

## Dándole vida al conocimiento

PERMISOS PARA USOS ESPECIALES (UNIDAD DE PLANEACION Y DESARROLLO, INCLUSA)

## Cómo participar en el proceso de zonificación

Este volante es para ayudarle a ser efectivo al hacer saber sus puntos de vista en un permiso para uso especial propuesto. Tal vez ha recibido este volante porque usted se encuentra dentro de los 300 pies de la ubicación propuesta. Usted puede involucrarse en la revisión de la propuesta. Este volante es para ayudarle a prepararse para una audiencia o reunión acerca del permiso propuesto ante su comisión de planeación /junta zonificación.

El material que usted presente debe enfocarse en "Normas". Las normas que se encuentran en el estatuto de zonificación, son las bases por las que una propuesta para permiso de uso especial sea concedido o denegado. En Michigan si todas las normas son cumplidas, entonces la comisión de planeación/junta de zonificación, debe aprobar el permiso para uso especial propuesto.

*"Treinta y siete millones de acres es todo el Michigan que nosotros tendremos."*

Gobernador Anterior  
William G. Milliken

## Edúquese en el permiso propuesto

Antes de la audiencia pública, o reunión sobre el permiso de uso especial propuesto, solicite una copia completa del formulario para permisos de uso especial (*Special Use Permit Application*) y una copia de las todas las normas en el estatuto de zonificación para usos especiales. (Tal vez, considere el solicitar una copia completa del reglamento de zonificación.)

Luego revise el formulario, comparándolo con las normas. Las normas se encuentran hasta en cuatro sitios en un estatuto de zonificación, (1) en el artículo para usos especiales; (2) en el artículo de la zona respectiva del distrito (linderos (frontal, posterior, lateral, tierra ribereña)), tamaño de la parcela, ancho de la parcela, tamaño de la construcción etcétera); (3) en el artículo de provisiones generales (Regulaciones que aplican en todas partes tal y como estacionamientos, chequeos, protección de las aguas naturales, etcétera); (4) a veces también habrán normas específicas, para específicas clases de usos especiales (como lo son, la minería, parques de casas de remolque, industria pesada, etcétera). Si a usted no le gustan las normas en el reglamento de zonificación, porque son muy estrictas o no son lo suficientemente estrictas, entonces trate de enmendar el reglamento de zonificación para cambiar las normas en casos futuros.

Luego prepare una exposición para la audiencia/reunión. Esta puede ser oral o escrita. Durante la exposición usted debe enfocarse en los hechos, y en las normas. En su testimonio, responda las preguntas "¿El uso especial propuesto, reúne las reglas?" y "¿El uso especial propuesto, no reúne una o más reglas?". Por ejemplo muchos de los estatutos de zonificación tienen una norma acerca de la compatibilidad del uso especial propuesto con el vecindarios. Esta es una norma discrecional y los residentes en el área pueden tener una gran influencia. Otro ejemplo es la norma que habla de la capacidad que está dentro infraestructura (agua, alcantarillado, carreteras públicas, etc.), esta es también es una norma discrecional en la que la gente en los vecindarios y las agencias gubernamentales, pueden proveer hechos que ayuden con la desición.

### Autor

Kurt H. Schindler, COUNTY EXTENTION DIRECTOR  
LAND USE AREA OF AXPERTISE  
Teléfono: (231)779-9480  
Fax: (231)779-9105  
e-mail: [Schindlk@msue.msu.edu](mailto:Schindlk@msue.msu.edu)  
Correo Terrestre:  
MSU Extensión Wexford County  
401 N. Lake Street  
Cadillac, MI 49601-1891

El autor quiere agradecer a Denise Coon, asistente de planeación del condado de Emmet por su revisión y comentarios en la preparación de este boletín.

Extensión de la universidad del estado de Michigan. Series uso de terrenos, equipo del área de expertos.

<http://www.msue.msu.edu/ao/landuse/landindex.html>

*Los programas de Extensión y materiales de la Universidad de Michigan, están abiertos a todos sin consideración de raza, color, nacionalidad, origen, género, religión, edad, discapacidad, creencias políticas, tendencia sexual, estado civil, o estatus familiar.*

*Universidad del estado de Michigan, US. Departamento de agricultura y condados colaboradores.*

*MSU es una acción-afirmativa, institución con igualdad de oportunidades.*

## Atender a la audiencia/reunión pública

Proporcione a cada miembro de planeación/ junta de zonificación, al secretario de actas y a los funcionarios de planificación, con una copia de su exposición por escrito. Todo el que desee hablar se le dará la oportunidad de hacerlo. Cuando esté en la audiencia/reunión, siempre espere a que el presidente de la reunión le de la palabra antes de hablar. Siempre hable o diríjase al presidente. Comience diciendo su nombre y el lugar donde vive, si es pertinente. Oralmente resuma los puntos más importantes de su exposición escrita. En orden de que cada uno tenga la oportunidad de ser oído, tal vez haya un tiempo límite para cada persona; y otras reglas. Asegúrese de mantenerse dentro del tiempo límite (si lo hay).

## Presentar una apelación

Si uno no está satisfecho con los resultados, existe la opción de presentar una apelación. La mayoría de las comunidades no permiten apelación con la junta local

### Proteja su credibilidad

Su credibilidad es su bien más preciado. Asegúrese que las declaraciones hechas son verdaderas y pueden ser verificadas. No se deje llevar por las emociones y enfóquese en los hechos. Cite sus recursos (Use pie de páginas o adjunte una copia o sumario)

Cuando esté haciendo investigación, no use cualquier "estudio". Hay buenas y malas investigaciones/estudios. Es importante saber las cuatro normas de una buena investigación:

1. ¿Fueron los datos "engañosos"? (el objeto de estudio no sabía a que lado de la pregunta él representaba)
2. ¿Fue el estudio pre-revisado? (Publicado en un periódico de investigación en una universidad)
3. ¿Puede el estudio ser repetido y obtener resultados similares?. (Hay estudios múltiples con resultados similares)
4. El investigador no tiene intereses en los resultados.

Finalmente recuerde que el personal de planificación que trabaja para el gobierno debe mantenerse "profesional". Eso significa que está bien el buscar la ayuda del administrador de zonificación y/o personal de planeación y/o planificador consejero. Pero recuerde que lo que estas personas dicen o hacen, debe reflejar su obligación legal o los puntos de vista y deseos de aquellos para quien ellos trabajan. Esto no necesariamente refleja sus puntos de vista personales. Usted no debe criticar al funcionario en un nivel personal. Enfoque sus comentarios en el hecho, no en la persona.

de apelaciones de zonificación en una decisión de permiso para uso especial. En esas comunidades la apelación se hace en la corte del circuito, pero una apelación a la junta de apelaciones puede ser hecha en asuntos concernientes a la revisión del sitio planeado, hallazgo de hechos y cualquier decisión hecha por el administrador de zonificación.

[March 9, 2007; Wexford MSUE CED; C:\Documents and Settings\Kurt\My Documents\wp\BullitensMSUE Wexford\pamphletInfluenceSpUseSPANISH.wpd]

### Zonificación es y no es

Zonificación debe ser acerca del uso del terreno, del impacto en el terreno y usos adyacentes del terreno.

Zonificación no es:

- a. Para promover /oponer puntos de vista, económicos, raciales o religiosos.
- b. Hacer cumplir restricciones en escrituras de propiedad privada.
- c. Una solución en contiendas vecinales o riñas personales.
- d. Un promotor de desarrollo (Solamente lo permite).
- e. Un instrumento en la arena política (para recompensar/castiga a otros).
- f. Un concurso de popularidad—Las decisiones de zonificación deben ser basadas en hechos, no en mayoría de votos.

### Zonificación no puede regular

Como regla general zonificación no puede prohibir algo totalmente. (Debe haber un lugar para esto en alguna parte cuando la necesidad sea demostrada...); debe permitir el uso continuo de terrenos inconformes (grandfathered).

Zonificación no puede regular desechos peligrosos; centros de desechos sólidos (basureros); líneas de servicios; ciertas tuberías; prisiones; pozos de petróleo o gas; minas de carbón en superficie; polución de aguas; poluciones sin origen determinado; fertilizantes; actividad de las autoridades de la isla Mackinac; ciertos senderos; Sistema de comunicaciones de radio de la policía estatal; cuarteles; Centros nucleares; centros militares; Actividades de tribus de nativos americanos (indígenas) en tierras de las tribus/en "patria indígena" "; escuelas públicas; ciertos colegios y universidades; edificios del condado; La municipalidad que adoptó el reglamento de zonificación. Hay una jurisdicción limitada de zonificación para el diseño de interiores en parques de casas de remolque; El gobierno de los Estados Unidos; desarrollo de "espacio aéreo"/"agrupaciones"; casas de remolque; centros residenciales licenciados por el estado; artesanías/ ocupaciones artísticas caseras de arte fino; guarderías en un condado o municipio; estiércol; nutriente pesticida; cuidado de animales en granjas; producción de arándano agrio; selección de la ubicación y control de olores en la producción de ganado en una granja; y Carteleras publicitarias bajo la zonificación del condado. Zonificación puede regular, pero no prohibir el uso de la tierra en actividades religiosas; entretenimiento para adultos/ Negocios con orientación sexual; Recibidores de satélites; torres de teléfonos celulares; campos de tiro.