



Variación del código

Se puede otorgar una **variación** (o excepción) de las regulaciones de uso de la tierra en los casos en que circunstancias únicas crean dificultades en el uso razonable de una propiedad. Un ejemplo de un caso de variación podría ser una solicitud para ubicar un edificio dentro del área de retroceso requerida debido a un barranco o malas condiciones del suelo en el lote.

Las solicitudes de variación generalmente son escuchadas y decididas por la Comisión de Planificación de la Ciudad. Se aplican excepciones.

PLANIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEPARTAMENTO DE DESARROLLO COMUNITARIO DE RICHFIELD

6700 PORTLAND AVE
RICHFIELD, MN 55423

(612) 861-9760

www.richfieldmn.gov

Criterios de variación

Para que se conceda una variación, el solicitante debe demostrar que se cumplen **todos** los criterios siguientes:

1. Deben existir **dificultades prácticas** que nieguen al solicitante un uso razonable de la propiedad. La cuestión del costo por sí sola no constituye una dificultad práctica.
2. Deben existir **circunstancias inusuales o únicas** relacionadas con la propiedad o edificio que no se aplican a otras propiedades/edificios en la misma zona o vecindad y que no fueron creadas por el solicitante y/o dueño de la propiedad.
3. La variación no debe alterar **el carácter de la propiedad o vecindario**.
4. La variación solicitada es la **variación mínima** que aliviaría la dificultad práctica.
5. La variación solicitada no alterará el carácter esencial de la localidad.
6. La variación debe ser consistente con el **Plan Integral ("Comprehensive Plan")** y debe estar en **armonía** con los propósitos y la intención de la **Ordenanza de Zonificación**

Process:

1. Se presenta una solicitud de variación al Departamento de Desarrollo Comunitario. Las solicitudes se pueden encontrar en línea por sitio web: [Citizen Serve](https://www5.citizenserve.com/richfield). (<https://www5.citizenserve.com/richfield>)
2. La solicitud es revisada por el Comité de Revisión Administrativa (ARC). ARC está compuesto por miembros del personal que revisan la solicitud para determinar si cumple o no con los criterios de variación. Los miembros del ARC pueden solicitar información adicional y/o solicitar que se realicen cambios en la propuesta.
3. Las solicitudes deben presentarse al menos **4 semanas** antes de la audiencia programada. La Comisión de Planificación se reúne el cuarto lunes de cada mes a las 7:00 p.m.
4. La Comisión de Planificación lleva a cabo una reunión de audiencia pública. El aviso de la audiencia se envía por correo a los propietarios y ocupantes dentro de un radio de 350 pies de la propiedad en cuestión y se publica en el periódico Richfield Sun-Current.
5. La Comisión de Planificación emitirá una decisión y se enviará por correo al solicitante una decisión por escrito que incluya las conclusiones de apoyo.
6. El solicitante debe registrar una variación aprobada en el Registrador o Registro de Títulos del Condado de Hennepin antes de la emisión de permisos de construcción.

CÓDIGO DE ZONAS
SECCIÓN 547.11

10/2023

Cronograma de revisión de la solicitud: La Ciudad debe notificar a los solicitantes dentro de los 15 días hábiles posteriores a la recepción de una solicitud de zonificación si la solicitud está completa o no. Una vez que se completa la solicitud, la Ciudad tiene 60 días para emitir una decisión.

La Ciudad tiene la opción de extender el período de revisión de 60 días por 60 días adicionales si se proporciona al solicitante un aviso por escrito que describa el motivo por el cual se necesita una extensión. La Ciudad hace todo lo posible para procesar las solicitudes dentro de los 60 días.

Apelaciones: Cualquier parte agraviado por la decisión de la Comisión de Planificación puede apelar la decisión dentro de los 10 días siguientes a la fecha de la decisión. Se tomará una decisión sobre la apelación dentro del plazo original de 60 días a menos que el Concejo Municipal extienda el plazo. Cualquier solicitante que inicie la construcción antes de que expire el período de apelación asume el riesgo de que la decisión pueda ser revocada en caso de apelación.

Nuevas audiencias: Un solicitante puede solicitar una nueva audiencia de una variación denegada dentro de los 7 días siguientes a la fecha de la decisión de la Comisión de Planificación si se pueden presentar pruebas fácticas nuevas e importantes. La solicitud de nueva audiencia deberá indicar la naturaleza de la nueva prueba y por qué no estaba disponible anteriormente. Si se permite una nueva audiencia, se retirará la decisión de la Comisión de Planificación.

Fecha de vencimiento de la variación: Cualquier variación otorgada vencerá un año después de su concesión. Si el solicitante no puede completar el proyecto, el Concejo Municipal puede extender una variación por un período de tiempo adicional si la persona o corporación que posee la variación presenta una solicitud por escrito para una extensión antes de que finalice el período de un año. Se requiere una tarifa adicional para una extensión.

Información adicional:

- Se pueden imponer condiciones al otorgar una variación para garantizar el cumplimiento y proteger las propiedades adyacentes.
- La Comisión de Planificación puede exigir un depósito en garantía de efectivo para asegurar el cumplimiento de cualquier condición de la variación. Se requiere un depósito en garantía de efectivo para cualquier mejora necesaria en el paisaje.

Tarifa

La tarifa por una solicitud de variación es la siguiente:

Variación residencial = \$350

Variación no residencial = \$500

Apelación de variación = \$350

Esta es una guía de las preguntas y problemas más comunes. No pretende ni debe considerarse un conjunto completo de requisitos.