



¿Qué es zonificación?

- Zonificación es la forma en que la mayoría de las ciudades regulan el uso de la propiedad.
- En la Ciudad de Tucson, la zonificación está regulada por el Código de Urbanización Unificado (UDC*).
- La zonificación establece los usos permitidos para una propiedad (residencial, comercial, industrial entre otras) así como también la densidad y la manera en que el proyecto va a ser construido (por ejemplo: altura, distancias a límites de propiedad y cobertura del lote).

¿Qué es una rezonificación?

- Rezonificación es el proceso de cambiar la zonificación de una propiedad o un grupo de propiedades.
- Un cambio de zonificación afecta los usos permitidos de la propiedad, densidad del desarrollo residencial o la intensidad del desarrollo comercial.

Razones comunes para una rezonificación:

- La zonificación existente no permite el uso propuesto para la propiedad.
- Las dimensiones del proyecto propuesto no son permitidas (como por ejemplo la altura del edificio o el tamaño del terreno).
- La densidad del proyecto propuesto no es permitida (la densidad se refiere al número de unidades residenciales por acre).

¿Cuánto tiempo toma el proceso de rezonificación y cuál es el costo?

- **Tiempo:** Regularmente toma de 5 a 7 meses para procesar una rezonificación si no hay algún contratiempo.
- **Costo:** El personal del PSDS* calcula el costo por la rezonificación, el cual incluye: un costo base, un costo por acre y un costo por misceláneos. La cantidad cubre el costo de revisión, de archivo/tecnología, anuncio legal a publicarse y notificación pública.

¿Cómo comienzo el proceso?

- Envíe un correo electrónico al personal de derechos de propiedad del PSDS* a rezoning@tucsonaz.gov o llame a la línea principal del PSDS* para responder a sus preguntas o para agendar una cita antes de enviar su solicitud.
- La solicitud previa de rezonificación, etiquetas de notificación y la solicitud de rezonificación se encuentran en la página de internet:
 - www.tucsonaz.gov/pdsd/rezoning-special-exceptions-original-city-zoning

¿Cómo puedo averiguar acerca de solicitudes de Planos de Desarrollo de un Área (PAD*) en proceso de revisión?

- Regístrese en Avisos para Tucson (NoticeTucson) en la página de internet www.tucsonaz.gov/noticetucson para recibir notificaciones vía correo electrónico acerca de cualquier proyecto en revisión en la Ciudad o su vecindario.
- Información de solicitudes en revisión se pueden encontrar en la página de internet del PSDS*, del Examinador de Zonificación o del Alcalde y Cabildo.

*Por sus siglas en inglés.



Cita Previa a la Solicitud

- El solicitante entrega la solicitud de cita previa al personal del PDSD* junto con un plan de desarrollo preliminar y el pago del costo de la revisión previa.
- El personal del PDSD* distribuye la solicitud previa para revisión con el cumplimiento de los reglamentos pertinentes.
- El solicitante se reúne con el personal del PDSD* para discutir el proyecto y el proceso de revisión.

Junta de Vecindario

- El solicitante deberá notificar, documentar y realizar una junta pública con los vecinos.
- El solicitante envía notificación de la junta por correo postal a las personas con propiedad dentro de una distancia específica al proyecto, utilizando las direcciones proporcionadas por el PDSD*
- En la junta de vecindario, el solicitante proporciona información referente al proyecto propuesto, identifica el cambio al uso de la propiedad y toma nota de las preocupaciones e intereses del vecindario.

Entrega y Revisión de la Solicitud

- El solicitante entrega una solicitud completa de acuerdo con los requisitos especificados en la solicitud, incluyendo: documentos, resultados de la junta de vecinos y el pago del costo asociado.
- El personal del PDSD* confirma si la solicitud está completa dentro de 10 días hábiles.
- Si la solicitud está completa, ésta es aceptada para revisión y es publicada en el portal de Búsqueda de Propiedades en Línea (PRO*) en la página de internet www.tucsonaz.gov/PRO/pdsd
- El personal del PDSD* fija una fecha tentativa para la audiencia pública con el Examinador de Zonificación
- El personal del PDSD* envía la solicitud a otras dependencias gubernamentales para su revisión.
- El personal del PDSD* prepara un informe para el Examinador de Zonificación, recomendando la aprobación o negación de la solicitud, basándose en normas existentes y el análisis del proyecto.

Audiencia Pública con el Examinador de Zonificación

- El personal del PDSD* notifica a propietarios dentro de un radio de 300 pies y asociaciones registradas de vecinos dentro de un radio de 1 milla del proyecto, y publica legamente la notificación no menos de 15 días antes de la audiencia.
- El solicitante instala la notificación de la audiencia en el terreno sujeto a rezonificación.
- El Examinador de Zonificación lleva a cabo la audiencia pública en nombre del Alcalde y Cabildo. El público en general podrá hacer comentarios en la audiencia pública o presentar comentarios por escrito.
- El Examinador de Zonificación prepara un informe para el Alcalde y Cabildo, recomendando la aprobación o negación dentro de 14 días subsecuentes al cierre de la audiencia pública.

Decisión del Alcalde y Cabildo

- El Alcalde y Cabildo sostendrán una audiencia pública o una junta pública sobre la solicitud. Cualquier solicitud de audiencia pública al Alcalde y Cabildo deberá ser hecha por escrito ante el Secretario de la Ciudad dentro de 14 días subsecuentes al cierre de la audiencia pública con el Examinador de Zonificación.
- El Alcalde y Cabildo consideran la solicitud tomando en cuenta las recomendaciones del Examinador de Zonificación, del Administrador de la Ciudad y comentarios públicos.
- El Alcalde y Cabildo pueden aprobar, modificar, o negar la solicitud, o tomar otras medidas adecuadas.
- La rezonificación tomará efecto 30 días después de la adopción del decreto de rezonificación.

Si la rezonificación es resultado de una violación a los reglamentos de zonificación, el solicitante tendrá un año para cumplir con las condiciones de rezonificación.

*Por sus siglas en inglés.

