promulgada por mandato federal.

AVENIDAS AMPLIAS, VISTAS DESPEJADAS, EDIFICIOS BAJOS

La Ley Federal sobre la Altura de los Edificios de 1910 limita la altura de las estructuras, en la mayoría de los casos, al ancho de la calle enfrente de ellos, más 20 pies (6.01 m). Para una estructura situada en una esquina, esa medida se puede determinar usando la más ancha de las dos calles.

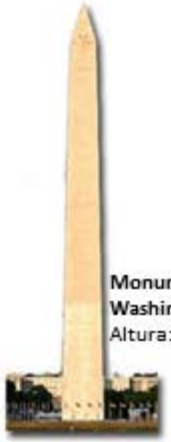
La ley limita la mayoría de los edificios a los 110 pies (33.5 m) de altura, pero los ubicados en bulevares más amplios, tales como la calle K y la calle 13, alcanzan alturas de 130 pies (39.6 m). Los edificios de la avenida Pennsylvania pueden llegar a los 160 pies (48.8 m).

Según la ley, las ornamentaciones de los techos, tales como las cúpulas, los capiteles y los alminares, no cuentan como parte de la altura total de un edificio, la cual se mide a partir de la parte central del frente de la estructura.



Casa Blanca
Altura: 26 m

Capitolio
Altura: 91.5 m

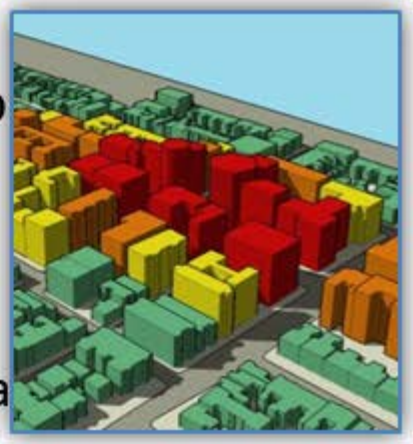


Monumento a Washington
Altura: 169.2 m

Demarcaciones de zona: ¿qué son?

Como lo especifica el Reglamento de Zonificación, las demarcaciones de zona:

1. Detallan los usos y las clases de urbanización permitidos en esa zona.
2. Les indican a los dueños qué forma, tamaño y densidad pueden tener los edificios que construyan en su propiedad, así como el uso que puede dársele a la misma.
   - **"Densidad"** se refiere a la intensidad del uso que se le da a una propiedad. Una densidad mayor significa que un edificio puede construirse con una altura mayor, abarcar más terreno y permitir que más gente lo use.



Propósito de las demarcaciones de zona

- Las demarcaciones de zona mantienen los edificios de tamaño y uso parecido juntos.
  - Esto evita que los rascacielos colinden con casas adosadas y fábricas, y los mantiene lejos de donde vive la gente.

- A veces, para pasar de un tipo de uso o de edificio a otro se necesita una transición; una manera de ir decreciendo de los edificios más altos a los más bajos, o de los usos que generan mucho tráfico a las zonas residenciales con menos tráfico.

  - Un ejemplo de esto son las demarcaciones de propósito especial (o SP, en rojo) que separan ciertas zonas comerciales del centro (en azul) de las zonas residenciales adyacentes (en verde).

Nombres de las demarcaciones de zona

- Las 4 demarcaciones de zona clave llevan el nombre de su *uso o ubicación predominantes:* "residencial" (R), "comercial" (C), "industrial"/"manufacturero" (M) y "ribereño" (W).

- Algunas demarcaciones de reciben su nombre por su *combinación de usos* y, por ende, son de "uso mixto".
  - CM (para uso comercial ligero y manufacturero); y
  - CR (para uso comercial y residencial mixto)
    - Ejemplo: quienes viven arriba de una tienda cuyo frente da a la calle.

Nombres de las demarcaciones de zona

- Las demarcaciones de zona se detallan según su nivel de densidad y de intensidad de uso.
- Estos niveles pueden ir desde “baja” y “moderada”, hasta “alta”.
- Esto se identifica añadiendo ciertos números y letras mayúsculas al nombre de la demarcación de zona (R-1, R-2, R-3, R-4, R-5-A y R-5-B.)
- Conforme los números y las letras van ascendiendo, los efectos se tornan más intensos. Es decir, los edificios tienden a ser más altos, a abarcar más terreno y a permitir que más gente los use.
  - ***Ejemplo:*** *Una demarcación de zona R-5-B, con edificios de apartamentos, tiene una densidad mucho mayor que una R-1, con viviendas unifamiliares independientes.*

Superposiciones

- **<u>¿Qué son?</u>** Las superposiciones son reglas que imponen restricciones adicionales al uso y al tamaño de la urbanización, además de las de la demarcación de zona subyacente.
- **<u>¿Para qué las tenemos?</u>** Las superposiciones responden a inquietudes de urbanización específicas, tales como aumentar las oportunidades comerciales o proteger los árboles.

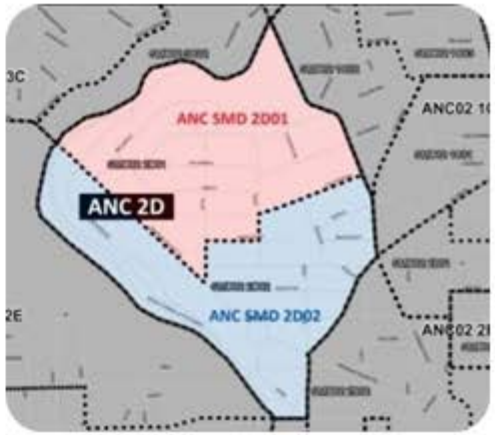
Superposiciones: ejemplos

- **<u>Superposiciones definidas como vecinal-comerciales:</u>** Las superposiciones vecinal-comerciales de Cleveland Park (CP) y la calle Ocho (ES) sureste restringen el número de bares y restaurantes a fin de dejar espacio para que otra clase de negocios que dichas comunidades quieren, como tiendas de ropa, ferreterías y galerías de arte, atiendan al vecindario.

Superposiciones: ejemplos

- **<u>Las demarcaciones con superposiciones varias sirven otras metas y objetivos de interés público:</u>** La superposición para la protección de árboles y laderas (o TSP) ayuda a conservar y mejorar las zonas verdes de los vecindarios designados que se ubican enseguida de arroyos o parques. Para ello, la superposición TSP prohíbe que los propietarios de tierras alteren o perturben el terreno destruyendo o desarraigando árboles, o modificando la superficie del suelo de una manera que impida la absorción del agua y cause inundaciones.

Protagonistas del proceso de zonificación



- **Las Comisiones Consultivas Vecinales (o ANC)** están integradas por funcionarios elegidos por sus vecinos para ofrecer una participación y verificación ciudadana formal a nivel de vecindario. Cada comisionado representa a aproximadamente 2,000 residentes. Actualmente existen 286 ANC.

- **La Oficina de Planificación (u OP)** es la dependencia de planificación central del Distrito de Columbia. La OP emite recomendaciones por escrito sobre casos sometidos a la consideración de la Comisión de Zonificación y la Junta de Ajustes de Zona.

- **La Comisión de Zonificación (o ZC)** es un órgano integrado por cinco miembros que prepara, adopta y subsiguientemente enmienda el Reglamento de Zonificación y el Mapa de Zonificación. La ZC tiene una autoridad cuasijudicial y cuasilegislativa. Ve los casos contenciosos, donde existen partes, y casos de normatización, donde no las hay (tales como cuando un individuo o una entidad instan a que se modifique el contenido del Reglamento de Zonificación).

Protagonistas del proceso de zonificación

- **La Junta de Ajustes de Zona (o BZA)** es un órgano cuasijudicial integrado por cinco miembros que ve los casos que atañen a las variaciones, las excepciones especiales y las apelaciones de decisiones administrativas relacionadas con la zonificación.

- **La Oficina de Zonificación del Distrito de Columbia (o DCOZ)** es un organismo independiente del Distrito de Columbia que ofrece asistencia profesional, técnica y administrativa a la ZC y BZA en apoyo a su labor de supervisión y adjudicación de cuestiones de zonificación en la ciudad.

- **La Oficina del Administrador de Zonificación (o ZA) (al seno del Departamento del Consumidor y Asuntos Regulativos o DCRA)** es la responsable de administrar e imponer el Reglamento de Zonificación, así como las órdenes de la ZC y de la BZA. La ZA también se hace cargo de las construcciones ilícitas y del cumplimiento del código.

Protagonistas del proceso de zonificación

Así que, ¿cómo es que estos protagonistas interactúan en relación con la zonificación?

Proceso de Zonificación

Cómo funciona la zonificación: "por derecho"

Todo comienza con USTED:

- **¿Quiere construir algo en su terreno?**
- **¿Le importa lo que sus vecinos construyen en su terreno?**
- **Si el Reglamento de Zonificación autoriza el proyecto:**
  - El dueño de la propiedad tal vez todavía necesite un permiso de construcción o una Cédula de Habitabilidad.
  - Para obtener cualquiera de los dos, el dueño de la propiedad los solicita ante la ZA en el DCRA.

Cómo funciona la zonificación: cuando no es "por derecho", se necesita una dispensa de zonificación

- **Si el proyecto necesita una aprobación más allá de lo que la ZA puede autorizar,** se hace una recomendación para que el propietario acuda a la **DCOZ** a solicitar una dispensa, ya sea para la ZC o para la **BZA.**

Cómo funciona la zonificación: solicitudes de zonificación

- Todas las solicitudes para la ZC y la BZA las tramita la DCOZ. Así sean solicitudes o apelaciones, se necesita una notificación pública y una audiencia o asamblea públicas.

- Para muchos de los casos de la ZC se necesita que haya una asamblea de repulsa antes de la audiencia, a fin de determinar la disposición que hay para celebrarla.

- Otros casos de la ZC y todos los de la BZA van directamente a audiencia. Entonces se plantea una decisión, ya sea al término de la audiencia o en una reunión subsiguiente, y a continuación se emite una orden que representa la decisión de la ZC o de la BZA en el caso.

Tipos de casos de la ZC

Enmienda al contenido: Es una petición para modificar el contenido del Reglamento de Zonificación. Ésta puede incluir modificaciones a las normas de urbanización en una o más demarcaciones de zona o aspectos de procedimiento del reglamento.

Enmienda al mapa: Es una solicitud o petición para modificar la demarcación de zona asignada a una propiedad; ésta también puede incluir la adición de una superposición a una zona dada.

Renovación de unidades planificada (o PUD): Es un proceso especial de evaluación para proyectos de urbanización más grandes, a fin de asegurar una urbanización de alta calidad y el beneficio público.

Plan para un centro: Es una clase de excepción especial específica para usos institucionales de mayor envergadura como universidades y hospitales.

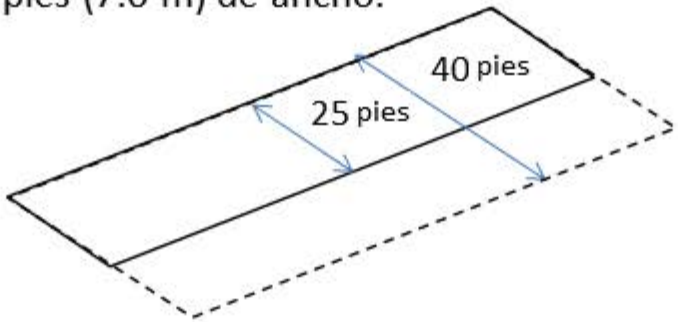
Urbanización del espacio aéreo: Es una solicitud para alquilar o usar de otro modo el espacio ubicado por encima o por debajo de las calles y callejones del Distrito de Columbia.

***IMPORTANTE**: La ZC también puede decidir sobre las variaciones y las excepciones especiales.*

Tipos de casos de la BZA

Variación: Es una excepción administrativa al Reglamento de Zonificación. Debe demostrarse que existen: 1) dificultades prácticas (variación de área); o 2) dificultades económicas insalvables (variación de uso) relacionadas con una situación o condición de pobreza excepcionales. Hay dos clases de variaciones:

- Una **variación de área** tiene lugar cuando una configuración inusual del terreno ocasiona dificultades prácticas para el propietario, exigiendo una flexibilización del Reglamento de Zonificación. **Ejemplo:** el ancho mínimo exigido para un lote es de 40 pies (12.2 m), pero el lote en cuestión tiene 25 pies (7.6 m) de ancho.



- Una **variación de uso** le permite al propietario, debido a una condición excepcional de la propiedad que ocasiona dificultades económicas insalvables, usar la propiedad de una manera que no cumpla con el Reglamento de Zonificación. Ejemplo: cambiar el uso de una estructura ubicada en la demarcación de zona R-4, de uno residencial a uno de oficinas. *Ésta es la variación más difícil de conseguir.*

Tipos de casos de la BZA

Excepción especial: Es un uso o nivel de urbanización permitidos en una demarcación de zona, pero sujetos a ciertas condiciones para mitigar los efectos adversos.

- En las demarcaciones residenciales se permite una adición o estructura accesoria para una vivienda unifamiliar o apartamento por **excepción especial**, si la adición o estructura accesoria no tienen un efecto substancialmente adverso sobre el uso o disfrute de alguna vivienda o propiedad colindantes o adyacentes. **Ejemplo**: pueda que una solicitud presentada ante la BZA para procurar una adición a su hogar que de otro modo no cumpla con el Reglamento de Zonificación sea concedida, siempre y cuando no afecte de manera adversa a sus vecinos y no exceda las reglas de habitabilidad de solares.

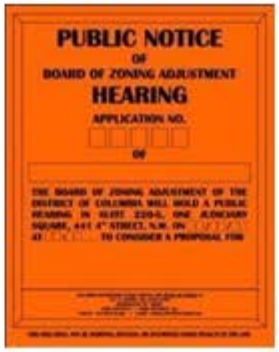
Apelación: Es una apelación de la decisión de cualquier funcionario u órgano administrativo en relación con el cumplimiento o la administración del Reglamento de Zonificación.

Misión extranjera: Es una solicitud para la ubicación o expansión de una cancillería propuesta en ciertas demarcaciones de zona.

Cómo funciona la zonificación: aviso

When a hearing in a zoning case is scheduled, notice is sent to:

- La comisión [ANC] afectada
- El comisionado [ANC] afectado
- El concejal de distrito (ward)
- La Oficina de Planificación (u OP) y otras dependencias
- Los dueños de propiedades ubicados a una distancia de 200 pies (61 m)



El aviso también se publica en el *Registro Público de la Propiedad del Distrito de Columbia (ahora disponible en línea, en* **www.dcregs.org**), para muchos de los casos, y se colocan letreros en la propiedad dando aviso.

Así, a los vecinos se les da aviso de los proyectos propuestos que necesitan una dispensa de zonificación, así como la oportunidad de expresar cómo los afecta algún proyecto.

Cómo funciona la zonificación: audiencias

- El público puede testificar
- La ZC/BZA ve el fundamento del caso
- La ZC/BZA puede anunciar una decisión sobre el caso
- El solicitante o las ANC son partes del proceso y pueden contrainterrogar

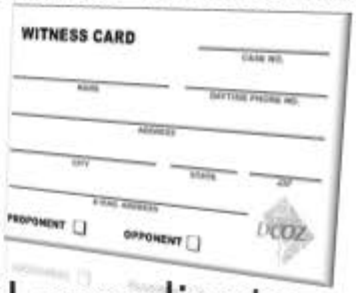
Importante: Cuando la ZC o la BZA celebran una asamblea, eso no es más que una oportunidad para decidir sobre los casos y, quizás, para que la ZC tome en consideración ciertos casos para su repulsa; no se permite rendir testimonio al público.

Cómo funciona la zonificación: cómo participar en un caso de zonificación

Maneras en que la gente puede participar en un caso de zonificación:

- Siendo parte: los interesados deben presentar una solicitud por lo menos 14 días antes de la audiencia y demostrar qué tanto más los afecta que al resto del público.

- Siendo un testigo: cualquiera puede comparecer y rendir testimonio a favor o en contra de un caso.



- Presentando una carta como constancia (mientras el expediente esté abierto).

Cómo funciona la zonificación: la función de ciertos participantes en un caso de zonificación

- La OP examina todas las solicitudes de dispensa de zonificación y sus recomendaciones tienen “mucho peso”.

- Las ANC afectadas examinan todas las solicitudes de dispensa de zonificación. El informe escrito de las ANC también tiene “mucho peso”.

www.dcoz.dc.gov

¡Búsquenos en Facebook!

District of Columbia | MAYOR | DC GUIDE | RESIDENTS | BUSINESS | VISITORS | GOVERNMENT | FOR KIDS

Office of Zoning

Search DCOZ Site

DCOZ HOME
Zoning in DC
Zoning Tutorials
Zoning Commission
Board of Zoning Adjustment
Director's Biography
How To Reach Us
News Room
Ask DCOZ
FOIA Requests
FAQs
Featured Employees
Employment Opportunities

SERVICES
File and Manage Cases Online
Zoning Map
Zoning Regulations
Calendar
Live WebCast
Video On Demand

SEARCH
Zoning Case Search
ZC and BZA Orders
ZC and BZA Transcripts

INFORMATION
Zone Districts Summary
Overlay Districts Summary
ZRR
Summary Zoning Map
Application Forms
Submitting Documents in ZC/BZA Cases
Zoning Certification
Compliance Review

District of Columbia
Office of Zoning

SPOTLIGHT on the Zoning Commission

ZC Case No: 08-06A Zoning Regulations Review (ZRR)

Draft text for the ZRR is now available online!

DCOZ NEWS 2 of 9

Zoning Guidebook | Reasonable Accommodation | OP Reports | Zoning Tutorials

ABOUT DCOZ

The District of Columbia Office of Zoning (DCOZ) provides administrative, professional, and technical assistance to the Zoning Commission (ZC) and the Board of Zoning Adjustment (BZA) in support of their oversight and adjudication of zoning matters in the District of Columbia.

Zoning Brochure in Other Languages

Quy Vùng Tại Quận Columbia | Zonificación en el Distrito de Columbia | Zonage dans le District de Columbia | DC의 도시계획

File and Manage Cases online
Interactive Zoning Information System

ZONING CASE SEARCH
Access Case Information and Documents

ZONING MAP
View and query interactive DC zoning map

ZONING REGULATIONS
DC Municipal Regulations Title 11

ORDER AND TRANSCRIPT SEARCH
View orders and transcripts

CALENDAR
View ZC and BZA hearing and meeting schedules

LIVE WEBCAST
View Live Webcast of ZC and BZA hearings and meetings

VIDEO ON DEMAND
Watch past public hearings and meetings

SUMMARY ZONING MAP
View printable Zoning map

Compliance Review
File compliance complaint

Informes de la OP

Guía de zonificación

Cursillos sobre zonificación

Presente y maneje casos en línea

Búsqueda de casos de zonificación

Mapa de zonificación

Reglamento de zonificación

Ciberconferencia en vivo