

¿Qué es un Permiso de Uso Especial?

Un Permiso de Uso Especial permite una revisión más intensa de un uso posible, debido a la posibilidad de efectos indebidos y la compatibilidad con los usos de tierra y propiedades vecinos, y con el vecindario alrededor. Un Permiso de Uso Especial es aprobado, rechazado o aprobado con condiciones por el Concejo Municipal [City Council], después de una revisión y recomendación por la Comisión de Urbanismo [Planning Commission].

¿Cuándo se requiere un Permiso de Uso Especial?

Para determinar si algún uso posible requiere un Permiso de Uso Especial, se necesita determinar la categoría de zonificación y uso. La zonificación de una propiedad se puede buscar en línea en la [Aplicación de Mapeo de Zonificación y Parcelas](#). Todas las categorías de uso se pueden buscar en el [Artículo 8 de la Ordenanza de Zonificación](#). Puede comunicarse con el Dpto. de Servicios de Desarrollo [Development Services] al 703-257-8278, el cual puede buscar una propiedad y proveer la información de la zonificación y los usos permitidos de ella.

Resumen del proceso:

El primer paso para obtener un Permiso de Uso Especial es arreglar una reunión de pre-solicitud con la Ciudad de Manassas [City of Manassas]. El propósito de esta reunión es discutir el uso y cualquier problema posible o asunto que podría causar un problema durante el proceso de revisión. Se puede programar una reunión de pre-solicitud llamando al 703-257-8225 o enviando un correo electrónico al PlanningCommission@manassasva.gov. Menciónelo si usted habla sólo español, por favor. Después de llevarse a cabo la reunión de pre-solicitud, el solicitante envía la solicitud completa y el urbanista asignado al caso la revisa. Se debe pagar las tarifas una vez que se acepta y programa la solicitud para el proceso de revisión, pasando por los departamentos necesarios para que puedan hacer comentarios con respecto a los varios aspectos de la solicitud. Una vez que se ha completado la revisión de la solicitud, se programa el caso para ser presentado ante una sesión de la Comisión de Urbanismo con una Audiencia Pública en donde el público puede expresar sus opiniones de la solicitud. La Comisión de Urbanismo formulará una recomendación de aprobación o rechazo al Concejo Municipal y luego se programa el caso para ser presentado ante una sesión del Concejo Municipal con una Audiencia Pública. El Concejo Municipal revisa la solicitud y decide aprobarla o rechazarla. Se podría aplicar condiciones de aprobación para mitigar problemas planteados por el personal o durante las Audiencias Públicas.

¿Quién puede solicitar un Permiso de Uso Especial?

Un representante, el propietario de la propiedad o cualquier otra persona/organización puede enviar una solicitud de Permiso de Uso Especial. Se debe llenar y enviar el affidavit de Poder Legal [Power of Attorney affidavit] como parte del paquete de solicitud si cualquier persona aparte del propietario envía la solicitud.

¿Cuánto tiempo toma en promedio para revisar un Permiso de Uso Especial?

Es difícil calcular la cantidad de tiempo que se necesita para obtener un Permiso de Uso Especial ya que puede variar dependiendo del alcance de la propuesta. Típicamente el proceso del Permiso de Uso Especial dura aproximadamente tres (3) a seis (6) meses. Se puede hablar del período de tiempo durante la reunión de pre-solicitud.

¿Quién elige los Permisos de Uso Especial?

El Concejo Municipal aprueba o rechaza los Permisos de Uso Especial después de recibir una recomendación por la Comisión de Urbanismo.

El horario de sesiones del Concejo Municipal y de la Comisión de Urbanismo se puede ver en: <https://www.manassasva.gov/meetings>

¿Cuál documentación necesito enviar como parte del Permiso de Uso Especial?

Una lista completa de los documentos requeridos se puede ver en los materiales del paquete de solicitud. Siempre se requieren los documentos siguientes: una solicitud completa con los affidavit notariados, un informe narrativo escrito (una explicación de lo que uno propone), el plan de desarrollo general (GDP, por sus siglas en inglés) y un informe de generación de viaje o análisis del efecto en el transporte. Puede que se requiera documentos adicionales dependiendo del alcance de lo que se propone.

¿Qué es un Plan de Desarrollo General [General Development Plan]?

Un Plan de Desarrollo General (GDP, por sus siglas en inglés) es una representación visual que provee una vista general de los cambios propuestos a una propiedad. Este documento muestra la ubicación del edificio(s), los espacios de estacionamiento, el paisajismo, las cercas, contenedores de basura y otras características importantes del sitio en la propiedad. El GDP asegura que un sitio cumple con todas las normas de desarrollo requeridas.

¿Qué es un Informe sobre la Generación de Viajes [Trip Generation Report]?

Un informe sobre la generación de viajes es un documento que muestra el tráfico vehicular estimado que algún uso generaría. Se usa para revisar el efecto posible en el tránsito de las calles y áreas locales. Si un uso propuesto genera más de 100 viajes de vehículos al día, puede ser que se requiera un Análisis del Efecto en el Tránsito [Traffic Impact Analysis] más detallado. Los documentos de informe sobre la generación de viajes y de análisis del efecto en el tránsito suelen ser completados por un ingeniero de tránsito.

¿Cuáles son los requisitos sobre los espacios de estacionamiento?

Se puede ver los requisitos de los espacios de estacionamiento en el [Artículo 6 de la Ordenanza de Zonificación](#). El estacionamiento requerido se basa en el tipo de uso.

¿Qué pasa si no hay espacios de estacionamiento suficientes?

Si no hay espacios de estacionamiento suficientes en el sitio, la ordenanza de zonificación permite que se envíe un acuerdo de estacionamiento. Un acuerdo de estacionamiento es un acuerdo legal entre propietarios que permite el estacionamiento compartido. Esto significa que, si no hay suficientes espacios de estacionamiento disponibles en una propiedad para poder cumplir con los requisitos de la ordenanza de zonificación, se puede crear un acuerdo de estacionamiento que provee estacionamiento adicional para poder cumplir con los requisitos de estacionamiento, si otro sitio tiene espacios extras. Se puede ver los requisitos de acuerdos de estacionamiento en la Sección 130-204(d) de la ordenanza de zonificación.

Permisos de Uso Especial Comunes

Usos de reunión

El uso de reunión es el uso de la tierra para reuniones de gente con algún fin específico. Esto incluye, pero no se limita a, **las instituciones religiosas, funerarias y los centros de convenciones**. En general, cualquier uso de reunión ubicado en un distrito de zonificación residencial requiere un Permiso de Uso Especial. Un uso de reunión con una ocupancia de 50 personas o más y ubicado en los permitidos distritos de zonificación no residenciales requiere la aprobación de un Permiso de Uso Especial. Aquellos con una ocupación de menos de 50 personas se permiten por derecho en las zonas comerciales y requieren un Permiso de Uso Especial en las zonas I-1 *Light Industrial* (De industria ligera) y I-A *Airport* (De aeropuerto). No se permiten los usos de reunión en las zonas I-2 *Heavy Industrial* (De industria pesada).

Una solicitud de uso de reunión que solicita mudarse a un edificio existente y que no propone ningún cambio exterior significativo al sitio generalmente necesita incluir la información siguiente como parte de la solicitud de Permiso de Uso Especial:

- La ocupancia máxima del edificio (el espacio) – según lo determinado por el diseñador/arquitecto
- La cantidad de personas que asistirán a los servicios y cuándo los eventos ocurrirán
- La cantidad de espacios de estacionamiento en el lugar

Usos de negocio en casa

El uso de negocio en casa permite que se opere un negocio basado en el hogar desde una residencia ocupada por el dueño en los distritos A-1, R-1, R-2, R-2-S y R-7. Se permite que un negocio en casa tenga empleados y clientes que vienen a la residencia. Para poder solicitar un Permiso de Uso Especial para un Negocio en Casa, la propiedad debe ser una **casa unifamiliar** con estacionamiento suficiente para el negocio. La cantidad de espacios de estacionamiento disponibles se debe incluir en la solicitud. El informe narrativo escrito debe incluir una explicación de las actividades del negocio y si haya un efecto posible en las propiedades vecinas. Consulte la Sección 130-95 de la Ordenanza de Zonificación para ver los requisitos adicionales. Los permisos de Ocupación de Casa son para los negocios basados en el hogar menos intensivos, los cuales puedan permitir un número limitado de clientes y que se aprueban por revisión administrativa con la entrega de una solicitud de Ocupación de Casa.

Usos relacionados con vehículos a motor

Además de los requisitos enumerados en la solicitud de Permiso de Uso Especial, las solicitudes de usos relacionados con vehículos a motor necesitan enviar la documentación de que se han cumplido con los requisitos de las Secciones 130-99 y 130-100 de la Ordenanza de Zonificación. Se permiten por derecho los usos relacionados con vehículos a motor en el distrito I-2 y no requieren la aprobación de un Permiso de Uso Especial. No es inusual que se requiere que todos los usos relacionados con vehículos a motor entreguen y obtengan la aprobación de un plano del sitio.

Usos de perreras

Además de los requisitos enumerados en la solicitud de Permiso de Uso Especial, las solicitudes de perrera necesitan enviar la documentación relacionada con el cuidado y las acomodaciones para los animales. También se requieren estudios/hallazgos de ruido. Consulte la Sección 130-97 de la Ordenanza de Zonificación para ver los requisitos adicionales.

[Hazle clic aquí para acceder al paquete de solicitar un Permiso de Uso Especial,](#)
o lo puede acceder al
www.manassasva.gov/development – Development Applications, Forms & Fees