

CÓMO SOLICITAR UN CAMBIO DE ZONAIFICACIÓN (ENMIENDA DEL MAPA DE ZONAIFICACIÓN)

La zonificación es una designación aplicada a una propiedad que indica los tipos de usos de suelo permitidos. Todas las propiedades de la ciudad, con la excepción de los derechos de paso públicos, están zonificadas.

A partir del 17 de mayo de 2018, la Ordenanza de Desarrollo Integrado (IDO, por sus siglas en inglés) entró en vigencia y reemplazó al anterior Código de Zonificación. [La Tabla 4-2: Usos permitidos](#), muestra qué usos del suelo están permitidos en qué zonas. Generalmente, los usos pueden ser permisivos (P) o condicionales (C). Si la casilla está vacía, no se permite el uso en esa zona. Para saber en qué zona está una propiedad, consulte el sitio del Visor de Mapas Interactivos (GIS) de la Ciudad:

http://coagisintra.coa.cabq.lcl/Html5ViewerGeo491/index.html?viewer=Zoning_Viewer.Zoning_Advanced_Map_Viewer_v20

Si se desea un uso no permitido, es posible cambiar la zonificación de la propiedad. Sin embargo, la zonificación generalmente está destinada a permanecer estable y su cambio debe estar justificado. Desde 1980, la Ciudad ha tenido criterios para un cambio de zonificación (a veces llamado Enmienda al Mapa de Zonificación porque cambiaría el mapa oficial de zonificación de la Ciudad) que deben responderse.

La Subsección 14-16-6-7(G)(3) de la IDO contiene los Criterios de Revisión y Decisión para los cambios de zona. Cada criterio, 8 en total, debe abordarse adecuadamente; Si no es así, no se recomendaría la aprobación del cambio de zonificación. Un análisis detallado de las políticas, utilizando los objetivos y las políticas del Plan Integral, es uno de los requisitos (Criterio A). Otro requisito es desarrollar un análisis completa del daño potencial a la propiedad colindante, al vecindario o a la comunidad (Criterio D).

Cada solicitud de cambio de zona debe ser escuchada por la Comisión de Planificación Ambiental (EPC, por sus siglas en inglés), que suele ser el organismo de aprobación final. El EPC es un organismo que recomienda al Concejo Municipal cambios de zonificación para propiedades de 10 acres o más en un Área de Consistencia o 20 acres o más en un Área de Cambio. Los cambios de zonificación en las zonas demarcados como MX-FB, NR-SU o PD requieren que se revise y decida simultáneamente un Plan de Sitio-EPC asociado.

Para obtener más información sobre el EPC, visite: <https://www.cabq.gov/planning/boards-commissions/environmental-planning-commission> Un calendario de plazos para la presentación de solicitudes, información general, agendas e informes de reuniones pasadas están disponibles en el sitio web.

El proceso de EPC dura aproximadamente seis semanas, siempre que la solicitud esté completa, y se cumplan los criterios y se responda adecuadamente. De lo contrario, podrían producirse retrasos. La audiencia del EPC se llevará a cabo el tercer jueves del mes siguiente.

Se requiere la notificación a los representantes de las organizaciones vecinales y a los propietarios. La Subsección 14-16-6-4(K) de la IDO explica los requisitos de notificación pública. Los formularios de notificación están disponibles aquí: <https://www.cabq.gov/planning/urban-design-development/public-notice>

También se requiere una oferta de reunión vecinal previa a la presentación [Subsección 14-16-6-4(B)] antes de las fechas límite para la presentación de la solicitud. El formulario se encuentra aquí: <https://www.cabq.gov/planning/urban-design-development/neighborhood-meeting-requirement-in-the-integrated-development-ordinance>.