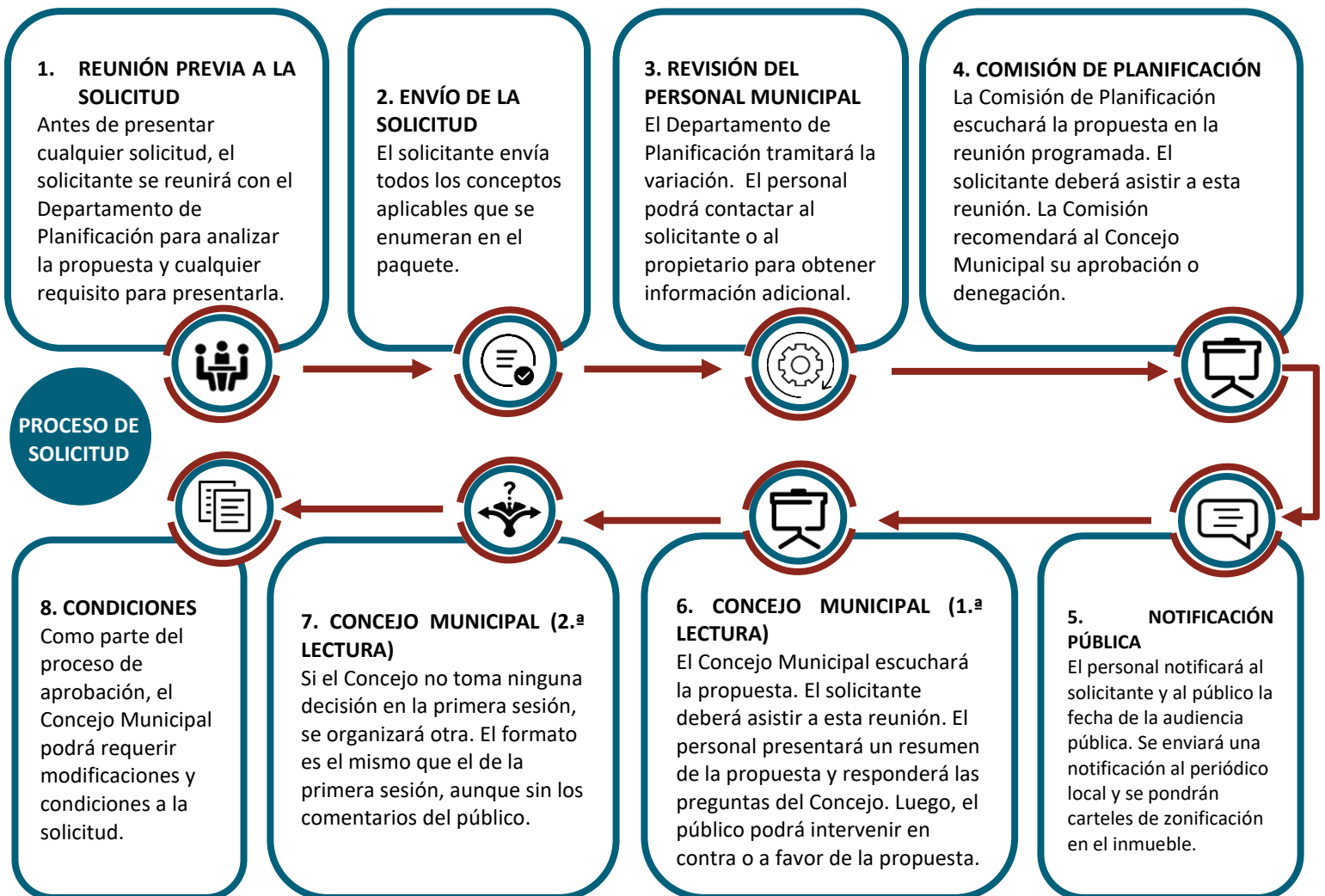


OBJETIVO DE LAS VARIACIONES

De conformidad con la [Sección 23-1402](#), la Alcaldía y el Concejo Municipal están autorizados a considerar, en casos específicos, las variaciones de los términos de este artículo que no sean contrarias al interés público cuando, debido a condiciones especiales, la aplicación literal de las disposiciones resulte en una dificultad práctica o innecesaria, de modo que se respete el espíritu del artículo, se garanticen la seguridad y el bienestar públicos y se haga justicia de forma sustancial. No constituye motivo de variación el uso discordante de los terrenos, edificios o estructuras vecinas en el mismo distrito o en otros.

PROCESO DE SOLICITUD



Solicitud # _____

FECHA DE RECEPCIÓN

SOLICITANTE

Nombre: _____

Dirección postal: _____ unidad # _____

Correo electrónico: _____ Teléfono de contacto: _____ Fax: _____

PROPIETARIO (si es diferente al solicitante)

Nombre: _____

Dirección postal: _____

Correo electrónico: _____ Teléfono de contacto: _____ Fax: _____

INMUEBLE (proporcione una hoja de presentación aparte si la solicitud corresponde a más de un inmueble)

Dirección física: _____

N.º de lote e identificación fiscal: _____ Distrito del Concejo: _____

Categoría de zonificación actual: _____ Área de carácter de uso futuro de la tierra: _____

Variación solicitada: _____

ENVÍE DE MANERA ELECTRÓNICA todos los documentos solicitados a continuación:

- ____ 1) Carta de presentación en la que se describa la variación y su justificación, además del alcance de las obras propuestas.
- ____ 2) Carta de respuesta a cada uno de los siete (7) criterios “normativos”. Mencione cada criterio antes de cada respuesta.
- ____ 3) Fiscalización de bienes donde se muestren los límites del inmueble, la huella del edificio y la disposición de los estacionamientos, para disminuir los retranqueos. Cualquier solicitud de variación de retranqueo de un terraplén deberá ir acompañada de estudios que muestren las líneas topográficas, las zonas de la ribera y las correspondientes líneas de retranqueo.
- ____ 4) Para las variaciones relacionadas con drenaje superficial, proporcione la información subrayada en esta solicitud.
- ____ 5) Plano de ubicación completo, dibujado a escala, para los proyectos con propuestas de una nueva construcción, ampliaciones o trabajos de desarrollo en el lugar. Las dimensiones de los retranqueos deberían etiquetarse (ver la lista de comprobación del plan de ubicación para los requisitos).
- ____ 6) Autorización notarial del propietario (o de su representante) y declaración de los aportes a campañas que el solicitante haya realizado; utilice los formularios adjuntos.
- ____ 7) Fotografías, representaciones gráficas o planos (según se aplique a la solicitud de variación y al alcance del proyecto).
- ____ 9) La Ciudad podrá solicitarle información adicional luego de la reunión inicial de solicitud con el personal.

FECHA DE RECEPCIÓN

AUTORIZACIÓN NOTARIAL DEL PROPIETARIO

Yo, _____ JURO SER EL **PROPIETARIO**
Nombre del o de los propietarios

DEL INMUEBLE: _____

CON N.º DE IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA:

TAL COMO APARECE EN LOS REGISTROS DEL **CONDADO DE DEKALB**, GEORGIA, QUE ES EL INMUEBLE OBJETO DE LA SOLICITUD ADJUNTA. AUTORIZO A LA PERSONA NOMBRADA A CONTINUACIÓN PARA QUE ACTÚE COMO SOLICITANTE EN LA TRAMITACIÓN DE ESTA SOLICITUD. TAMBIÉN AUTORIZO AL PERSONAL DE LA CIUDAD PARA QUE INSPECCIONE LAS INSTALACIONES DEL INMUEBLE DESCRITO ANTERIORMENTE.

NOMBRE DEL SOLICITANTE (LEGIBLE):

DIRECCIÓN:

TELÉFONO: _____ CORREO ELECTRÓNICO: _____

Compareció personalmente
ante mí

Firma del propietario

Nombre del propietario

Nombre en letra de imprenta

Jura que la información contenida
en esta autorización es fiel y exacta
a su leal saber y entender.

Firma del Notario Público

Fecha

DIVULGACIÓN DE APORTES A CAMPAÑAS

FECHA DE RECEPCIÓN

De conformidad con la Ley de Conflicto de Intereses en Zonificación del Código Oficial de Georgia (Official Code of Georgia Annotated, OCGA), Capítulo 36-67A, deberán responderse las siguientes preguntas:

¿El solicitante ha aportado \$250 o más a la campaña de un funcionario del gobierno local en los dos años inmediatamente anteriores a la presentación de esta solicitud? Sí _____ No _____

Si la respuesta es afirmativa, deberá presentar una divulgación escrita junto con la autoridad gobernante de la ciudad de Doraville, con los siguientes datos:

1. Nombre y cargo oficial del funcionario del gobierno local al que se le hizo el aporte en campaña.
2. Importe en dólares y descripción de cada aporte realizado a la campaña durante los dos años inmediatamente anteriores a la presentación de esta solicitud, además de la fecha de cada uno de estos aportes.

NOTARIO

FECHA

FIRMA DEL SOLICITANTE

FECHA

Nombre del notario en letra de imprenta
impresión

Nombre del solicitante en letra de

FECHA DE FIN DE LA AUTORIZACIÓN / SELLO

Marque una opción: Propietario _____ Solicitante/Agente _____

Dirección física del inmueble

N-º de solicitud: _____

REUNIÓN CON EL PERSONAL PREVIA A LA SOLICITUD

Antes de presentar la solicitud, los solicitantes se reunirán con el personal para conversar sobre los requisitos de presentación.

FECHA DE RECEPCIÓN

FECHA DE LA REUNIÓN: _____

Especifique la nueva zonificación que solicita: _____

Firma del solicitante: A mi leal saber, la revisión de esta solicitud previa es fiel y exacta. El solicitante presentará la documentación de la solicitud conforme a la Ordenanza de Zonificación de la ciudad de Doraville.

Firma del solicitante: _____ Fecha: _____

Firma del funcionario: _____ Fecha: _____

Nombre del funcionario: _____

La firma del funcionario solo certifica que se celebró la reunión previa a la solicitud requerida, más no se refiere a la respuesta del Departamento de Desarrollo Comunitario.

FIRMA DEL SOLICITANTE

LEA LA SIGUIENTE INFORMACIÓN ANTES DE FIRMAR

Este formulario deberá llenarse por completo antes de ser aceptado. Deberán adjuntarse todos los documentos requeridos y las tarifas de presentación. **La solicitud que carezca de alguno de los anexos o información requeridos se considerará incompleta y no será aceptada.**

NOTARIO _____ FECHA _____

FIRMA DEL SOLICITANTE _____ FECHA _____

Nombre del notario en letra de imprenta _____

Nombre del solicitante en letra de imprenta _____

_____ Marque una opción: Propietario _____ Solicitante/Agente _____

CRITERIOS NORMATIVOS para una Variación en todos los distritos de zonificación, excepto los del Código de Comunidad Habitable (Livable Community Code, LCC).

De conformidad con la [Sección 23-1402](#), podrá concederse una variación en un caso individual que presente una dificultad innecesaria, si la Alcaldía o el Concejo Municipal, según corresponda, comprueba que **se presentan o no las condiciones descritas a continuación en los incisos 1 a 7. Además de la carta de presentación, el solicitante presentará una carta en la que se enumere cada normativa, se dé respuesta por escrito a cada uno de los criterios normativos y se dé respuesta por escrito según cada uno de estos criterios.**

- 1) Existen condiciones extraordinarias y excepcionales con el inmueble en cuestión, debido a que su tamaño, forma o topografía no son similares a otros terrenos o estructuras en el mismo distrito.
- 2) La interpretación literal de las disposiciones de este artículo privaría al solicitante de los derechos que disfrutaban otros inmuebles en el distrito donde se encuentra la propiedad.
- 3) La concesión de la variación solicitada no conferirá al inmueble del solicitante ningún privilegio especial que se niegue a otros inmuebles en el distrito donde se encuentra la propiedad.
- 4) La variación solicitada irá acorde con el propósito y la intención de este artículo y no perjudicará al vecindario ni irá en detrimento del bienestar general.
- 5) Las circunstancias especiales no son el resultado de las acciones del solicitante.
- 6) La variación solicitada es la mínima que posibilitará el uso legal del terreno, edificio o estructura.
- 7) La variación no es una solicitud para el uso del terreno, edificios o estructuras que no esté permitido por derecho en el distrito en cuestión.

Sección 23-1402A. - Limitaciones a la concesión de variaciones.

- a) No podrán concederse variaciones de los requisitos de densidad o de uso del inmueble.
- b) Al conceder una variación, la Alcaldía y el Concejo pueden añadir cualquier condición que se considere aconsejable, de modo que se respete el espíritu de este capítulo, se garanticen la seguridad y el bienestar públicos y se administre justicia de forma sustancial.
- c) En cuanto a las normativas de desarrollo de este capítulo, la autoridad que concede las variaciones se limitará a las referentes a los siguientes requisitos:
 - (1) En el caso de un patio delantero, lateral o trasero, la variación no podrá superar el cincuenta por ciento (50 %) del requisito mínimo del distrito.
 - (2) En el caso de la distancia entre los edificios en un mismo lote, la variación no podrá ser mayor a diez (10) pies.
 - (3) En el caso de los requisitos de estacionamiento, la variación no podrá superar el cincuenta por ciento (50 %) de lo requerido.
 - (4) En los distritos no residenciales, ninguna variación de altura podrá superar las alturas de construcción aprobadas en más de cinco (5) pisos en centros planificados de no menos de cuatro (4) acres.

CRITERIOS NORMATIVOS para una variación en los distritos del Código de Comunidad Habitable (LCC)

Además de la carta de presentación para la solicitud de la variación, el solicitante presentará una carta en la que se enumere cada criterio normativo y presentará una respuesta por escrito frente a cada uno de estos criterios. De conformidad con la [Sección 23-2005](#), cualquier variación en un inmueble zonificado en un distrito del LCC, estará sujeta a lo siguiente:

- (a) Las variaciones de los requisitos del Artículo XX (Código LCC) se harán de acuerdo con el Artículo XIV, salvo que se indique lo contrario en el presente documento.
- (b) A pesar de las [Secciones. 23-1402](#) (Variaciones) y [23-1402A](#) (Limitación a la concesión de variaciones) del Artículo XIV, la Alcaldía y el Concejo Municipal están autorizados, previa apelación, a considerar en casos específicos las variaciones que no sean contrarias al interés público cuando, debido a condiciones especiales, la aplicación literal de las disposiciones del Artículo resulte, para un caso individual, en una dificultad práctica o innecesaria, de modo que se respete el espíritu del código, se garanticen la seguridad y el bienestar públicos y se administre justicia de forma sustancial. No constituye motivo de variación el uso discordante de los terrenos, edificios o estructuras vecinas en el mismo distrito o en otros.

Podrá concederse una variación en un caso individual que presente una dificultad innecesaria, si la Alcaldía y el Concejo Municipal consideran que se cumplen todas las condiciones que se indican a continuación. Cuando, según corresponda, la Alcaldía y el Concejo Municipal consideren aprobar, denegar o hacer recomendaciones no vinculantes sobre las variaciones, deberán considerarse todas las condiciones que se presentan a continuación y deberá definirse si están presentes o no.

- (1) La variación se justifica por la disposición de la [Sección 23-2001](#) (Intención).
 - (2) La variación va acorde con el plan integral.
 - (3) La variación no pondrá en peligro la salud o la seguridad públicas ni constituirá ninguna molestia pública si se ubica donde se propone y se desarrolla de acuerdo con los planos y la información presentados y aprobados.
 - (4) La variación no afectará sustancialmente el valor de los inmuebles colindantes.
 - (5) Si se desarrolla de acuerdo con los planos e información aprobados, la variación permitirá un desarrollo acorde con los usos de los terrenos adyacentes.
 - (6) La variación significará un avance hacia la forma de desarrollo prevista.
- (c) Si se solicita una variación junto con un Plan Regulador o Plan de Área Especial, la Alcaldía y Concejo Municipal podrán tramitar las variaciones solicitadas de forma simultánea.

Requisitos ADICIONALES para el drenaje superficial y los retranqueos de terraplén en todos los distritos de zonificación

De conformidad con la [Sección 23--1905](#), **Requisitos de desarrollo urbano**, los siguientes requisitos de drenaje y retranqueo se aplican a todas las actividades de desarrollo:

- (1) Se mantendrá una barrera de vegetación natural inalterada a lo largo de cincuenta (50) pies, medidos horizontalmente, en ambas orillas del cauce (según corresponda), medidos desde la parte superior de la orilla del mismo.
- (2) Se mantendrá un retranqueo adicional de veinticinco (25) pies, medidos horizontalmente, más allá de la barrera de vegetación natural inalterada, en la que se prohibirá toda cubierta impermeabilizada. La nivelación, el relleno y el movimiento de tierras se reducirán al mínimo dentro del retranqueo.
- (3) No se permitirá el uso de pozos sépticos ni campos de drenaje dentro de la zona de contención y retranqueo.

Procedimientos para las variaciones. Las variaciones para drenajes superficiales y los retranqueos exigen medidas de mitigación para compensar los efectos de cualquier desarrollo urbanístico propuesto en la parcela.

- (1) Se proporcionará la siguiente información junto con la solicitud de variación de terraplén:
 - a. Mapa de la ubicación del inmueble, de todos los arroyos, humedales, llanuras aluviales y demás formaciones naturales, según lo determine el estudio de campo.
 - b. Descripción de la forma, el tamaño, la topografía, la pendiente, los suelos, la vegetación y otras características físicas en el inmueble.
 - c. Plano detallado de ubicación, que muestre dónde están todas las estructuras existentes y propuestas y otras cubiertas impermeabilizadas, los límites de todas las alteraciones del terreno existentes y propuestas, tanto dentro como fuera de la zona de drenaje y retranqueo. Se indicará con precisión y claridad el área exacta de la zona de drenaje que se verá afectada.
 - d. Documentación que acredite la existencia de dificultades inusuales en caso de que se mantenga el drenaje.
 - e. Al menos un (1) plan alternativo, que no incluya el uso de drenaje o retranqueo o una explicación de por qué no es posible presentar un plan alternativo con estas características.
 - f. Cálculo del área total y longitud de la intervención propuesta.
 - g. Plan de gestión de las aguas pluviales, si procede.
 - h. Propuesta de mitigación, si la hubiere, para la intervención. Si no se propone ninguna mitigación, la solicitud deberá incluir una explicación sobre los motivos para no presentarla.
- (2) Además de los criterios normativos presentes en la Sección 23-1402, se considerarán los siguientes factores para determinar si se realiza una variación:
 - a. Los suelos, la vegetación y otras características físicas en el inmueble.
 - b. La ubicación de todos los arroyos en el inmueble, incluso a lo largo de sus linderos.
 - c. La ubicación y el alcance de la intervención propuesta por drenaje o retranqueo.
 - d. La posibilidad de tener diseños alternativos que requieran menos intervenciones o ninguna.
 - e. Los impactos que la construcción tendrá a largo plazo en la calidad del agua de la variación propuesta.
 - f. La emisión de la variación preserva los recursos naturales y el medio ambiente de la misma manera que si no se emitiera.

VARIACIÓN ADMINISTRATIVA

- a) En virtud de la [Sección 23-1404](#), el Director de Desarrollo Comunitario estará autorizado a evaluar y conceder o denegar, de conformidad con los procedimientos y normas contenidas en esta sección, las variaciones de las normas de desarrollo de este capítulo, cuando determine que, con la variación, se puede lograr el objeto del capítulo y se puede obtener el mismo rendimiento. La autoridad que conceda dichas variaciones se limitará a la variación de los siguientes requisitos:
- (1) Patio delantero o contiguo a la vía pública: la variación no debe superar los cinco (5) pies.
 - (2) Patio lateral: la variación no debe superar los dos (2) pies.
 - (3) Patio trasero: la variación no debe superar los cuatro (4) pies.
 - (4) Altura de la construcción: la variación no debe superar los cinco (5) pies.
- b) Cualquier solicitud de variación administrativa permitida en esta sección se presentará por escrito al Director de Desarrollo Comunitario. El Director revisará y decidirá sobre cada solicitud, de conformidad con las normativas mencionadas anteriormente, y presentará una decisión por escrito sobre cada una de ellas, a más tardar, treinta (30) días después de la fecha de presentación de la solicitud.
- c) No se autorizará ninguna variación administrativa que suprima, modifique o cambie de alguna manera cualquier condición impuesta por la Alcaldía y el Concejo Municipal.
- d) Si el Director de Desarrollo Comunitario deniega la variación administrativa solicitada, el solicitante tendrá derecho a solicitarla directamente a la Alcaldía y al Concejo Municipal, según lo dispuesto en este artículo.