

Informacion Sobre Planos

¿QUE ES UN PLANO?

Un plano es un levantamiento de terreno que identifica las líneas divisorias de una propiedad y cualquier línea de servicios, zonas de inundación, caminos y derecho a acceso. Un plano oficialmente registrado es requerido para el fraccionamiento de tierras en lotes más pequeños donde el propósito del dueño es para establecer lotes para construir, o para dedicarlos a derecho a calles, descargas o parques. Replanificar también es un plan.

¿POR QUE SE REQUIERE PLANIFICAR?

Un plan oficialmente registrado también es requerido en condados fronterizos bajo la ley de Texas. Antes que agua, residuales, electricidad, teléfono o cualquier otro servicio de utilidad pública sea extendido a la propiedad en la ciudad o su jurisdicción extraterritorial. Esta regla aplica a la reconexión de servicios anteriores en casi todos los casos. Dentro de la ciudad de Laredo, la propiedad debe ser planificada para poder conseguir un permiso para un letrero, edificar, instalación de canería, electricidad, o calefacción/ventilación/climatizar. Para que sea oficial, el instrumento del plan debe incluir una descripción de la propiedad por hilos y límites, ser firmada por el dueño, aprobada por la comisión de Planificación y Zonificación de la Ciudad de Laredo, y registrada en el registro de planos del condado de Webb. Aunque su propiedad haya sido planificada alguna vez, un nuevo fraccionamiento o un realineamiento de lotes puede requerir que sea replanificada.

¿COMO PUEDO SABER SI MI PROPIEDAD ESTA PLANIFICADA?

Si su escritura o contrato de venta identifica la propiedad por número de lote y manzana dentro de un fraccionamiento, la propiedad probablemente está planificada. Si su escritura describe la propiedad en hilos y límites ó es propietario de una porción de un lote completo, la propiedad no está planificada. La única excepción a los requisitos de Planificación son:

1. Las dimensiones del lote fueron reducidas porque una porción de la propiedad fue adquirida por la ciudad de Laredo ó el Estado de Texas para derecho a calle; ó
2. La propiedad era anteriormente derecho a calle que se compró de la ciudad; ó
3. c. La propiedad es calificada lote registrado.

¿QUE CALIFICA COMO "LOTE REGISTRADO"?

Un lote registrado es propiedad cuyos límites fueron establecidos antes

de Septiembre 9, 1979. El propietario de una propiedad puede transmitir posesión de un lote registrado a otra persona mientras que no hayan sucedido mas fraccionamiento a la propiedad sin violar las ordenanzas municipales ó la ley de Texas. Ningún permiso para construir o cualquier otro permiso podrá ser expedido a menos que todas las siguientes condiciones apliquen:

1. Evidencia que los límites de la propiedad fueron establecidos antes de Septiembre 9, 1979: y
2. El propósito del uso proyectado es para residencia unifamiliar o' multifamiliar; y
3. La propiedad no está localizada a lo largo de una calle arterial identificada en el plan principal de carreteras de la ciudad; y
4. La propiedad esta localizada en la division este o division oeste de la ciudad de Laredo.

PLANIFICANDO SU PROPIEDAD

Contacte a una compañía de agrimensores ó ingenieros que midan su propiedad. Un ingeniero registrado profesional necesitará aconsejarlo acerca de que mejoras serán requeridas para planificar su propiedad, incluyendo extensiones de agua y drenaje, pavimentaciones, y dedicación de derecho de paso. Parte de sus servicios incluye identificar propietarios de propiedades adyacentes. Si intenta planificar o replaniar solo una porción de su propieda, se le será requerido que también prepare un plan maestro en el que indique como es que Ud. va dar acceso y servicio a toda su propiedad. Se le podrá requerir dedicar un derecho de paso, si el derecho de paso que existe es considerado inadecuado, basado en los requisitos adoptados por la ciudad.

Nosotros recomendamos que Ud. y su ingeniero revisen el plan antes de archivarlo con el departamento de Planificación para su presentación preliminar a la comisión de Planificación y Zonificación. Si la propiedad está siendo replanificada, y es ó esté marcada en zona para propósitos residenciales durante los últimos cinco años, ó si fue limitada a no más de dos unidades residenciales, la ciudad debe notificara todos los dueños de propiedades dentro de doscientos pies, notificandoles de su intencion de replanificar. La comisión de Planificación y Zonificación deberá dar a todas las personas la oportunidad de comentar en una junta pública antes que se tome cualquier acción en el plan. La comisión de Planificación y Zonificación puede limitar cortes de bordillo, negar acceso por detrás de calles arteriales, exigir estudios de tráfico para proyectos comerciales, ó imponer otras necesidades conforme con las normas de la la ciudad. Los requisitos se encuentran en el código "Laredo Land Development", la ordenanza de fraccionamiento, el código de ordenanzas, y en los requisitos establecidos por el plan director. Funcionarios del Departamento de Planificación estan para asistirlo ó contestarle

preguntas acerca de los requisitos de la ciudad. Se advierte que ningún plan podrá ser procesado hasta que estén pagadas todas los impuestos de la propiedad!

LIMITES DE APROBACION

La aprobación de plan es válido por un período de 18 meses. Si no registra dentro de ese tiempo, una extensión simple de seis meses deberá ser aprobada por la comisión de planificación y zonificación.

Desacuerdos en los requisitos de fraccionamientos.

Desacuerdos en los requisitos de fraccionamientos pueden ser pedidos como parte del proceso de planificación si:

1. Estricta obediencia puede crear indebida dificultad ó impedir al dueño un uso razonable de su terreno;
2. Existen características extrañas en el terreno; ó
3. Justifican consideraciones de diseño únicas.
4. Mitigación de ruidos, polvo, vibración, o tráfico excesivo lo requiere.

¿COMO AFECTA A MI PROPIEDAD EL REGLAMENTO DE ZONIFACION?

El reglamento de Zonificación contra el uso de, los límites de la construcción, altura de estructuras, cercado, y letreros dentro de los límites de la ciudad de Laredo. A menos que sea sustituido por limitaciones establecidas por un plan oficial ó código de construcción, el Reglamento de Zonificación debe aplicar en su propiedad, Ud. puede consultar el Departamento de Planificación para informarse.

DISTRITOS RESIDENCIALES		DISTRICTOR COMMERCIALES	
AG	AGRICOLA	B-1	COMERCIAL
LIMITADO			
RS	SUBURBIO RESIDENCIAL	B-1R	
	OFICINA/RESIDENCIAL LIMITADO		
R-1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		CBD
	CENTRAL COMERCIAL		
R-1A	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AREA LIMITADA	B-3	
	COMUNIDAD/COMERCIAL		
R-1MH	VIVIENDAS MOVILES UNIFAMILIAR	B-4	CARRETERA
COMERCIAL			
RSM	SUBURBIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	M-1	INDUSTRIAL
LIVIANO			
R-2	MULTIFAMILIAR	M-2	INDUSTRIAL
PESADO			
R-3	RESIDENCIAL MIXTO	MXD	DESARROLLO
USO MIXTO			
R-0	OFICINA/RESIDENCIAL		

En general, los distritos R no permiten usos comerciales, mientras que el desarrollo residencial no es permitido en la zona B-4 Carretera Comercial

ó en Distritos de Zonas Industriales. Solo en el R-3 Distrito Residencial mixto y el Distrito R-1MH permite viviendas móviles.

CAMBIOS DE ZONA

Compruebe que un cambio de zona se requiere para usar la propiedad como intenciona. Es aconsejable averiguar las normas que le exigirán, ya que sus vecinos serán notificados acerca de su propósito en solicitar un cambio de zona, siempre con el derecho de oponerse. En una audiencia pública, si la aplicación procede, se necesita completar una solicitud y pagar los honorarios de archivo.

Una vez que los propietarios dentro de 200 pies se les ha dado noticia de sus intenciones, su aplicación será presentada a la comisión de Planificación y Zonificación con recomendaciones de los funcionarios del departamento de Planificación. Distinto a la preparación de un plan, que requiere los servicios de un ingeniero profesional y un agrimensor registrado, Ud. mismo puede llenar todos los requisitos de la solicitud. El Departamento de Planificación está dispuesto para asistirlo en en la preparación de su solicitud: debe entender los requisitos de la zona que solicita, saber el uso intentado, tener un dibujo trasado a escala de su propiedad. Verificarán el acceso, estacionamiento, la presente y propuesta clasificación de zona, y usos de los usos del suelo de los propiedades vecinos Tener Ud. la información correcta le ayudará tener éxito en sus esfuerzos.

La comisión de Planificación y Zonificación tendrá una audiencia pública y aprobará ó negará su solicitud. Si es aprobada, sus recomendaciones serán enviadas al concilio de la Ciudad para ponerlo en practica. Si la comisión de Planificación y Zonificación rechaza el cambio de zona, se puede apelar el rechazo al concilio de la ciudad. Esta aplicación debe ser archivada con el departamento de Planificación por escrito dentro de treinta días de la decisión. En cuando la decisión de la comisión es apelada, los propietarios deberán ser otra vez notificados de la hora y fecha en que el concilio tendrá la audiencia en su caso.

En cualquier caso, el concilio también tendrá una audiencia en los méritos de su propuesta antes de ponerlo en práctica. Si se aprueba, se introducirá una ordenanza cambiando la clasificación de zona para la propiedad. Solamente en la segunda junta se finalia la ordenanza. Si su solicitud es rechazada, la acción tomada por el concilio sera final. No se puede hacer otra solicitud para un cambio de zona en la misma propiedad por seis meses.

¿QUE MAS DEBO SABER TOCANTE A ZONIFICACION?

Usos non-conformes legales - Un uso non-conforme y legal es un derecho historico, por razón que el uso se llevaba a cabo antes de la imposición de la zonificació. Si Ud. ha solicitado un cambio de zona para emprender un uso nuevo or extender el uso actual, el cambio de zona le

impone todos los requisitos de la nueva zona, incluyendo construyendo bardas y cercas junto a usos residenciales por el propietario comercial, y cumplir con todas las reglas de estacionamiento. Si no ha tenido suficiente estacionamiento en el pasado, se requiere que proporcione el estacionamiento requerido en la zona nueva. Si un uso non-conforme legal es descontinuado por más de seis meses, su derecho de seguir con ese uso se pierde.

Requisitos - Se exige que toda construcción este conforme con los reglamentos de la zona nueva.

Estacionamiento - Si se usa estacionamiento de frente en áreas comerciales como uso non-conforme, su estacionamiento necesitará ser modificado conforme a los requisitos que prohíben este tipo de arreglo.

Permiso para uso especial - Algunos usos requieren un permiso para uso especial. Esto incluye parques para viviendas móviles, solares para objetos salvados, chatarra y aparatos usados, operación de perforación de aceite y gas, mercado de objetos de segunda, y demostración electrónico. Se debe consultar con funcionarios del Departamento de Planificación para verificar las normas.

Ruido y altura de aeropuerto - Propiedades localizadas en la cercanías del Aeropuerto Internacional Laredo esta sujeto a restricciones de altura y uso. Aunque su propiedad este planificada, desarrollo residencial requiere salidas de vuelo y ruido en áreas afectadas por ruidos del aeropuerto.

Bebidas alcohólicas - Si la intención del uso requiere en permiso del estado para servir bebidas alcohólicas, el local deberá estar más de 300 pies de una escuela, iglesia, ó parque. Clubes nocturnos y cantinas deben estar localizados más de 300 pies de cualquier Distrito Residencial.

Zona Peligro de Incendio - Si su propiedad esta localizada cerca del centro de la ciudad, reglas de construcción proyectadas para limitar el riesgo de incendio aplican. Revise esto requisitos con el Oficial de Edificación.

Peligro de Inundación - La ciudad de Laredo participa en el programa nacional de seguro para inundación que impone restricciones importantes en edificación y desarrollo en áreas propensas a inundación. Se debe consultar con el Departamento de Planificación con respecto a las localidades propensas a inundarse para averiguar los requisitos.

Desacuerdo y Apelaciones de Zonificación - La junta de ajustes de zonificación considera regulaciones al enforzamiento de zonificación. Para conseguir una aplicación, se debe presentar una solicitud por escrito con el departamento de Planificación. Para conseguir una apelación, se debe establecer un surgimiento de una condición de dificultad física que

afecta la propiedad, y el desacuerdo que se busca no debe afectar adversamente el propósito por el que fueron establecidas las reglas de zonificación.

CUOTAS DE PLANIFICACION Y ZONIFICACION

CUOTAS DE ZONIFICACION

1. Cambio a zonificación narrativo \$ 50.00
2. Cambio al mapa de zonificación (comercial e industrial):
 - Menos de un acre \$ 250.00
 - Uno a cinco acres \$ 300.00
 - Más de cinco acres \$ 400.00Más \$50.00 por cada acre sobre cinco acres pero no más de \$2,000.00
3. Cambio en el mapa de zonificación (Residencial):
 - Menos de un acre \$ 200.00
 - Uno a cinco acres \$ 250.00
 - Más de cinco acres \$ 400.00Más \$50.00 por cada acre sobre cinco acres pero no más de \$2,000.00
4. Permiso para uso especial \$ 100.00
5. Apelación a la junta de ajustes de zonificación
 - Apelaciones administrativas \$ 50.00
 - Apelaciones substantivas \$ 75.00

CUOTAS DE PLANIFICACION

1. Solares residenciales con acres menos de 20,000 pies cuadrados
 - Plan preliminar \$ 50.00
 - Plan final \$ 25.00
2. Fraccionamiento Residencial más grande de 20,000 pies cuadrados y otros fraccionamientos
 - a. cuotas básica Plan Preliminar \$ 300.00
 - y \$7.50 por solar de residencia familiar sencilla
 - y/o \$40.00 por acre o fracción
 - b. cuota básica Plan Final \$ 300.00
 - y \$5.00 por solar de familiar sencilla
 - y/o \$40.00 por acre o fracción
3. Abandono de Plano \$60.00/acre o fracción
4. Planos dedicando derecho de paso \$60.00/acre o fracción
5. Planes enmendados \$ 100.00
6. Aprobación de extensión \$ 125.00
7. Cambio de nombre de plano \$ 50.00
8. Plan Directiva ó General \$ 300.00
(archivados por separado del plan preliminar)
9. Cuota por registrar pagadero al contador de Webb \$ 41.00

ORDENANZAS RELACIONADAS Y MISCELANEOS

PLANIFICACION

Para obtener un permiso de edificación, su solar debe estar propiamente planificado y zonificado para el uso apropiado.

ZONIFICACION DE DISTRITO HISTORICO

Laredo tiene designado tres distritos historicos; El Distrito Historico de San Agustin, El Mercado, y de San Pedro (St. Peter's). Si su propiedad esta dentro de estos distritos, se necesita el permiso del Distrito Historico/ Junta de Hilo para construir, alterar, restaurar, mover, o demoler cualquier porción del edificio existente. Eso incluye paredes, cercas, aparatos electronicos, escalones, pavimento o letreros. Esto se requiere, aún cuando no necesita un permiso para construir. Preguntas especificas de los distritos historicos deben ser obtenidas de el oficial de Preservación Historica en el Departamento de Planificación.

CERCADO Y ENREJADO

Cercado opaco deo no menos de siete pies de altura es requerido entre cualquier uso comercial y cualquier distrito residencial o propiedad residencial. Algun material no debera ser usado para cercado, y paredes de cemento que excidan 30 pulgadas de altura requiere un permiso de edificación. Averigue con el Departamento de Planificacion para asuntos de los requisitos de cercado.

JARDINERIA ORNAMENTAL

Construcciones nuevas requieren plantar arboles dentro o adjunto a el derecho a calle. Un hogar de familia sencilla debe requerir dos arboles. El Departamento de Planificacion tiene una lista de arboles que son tolerantes a ambos calor y sequia y mejor adaptados al area de Laredo. Favor de consultar esta lista.

SISTEMA DE REGADERA E IRRIGACION DE JARDINERIA

Se requieren permisos para estos sistemas y autorización espesifica si el sistema va a ser localizado dentro de derecho a calle publica.

CODIGO DE EDIFICACION

La ciudad de Laredo ha adoptado los Codigos Estandar y el Codigo Nacional de Electricidad. Favor de consultar estos codigos para requisitos de edificacion.

CONSTRUCCION DE BANQUETA

En cumplimiento con el Acta de Americanos con Incapacidades (ADA). La construcción de banquetas es un requisito para toda construcción comercial y para fraccionamiento residencial. Lo ancho de la banqueta debera depender en el tipo de acceso que la calle a su propiedad. Favor de averiguar con el departamento de Planificacion o la Division de Edificación para mas información.

Excepciones y Apelaciones

Muchas ordenanzas que controlan el desarrollo reconocen que existe circunstancias especiales y que hay alternativas aceptables. Consulte con el departamento de la ciudad apropiado para determinar los procedimientos requeridos para conseguir la aprobación de una excepción, o para apelar una decisión administrativa.