

2012 HORARIO DE REZONIFICACION CONDADO DE GREENVILLE



El Proceso de Rezonificación Condado de Greenville

	ENE AUDIENCIAS	FEB AUDIENCIAS	MAR AUDIENCIAS	ABR AUDIENCIAS	MAY AUDIENCIAS	JUN AUDIENCIAS	NO H A Y A U D I E N C I A P U B L I C A	AGO AUDIENCIAS	SEPT AUDIENCIAS	OCT AUDIENCIAS	NOV AUDIENCIAS	NO H A Y A U D I E N C I A P U B L I C A
FECHA LIMITE ★ JUEVES* 4:00 P.M.	DIC 1	ENE 12	FEB 16	MAR 15	ABR 12	MAY 17		JUL 5	AGO 16	SEP 13	OCT 18	
COLOCAR EL RÓTULO 8 A.M. O DURANTE LA NOCHE ANERIOR	DIC 9	ENE 20	FEB 24	MAR 23	ABR 20	MAY 25		JUL 13	AGO 24	SEP 21	OCT 26	
AUDIENCIA PÚBLICA 6:30 P.M. AUDITORIO DEL CONSEJO	ENE 9	FEB 20	MAR 19	ABR 16	MAY 14	JUN 18		AGO 20	SEP 17	OCT 15	NOV 19	
PRIMERA LECTURA 6 P.M. AUDITORIO DEL CONSEJO	ENE 17	FEB 21	MAR 20	ABR 17	MAY 15	JUN 19		AGO 21	SEP 18	OCT 16	NOV 20	
COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN 4 P.M. SALÓN DE CONFERENCIAS "D"	ENE 25	FEB 22	MAR 28	ABR 25	MAY 23	JUN 27		AGO 22	SEP 26	OCT 24	NOV 28	
COMITÉ P&D 5 P.M. SALÓN DE CONFERENCIAS "D"	FEB 6	MAR 5	ABR 2	ABR 30	JUN 4	JUL 16		SEP 17	OCT 1	NOV 5	DIC 3	
SEGUNDA LECTURA 6 P.M. AUDITORIO DEL CONSEJO	FEB 21	MAR 20	ABR 17	MAY 15	JUN 19	AGO 21		OCT 2	OCT 16	NOV 20	TBA	
TERCERA LECTURA 6 P.M. AUDITORIO DEL CONSEJO	MAR 6	ABR 3	MAY 1	JUN 5	JUL 17	SEP 4		OCT 16	NOV 6	DIC 4	TBA	
FECHA EFECTIVA DE LA ADOPCIÓN	MAR 7	ABR 4	MAY 2	JUN 6	JUL 18	SEP 5		OCT 17	NOV 7	DIC 5	TBA	

TODAS LA FECHAS ESTÁN SUJETAS A CAMBIOS

¿Qué involucra el proceso y cómo empiezo?

Usted puede obtener la aplicación del Departamento de Planificación o en el Internet (www.greenvilleplanning.com) y presentarla con la respectiva cuota indicada abajo al Departamento de Planificación del Condado de Greenville en o antes de la fecha límite incluida en el reverso de este folleto.

¿Cómo presentar una solicitud?

El Consejo del Condado de Greenville escucha todas las peticiones de rezonificación en las áreas no incorporadas del condado (áreas que están fuera de las ciudades). El propietario o un agente autorizado por el(los) propietario(s) pueden presentar una solicitud de rezonificación al Departamento de Planificación. Si la petición de rezonificación es para una porción del lote, un estudio de los límites de la porción del lote sujeta a rezonificación debe acompañar la solicitud.

¿Puedo encontrar el historial de rezonificación de una parcela en particular?

Si, usted puede buscar un historial de zonificación en www.greenvilleplanning.com. Seleccione "Zoning", vaya abajo y seleccione "Search of all Zoning Applications." Ingrese la información del propietario, número de la parcela, nombre de la calle, etc.

Búsqueda de Zonificación (Ejemplo)

Año

Ingrese Nombre del Propietario: (Thomas)

O: Ingrese Número del Expediente: CZ-2004-054

O: Ingrese Número de la Parcela: 123456

O: Ingrese Nombre de la Calle: Main St

¿Por qué rezonificar la propiedad?

- Para permitir un uso de la propiedad que no está permitido bajo la denominación de la zonificación existente.
- Para permitir un mayor desarrollo tales como la rezonificación a un distrito residencial de alta densidad.

¿Quién puede rezonificar la propiedad?

- El propietario o un representante autorizado del propietario tales como un agente de bienes raíces, ingeniero, abogado, etc.
- El Consejo del Condado o la Comisión de Planificación puede también iniciar el proceso para rezonificar una propiedad.

¿Cómo determinar la zonificación de una parcela en particular?

El mapa oficial de zonificación está disponible en el Internet (www.gcgis.org). Adicionalmente, el Departamento de Planificación verificará la zonificación de la parcela por escrito después de haber recibido la solicitud la cual incluye los números de identificación – el número de la propiedad en el recibo de los impuestos. Hay una cuota de \$10.00 por 3 parcelas por este servicio.

Notificación de la Audiencia Pública

Después de recibir la solicitud y la respectiva cuota de pago, el Departamento de Planificación proveerá al solicitante con las señales de avisos de la audiencia, los cuales deben ser colocados en la propiedad en cuestión para que el público los vea durante un mínimo de 15 días antes de la audiencia pública. El Departamento de Planificación también publica una nota oficial/legal en el periódico anunciando la petición 15 días antes de la audiencia pública. Las audiencias públicas se llevan a cabo mensualmente, con excepción de Julio y Diciembre. La fechas relevantes para las solicitudes de rezonificación de este año están en el reverso de este folleto.

Audiencia de rezonificación
www.greenvilleplanning.com
467-7477



¿Qué pasa durante la audiencia pública?

Las audiencias públicas se llevan a cabo ante los miembros del Consejo del Condado de Greenville en el edificio de County Square. Se acostumbra a seguir este procedimiento:

- El personal de planificación presenta un reporte breve explicando la solicitud, la cual describe el uso de las propiedades, clasificación de la zona, y el historial de zonificación del sitio y sus alrededores.
- El solicitante y otras personas que apoyan la petición tienen un total de 10 minutos para presentar sus comentarios a favor de la petición (20 minutos si la petición es para un Desarrollo Planificado o un Distrito de Revisión Flexible).
- Después, las personas que se oponen a la petición tienen un total de 10 minutos para presentar sus comentarios en contra de la petición (20 minutos si la petición es para un Desarrollo Planificado o un Distrito de Revisión Flexible).
- El Consejo del Condado no permite refutaciones o comentarios de clausura.

Petición de Zonificación	Número de Acres	LISTA DE TARIFAS										
		1 o menos	2 o menos	3 or menos	4 o menos	5 o menos	6 o menos	7 o menos	8 o menos	9 or menos	9.1 o mas	
Distritos	(US\$ - Dólares)											
Residencial (una familia)	70.00	100.00	135.00	170.00	205.00	240.00	270.00	305.00	340.00	350.00		
Residencial (multifamiliar)	205.00	240.00	270.00	305.00	340.00	375.00	405.00	440.00	475.00	500.00		
Distritos no residenciales	270.00	305.00	340.00	375.00	405.00	440.00	475.00	510.00	540.00	600.00		
PD (\$650)												
FRD (\$750)												
Enmiendas de Texto (\$100)												
Revisión del plan del sitio (\$75)												

Preguntas deben ser dirigidas al Departamento de Planificación
Teléfono: (864) 467-7270 www.greenvilleplanning.com Mapas de Zonificación del Condado: www.gcgis.org

★ Solicitudes de PD y FRD requieren una reunión previa con el personal del Departamento de Planificación con un mínimo de 10 días antes de la fecha límite.

EL PERSONAL HACE UN REPORTE AL CONSEJO - ¿QUÉ PASA DESPUÉS DE LA AUDIENCIA PÚBLICA?

Antes de la audiencia pública, el personal del Departamento de Planificación prepara un reporte que incluye un análisis de la petición y recomienda una acción. El personal presenta el reporte en la reunión mensual de la Comisión de Planificación del Condado de Greenville y dicho reporte está disponible al público el siguiente día. Los reportes del Departamento de Planificación son enviados al Comité de Planificación y Desarrollo (P&D), y subsecuentemente al resto del Consejo del Condado.

• PRIMERA LECTURA

La petición de rezonificación es ingresada en los archivos públicos y el Consejo del Condado hace la Primera Lectura el Martes siguiente a la audiencia pública. La petición es formalmente enviada a la Comisión de Planificación y al Comité de Planificación y Desarrollo para sus recomendaciones.

• RECOMENDACIÓN DE LA COMISION DE PLANIFICACIÓN DEL CONDADO DE GREENVILLE

La Comisión de Planificación se reúne el cuarto Miércoles de cada mes. Después que la comisión revisa la recomendación del personal, vota para aprobar, denegar o enmendar la petición. La recomendación de la comisión es enviada después al Comité de Planificación y Desarrollo para su consideración.

• SEGUNDA Y TERCERA LECTURA POR EL CONSEJO

La recomendación del Comité de P&D es presentada durante la próxima reunión del Consejo del Condado para su segunda lectura. El Consejo vota para aprobar, negar, o enmendar la petición durante la segunda lectura. Los estatutos del Consejo del Condado requieren una simple mayoría favorable (7 votos) para aprobar la petición de rezonificación. Los estatutos requieren ocho (8) votos del Consejo del Condado para aprobar una solicitud cuya recomendación ha sido negar la petición de rezonificación ya sea por la Comisión de Planificación o por el Comité de P&D. *Si la solicitud es negada, la Tercera Lectura no se lleva a cabo y se notifica, por medio de correo, al solicitante que la petición ha sido negada. Si el Consejo vota para aprobar la petición durante su Segunda Lectura, la petición procede a la próxima reunión del Consejo para su Tercera Lectura. El cambio solicitado y aprobado es efectivo el siguiente día después de la Tercera Lectura.*

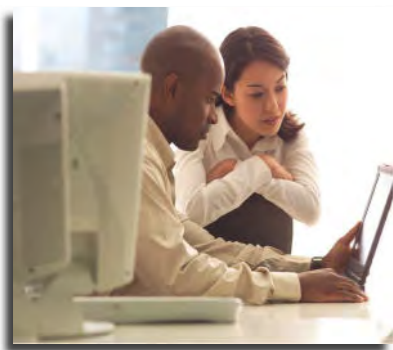
NOTIFICACIÓN DE LA DECISIÓN DEL CONSEJO

El Departamento de Planificación informa al solicitante de la decisión del Consejo por medio del correo. También se envía una notificación a las oficinas del condado de Ejecución de los Códigos (Code Enforcement) y Servicios de Bienes Raíces (Real Property Services).

VOLVER A APLICAR CUANDO SE NIEGA UNA SOLICITUD

Si una petición de rezonificación es negada, no se puede solicitar una nueva petición de rezonificación que afecte a la misma propiedad con la misma clasificación o una zonificación menos restrictiva sino hasta un (1) año después a partir de la fecha en que fue negada la petición de rezonificación por el Consejo del Condado.

Una solicitud de una clasificación más restrictiva no está sujeta al período de espera de un año. Cualquier recurso a una acción del Consejo del Condado puede ser presentada en los tribunales de la Corte del Circuito.



¿CÓMO APOYAR U Oponerse a una petición de rezonificación?

Personas interesadas en apoyar u oponerse a una solicitud de rezonificación deben presentarse durante la audiencia pública. En la audiencia pública, cada lado (a favor o en contra) tiene un total de 10 minutos para presentar sus argumentos ante el Consejo (20 minutos si la petición es para un Desarrollo Planeado o Distrito de Revisión Flexible). Debido al límite de tiempo, se aconseja que grupos grandes escojan a un portavoz. El portavoz puede preguntar a las personas que están a favor o en contra de la petición que se pongan de pie. Esto permite que aquellos que comparten el mismo punto de vista sean reconocidos por el Consejo. Todas las reuniones de la Comisión de Planificación del Condado de Greenville, el Comité de Planificación y Desarrollo, y del Consejo del Condado están abiertas al público. Aunque personas interesadas pueden atender estas reuniones, la única oportunidad para comentarios del público está limitada durante la audiencia pública. Adicionalmente, peticiones y cartas de apoyo o en contra de la solicitud pueden ser presentadas. Las formas de petición están disponibles en el portal de Internet del Departamento de Planificación: www.greenvilleplanning.com

DISTRITOS RESIDENCIALES

DISTRITOS RESIDENCIALES

R-R3 and R-R1, Distrito Residencial Rural

Estos distritos han sido establecidos para proporcionar una opción de viviendas de baja densidad en las zonas con carácter rural y que no necesariamente tienen servicios públicos de agua o alcantarillado. Tamaño mínimo del lote: 3 acres (R-R3) y 1 acre (R-R1).

R-S, Distrito Residencial Suburbano

Estos distritos han sido establecidos para proporcionar garantías razonables en áreas que están en proceso de desarrollo predominantemente con viviendas de una sola familia pero que todavía son generalmente de carácter rural. Tamaño mínimo del lote: 25,000 pies cuadrados con agua potable pública ó 37,500 pies cuadrados sin agua potable pública o según lo dispuesto por SCDHEC para lotes que requieren tanques sépticos. Densidad = 1.7 unidades por acre con lotes de 25,000 pies cuadrados ó 1.2 unidades por acre con lotes de 37,500 pies cuadrados.

R-20, R-20A, R-15, R-12, R-10, R-7.5, and R-6, Distritos Residenciales Unifamiliares

Estos distritos están establecidos como áreas en las que el uso principal del terreno es para viviendas de una sola familia, para ambas, viviendas colindantes R-10, R-7.5, y R-6) y viviendas separadas (todos los distritos). Tamaño mínimo del lote:

R-20:	20,000 pies cuadrados	2.2 viviendas por acre	R-10:	10,000 pies cuadrados	4.4 viviendas por acre
R-15:	15,000 pies cuadrados	2.9 viviendas por acre	R-7.5:	7,500 pies cuadrados	5.8 viviendas por acre
R-12:	12,000 pies cuadrados	3.6 viviendas por acre	R-6:	6,000 pies cuadrados	7.2 viviendas por acre

R-M2 al R-M20, Distritos Residenciales Multifamiliares

Estos distritos están establecidos para proveer diferentes densidades de población. Tamaño mínimo del lote: No hay un mínimo en el tamaño del lote para viviendas separadas de una familia, viviendas colindantes (condominios, "townhouses"), y viviendas para dos familias (casas dúplex) bajo la opción de espacio abierto. Tamaño mínimo del lote para viviendas multifamiliares: 2 acres; sin embargo, dentro del complejo multifamiliar de 2 acres, no hay un requisito mínimo para el tamaño del lote. La densidad está basada en un máximo número de viviendas por acre tal como se especifica en el distrito de zonificación.

R-MA, Distrito Residencial Multifamiliar

Este distrito provee una alta densidad de población. Tamaño mínimo del lote: No hay un mínimo en el tamaño del lote para viviendas separadas de una familia, viviendas colindantes (condominios, "townhouses"), y viviendas para dos familias (casas dúplex) bajo la opción de espacio abierto. Tamaño mínimo del lote: 7,500 pies cuadrados para viviendas separadas de una familia y viviendas para dos familias (casas dúplex). Tamaño mínimo del lote para viviendas multifamiliares: 12,000 pies cuadrados; sin embargo, dentro de un complejo multifamiliar de 12,000 pies cuadrados, no hay requisito mínimo en el tamaño del lote. Densidad = máximo 20 viviendas por acre.

R-MHP, Distrito Residencial Parque para Viviendas Fabricadas

Este distrito está establecido para proveer áreas (parques) para viviendas fabricadas siempre que cumplan ciertos criterios y que la petición sea aprobada por el Consejo del Condado. Tamaño mínimo del sitio: 2 acres.

O-D, Distrito de Oficinas

Este distrito está establecido para proveer el uso de oficinas incluyendo, pero no limitándose a lo siguiente: contadores, agencias de publicidad, bancos, compañías de ahorro y préstamos, estudios de radiodifusión, casas de inversiones, agencias de empleo, aseguradoras, oficinas profesionales, agencias de bienes raíces, instalaciones de investigación.

C-1, Comercial

Este distrito está establecido para proveer el uso de establecimientos comerciales para la conveniencia de los residentes locales incluyendo, pero no limitándose a lo siguiente: viveros, lavanderías, clínicas médicas, oficinas, establecimientos comerciales incluyendo centros comerciales y grupos de oficinas que no excedan 75,000 pies cuadrados. El uso de viviendas para una sola familia y residencias multifamiliares está permitido como un uso condicional.

C-2, Comercial

Este distrito está establecido para proveer el desarrollo en calles principales con zonas para uso comercial orientadas a consumidores que viajan en automóviles y para la conveniencia de residentes locales incluyendo, pero no limitándose a lo siguiente: instalaciones de servicio automotriz, establecimientos de comida, electrónicos, y reparación de aparatos domésticos. El C-2 es el único distrito en el Condado de Greenville que permite establecimientos de venta de licor y clubes nocturnos y tavernas. El uso de viviendas para una sola familia y residencias multifamiliares está permitido como un uso condicional.

C-3, Comercial

Este distrito está establecido para proveer el desarrollo comercial y servicios ligeros localizados en áreas no residenciales a lo largo de calles principales y orientados a consumidores que viajan en automóviles y para la conveniencia de residentes locales incluyendo, pero no limitándose a lo siguiente: establecimientos de diversión, refugios de animals, talleres de carpintería y gabinetes, instalaciones de cuidados de enfermos, coherterías, hospitales, museos, casas de empeño, estudios de grabación, fábricas de rótulos. El uso de viviendas para una sola familia y residencias multifamiliares está permitido como un uso condicional.

S-1, Servicios

Este distrito está establecido para proveer una transición entre distritos comerciales e industriales permitiendo áreas de uso comercial relacionadas con prestación de servicios y áreas que permiten el uso de industrias ligeras las cuales tienen un efecto mínimo en las propiedades adyacentes. Los siguientes son un ejemplo de los usos permitidos pero no están limitados a: establecimientos de lavado en seco (dry cleaners), venta de gas comercial e industrial, perrerías con espacio al aire libre para los animales, negocios de exterminación de insectos y pestes, procesamiento de fotografías.

I-1, Industrial

Este distrito está establecido para proveer el uso de fábricas, plantas de ensamblaje y bodegas. Los siguientes son un ejemplo de los usos permitidos pero no están limitados a: depósitos de chatarra con excepción especial, grupos de desarrollo industrial, y usos industriales.

I-2, Distrito de Parque Industrial

Este distrito está establecido para proveer un nivel alto de calidad de diseño, comodidades, y espacio abierto para la industria ligera, bodegas y centros de distribución de mercancía, operaciones de investigación y desarrollo, y usos similares de industrias con operaciones compatibles dentro del ambiente de un parque industrial.

ESD-PM, Distrito Ambientalmente Sensible—Montaña Paris (Paris Mountain)

Este distrito está establecido para proteger la naturaleza ambientalmente sensible de la Montaña Paris fomentando la colocación segura de las estructuras conforme a la forma del terreno natural, el paisaje y la vegetación existente.

PD, Desarrollo Planeado

Este distrito está establecido para fomentar el diseño innovador y creativo de complejos residenciales y comerciales, para permitir una mayor cantidad de flexibilidad mediante la eliminación de algunas de las restricciones de zonificación convencional. Requiere el uso mixto. Tamaño mínimo del sitio: = 5 acres.

POD, Distrito Planeado de Oficinas

Este distrito está establecido para acomodar complejos de oficinas que son compatibles físicamente con los complejos de oficinas que se encuentran en áreas aledañas. Tamaño mínimo del sitio: Ninguno.

NC, Zona Comercial

Este distrito está establecido para proveer áreas convenientes para compras y oficinas profesionales que respondan a las necesidades diarias de los vecindarios aledaños. Tamaño mínimo del sitio: Ninguno.

FRD, Distrito de Revisión Flexible

Este distrito está establecido para proporcionar y llevar a cabo una forma de diseño innovador y para permitir el desarrollo que no se puede lograr a través de los distritos de zonificación convencionales debido a los parámetros requeridos en ellos. Tamaño mínimo del sitio: Ninguno.

DISTRITOS NO-RESIDENCIALES