POLK
COUNTY

CONDADO POLK
CODIGO DE DESAROLLO DE TIERRA
GUÍA DEL CLIENTE

GUÍA DEL CÓDIGO DE DESARROLLO DE TIERRA PARA LOS RESIDENTES

Planificación 101

El Condado de Polk tiene reglas para el uso de tierra con el propósito de promover el ambiente y la prosperidad en comunidades y para proteger la salud, seguridad y bienestar de los residentes.

Plan Comprensivo

El plan comprensivo del condado de Polk provee la estructura para el crecimiento y el desarrollo de áreas no incorporadas:

- la ubicación general de áreas urbanas y rurales;
- la localización de usos de tierra específicos, por ejemplo, residencial, comercial y usos industriales;
- la protección de nuestros recursos naturales; y
- la provisión de servicios para la comunidad que mantienen el desarrollo presente y futuro – fuego y servicios médicos de emergencia, policía, transporte, escuelas, agua, parques, alcantarillado, viviendas y otros servicios.

El Código de Desarrollo de Tierra (CDT)

El código de desarrollo de tierra contiene regulaciones que utilizan el plan comprensivo. También tiene medidas específicas con detalles para:

- regulaciones para la división de tierra;
- regulaciones para el uso de tierra en áreas de uso diferente;
- asegurar que los usos de tierras vecinas son compatibles;
- asegurar que existen servicios en la comunicad que apoyan el desarrollo;
- proteger los recursos naturales y áreas sensibles del medio ambiente;
- proteger los edificios y estructuras contra inundaciones;
- y la regulación de letreros.

COMO UTILIZAR ESTA GUÍA

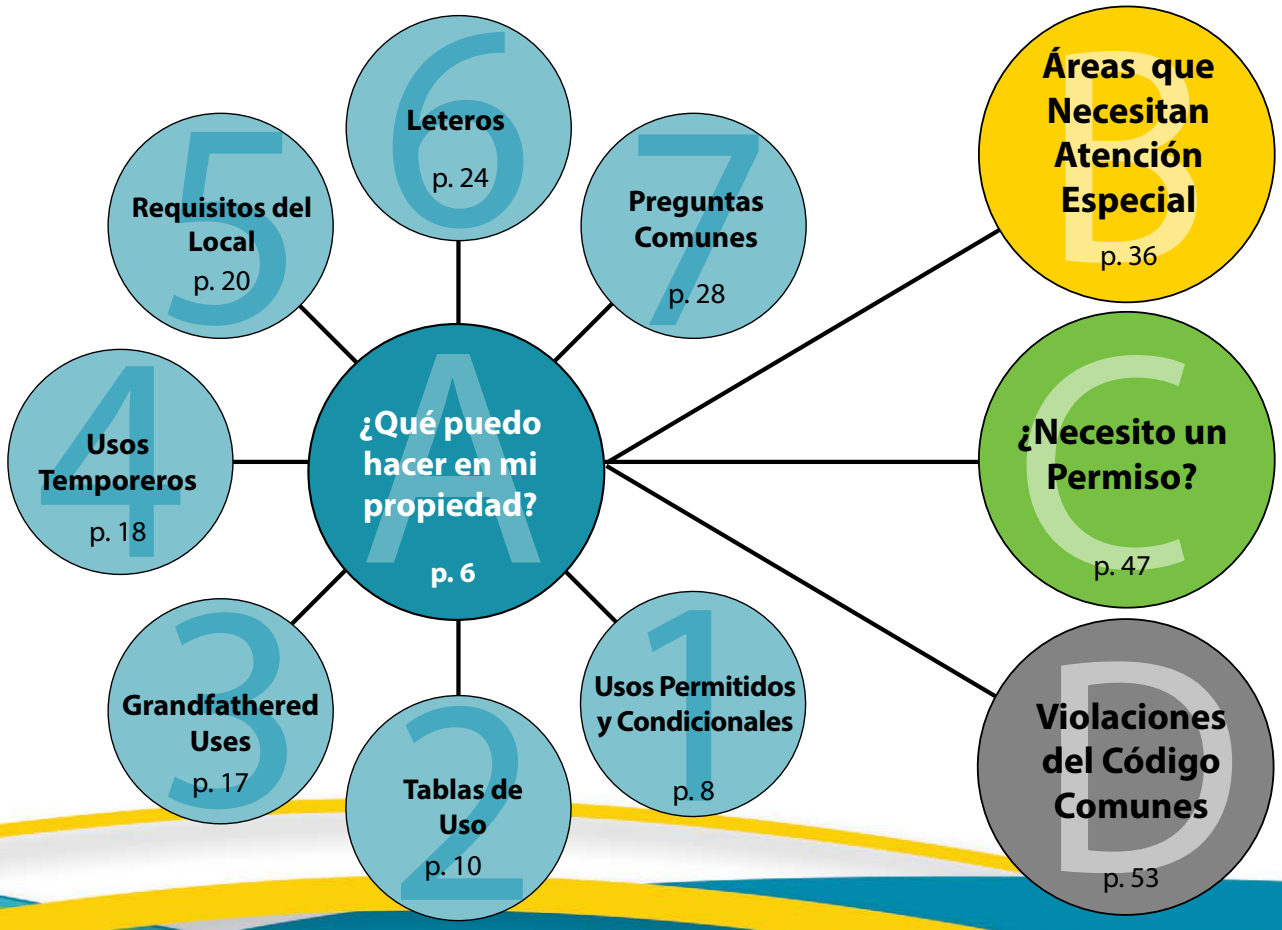
Esta guía ha sido preparada para ayudar a nuestros clientes. La guía contiene detalles importantes del Código de Desarollo de Tierra del Condado de Polk y explica situaciones comunes como:

- ¿Qué puedo hacer en mi propiedad?
- ¿Qué permisos son necesarios?
- ¿Como puedo construir mi proyecto?; y
- ¿Qué puedo hacer para que mi propiedad cumpla con el código?

Esta guía no sustituye el Código de Desarollo de Tierra y no se puede usar como base de aprobación para ningún proyecto. Les pedimos que busquen más información de regulaciones específicas en el Código. Esta guía tiene "hyperlinks" al Código, y copias del Código estan disponibles en la pagina internet del Condado de Polk:

http://www.polk-county.net/boccsite/Doing-Business/Land-Development-Code/

Si usted tiene más preguntas o necesita ayuda, se puede comunicar con el Planner-on-Call al (863) 534-6084 o por email PlannerOnCall@polk-county.net.



POLK
COUNTY

Código de Desarrollo de Tierra

SECCIÓN A

¿Qué puedo hacer en mi propiedad?

A

INTRODUCCION - *p. 6*
- Encuentra tu Terreno y el Uso de Tierra - p. 6

1

USOS PERMITIDOS Y CONDICIONALES - *p. 8*
- Usos permitidos y condicionales - p. 8
- Niveles de Revisión - p. 9

2

TABLAS DE USO- *p. 10*
- Tabla de Uso - p. 10
- Tabla de Uso Estándar - p. 11

3

DERECHOS ADQUIRIDOS (DE USO) - "GRANDFATHERED USES" - *p. 17*

4

USOS TEMPORALES - *p. 18*
- Yard Sales, Eventos Especiales, Problemas Medicos - p. 18
- Albergue temporal de emergencia, Casas Modelo, Construcción - p. 19

5

REQUERIMIENTOS PARA EL DESARROLLO - *p. 20*
- Tabla de Densidad - p. 20
- Retiros para Estructuras Principales y Accesorias - p. 21
- Requerimientos de Zonas de Retiro Vegetativo (Buffer) - p. 22

6

LETREROS - *p. 24*
- Letreros prohibidos - 24
- Carteleras - p. 25
- Letreros permitidos sin permisos - p. 26
- Letreros Temporales - p. 27

7

PREGUNTAS COMUNES - *p. 28*
- Oficicios desde el hogar - p. 28
- Centro de Cuido de Niños desde un Hogar - p. 30
- Centro de Cuido de Niños - p. 31
- Estacionamiento para Vehículos Comerciales - p. 32
- Estacionamiento para Vehículos de Recreación - p. 34
- Casa Tipo Trailer - p. 35

¿QUÉ PUEDO HACER EN MI PROPIEDAD?

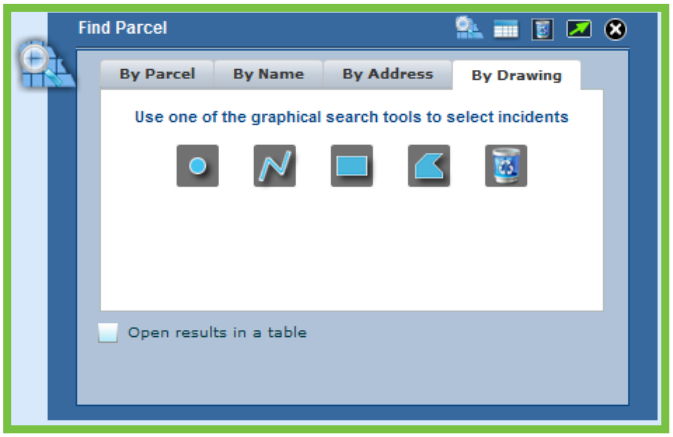
Siga estos simples pasos para averiguar que está permitido en una parcela…

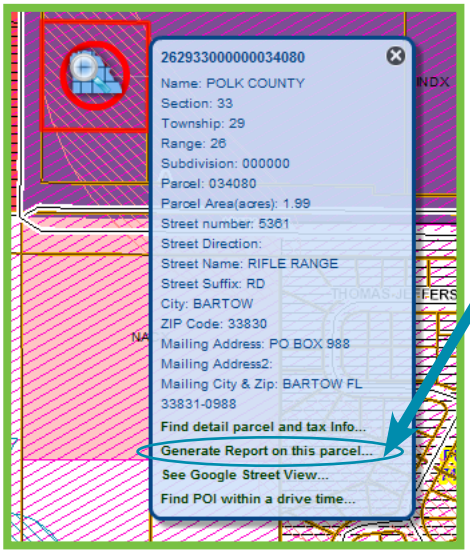
Si necesitas mas ayuda, siempre puedes contar con nuestro "Planner on Call" llamando al 863.534.6084 o por email planneroncall@polk-county.net

1 Encuentre su parcela con nuestro GIS Data Viewer

El Condado de Polk ofrece un programa de Información Geografica (SIG o GIS) llamado DataViewer para encontrar más información de su comunidad. Se puede usar para identificar las designaciones de un terreno. El Data Viewer está disponible en la siguiente página internet: http://gisserver.polk-county.net/countyviewer

Usted puede encontrar su parcela directamente en el mapa del Condado o usando la función de búsqueda. Ingresa el botón "Find Parcel" con la lupa. Esta función le permitirá seleccionar su parcela usando la función de dibujo o puede encontrar su parcela usando número de identificación, nombre de propietario o dirección. La mejor manera de buscar información sobre una propiedad es usando el número de parcela con 18 dígitos designado por el Tasador de Propiedades (Property Appraiser). Este número se puede encontrar en el aviso de impuestos de la propiedad. (Tax Bill)





Cuando encuentre su terreno, va a notar una línea roja alrededor.

Ingresa en la parcela seleccionada y escoge "Generate Report on this parcel."

ES BUENO SABER:

Ingrese para ver un video explicando el GIS Data Viewer:
http://ec4.cc/fea24647

¿DONDE COMIENZO?

2 Identifica la Designación del Uso de la Tierra

El reporte generado le dará información sobre el uso de tierra y areas de inundación.

En este ejemplo, la parcela tiene una designación de uso "IND" o "Industrial", y está ubicada en la Área de Desarrollo Sub-urbano. Hay una "X" después del "IND" porque la parcela se encuentra en un selected area plan – en este caso, es parte del Gateway Selected Area Plan y el Wahneta Neighborhood Plan.

Una parte del local está ubicado en la zona de inundación de 100 años.

Report generated: ParcelID: 262933000000034080

Landuse

Future Land Use (FLU) District: INDX
Development Area: SDA (Suburban Development Areas)
Selected Area Plan (SAP): GATEWAY and WAHNETA NEIGHBORHOOD PLAN
Green Swamp Area of Critical State Concern (ACSC): No
Green Swamp Special Protection Area (SPA): No

Zoning

Planned Development (PD): No
Planned Unit Development(PUD): No
Suburban Planned Developments (SPD): No
Conditional Use (CU):

Flood Information:

FEMA Floodway: No
FEMA 100-year Floodzone: A X
Wetlands: Yes

Service Districts

Impact Fee District: D,CENTRAL
Utilities Service Area (water): No Information found

Notes:

3 Encuentre los usos permitidos y condicionales.

Esta guía les explica los usos "Permitidos" y "Condicionales". Los tipos de uso o actividades permitidos en un Distrito de Uso de Tierra son identificados en una "Tabla de Uso" – también son explicados aquí.

La tabla de uso para designaciones de uso de tierra estándar (no tienen una "X" después del uso de tierra) pueden ser encontradas en el Capítulo 2 del Código de Desarrollo de Tierra. Busque la Tabla 2.1 para más información.

Una designación de uso de tierra que tiene una "X" está ubicada en el Green Swamp Area of Critical State Concern (use la tabla en el Capítulo 5) o es parte de un Selected Area Plan (use las tablas en el Capítulo 4).

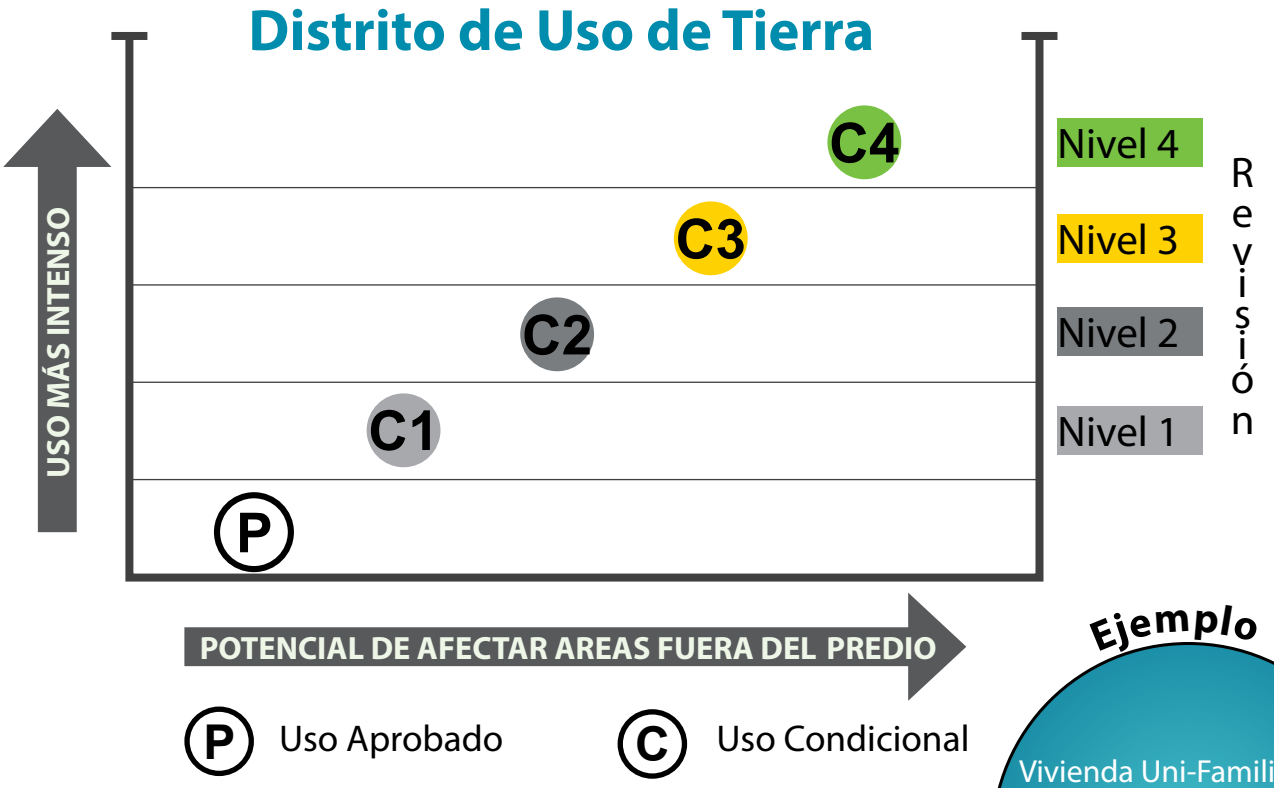
4 Identifica la Densidad y Regulaciones de Dimensión

El Código de Desarrollo de Tierra establece la densidad (número de viviendas por acre) para proyectos residenciales y la intensidad de desarrollo (maximo tamaño de la estructura y la máxima superficie impermeable) para proyectos no-residenciales. Puede encontrar las regulaciones de densidad e intensidad para los distritos de uso de tierra estándar en la Tabla 2.2.

La Tabla 2.2 también contiene información en los retiros mínimos o las distancias que las estructura tiene que estar del limite dela propiedad o de la carretera. Esta guía tiene información de cómo coger medidas para los retiros de las estructuras o de las carreteras.

USOS APROBADOS Y CONDICIONALES

Usos de tierra o actividades que son parecidas o que se complementan unas a otras son permitidas en el mismo distrito de uso de tierra. Son aprobadas como usos permitidos (sin condiciones de aprobación) o usos condicionales (con condiciones de aprobación). Proyectos con altos potenciales de afectar áreas fuera del predio necesitan un nivel de revisión más alto. Los requisitos especiales para los usos condicionales son necesarios para asegurar de que sean compatibles con usos alrededor. Requisitos adicionales o condiciones de aprobación, pueden ser aplicadas a los usos C3 o C4 después de un proceso de evaluación en una asamblea pública. La "C" significa que es un uso condicional.



Ejemplo

Vivienda Uni-Familiar = P

Area Recreo Baja = C2

Institucion Religiosa = C3

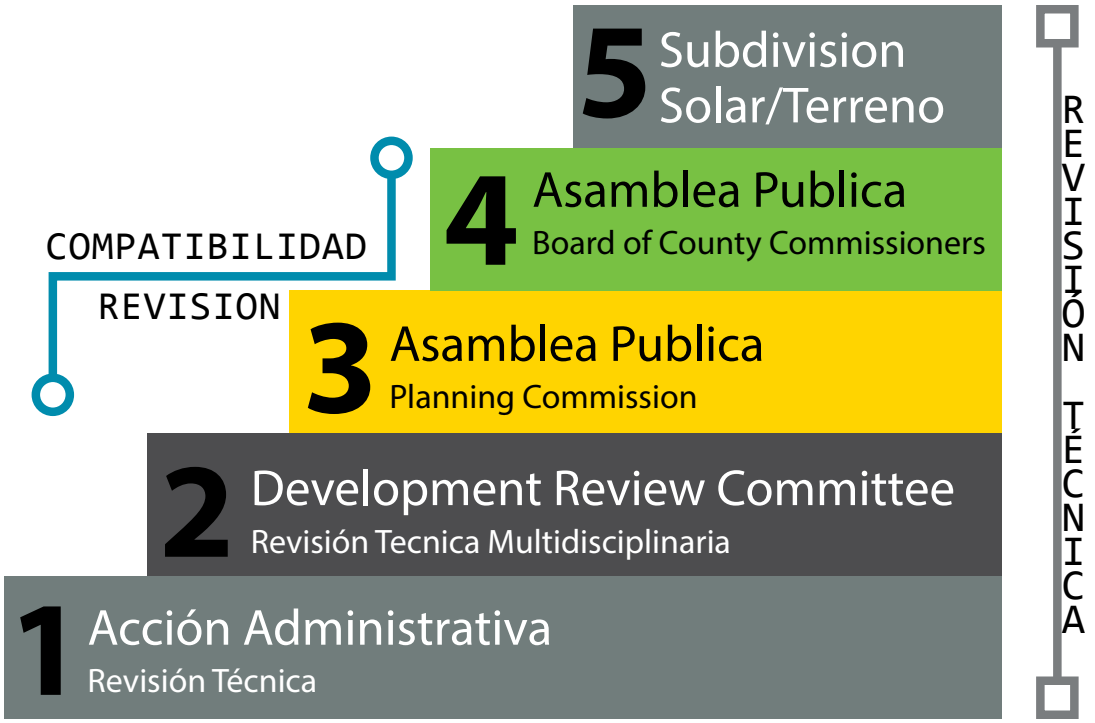
Utilidades, Clase III = C4

RL-1 Distrito de Uso de Tierra

NIVELES DE REVISION

Sección 903

Hay cinco niveles de revisión para proyectos propuestos. Todos incluyen una revisión técnica. Algunos (niveles 3 y 4) incluyen una asamblea pública para la revisión de la compatibilidad del uso de tierra del proyecto propuesto con otros usos alrededor.



Revisión Nivel 3

Proyectos son aprobados, con cambios o rechazados por la Comisión de Planificación en la asamblea pública. Personal proveen una recomendación. La decisión puede ser apelada al BoCC.

Revisión Nivel 4

Proyectos son aprobados, con cambios o rechazados por el BoCC en la asamblea pública. La Comisión de Planificación y el personal proveen una recomendación.

TABLA DE USO

Como funciona la “tabla de uso”

Usos permitidos y niveles de revisión

Usos posibles son identificados a la izquierda

Distritos de uso de tierra son abreviados en el tope

Table 2.1 Use Table for Standard Land Use Districts (For revision history, please see last row of table.)

	A/RR	RCC-R	RS	RL-1	RL-2	RL-3	RL-4	RM	RH	RCC	CC	CE	LCC	NAC	CAC	RAC	OC	TCC	HIC	BPC-1	BPC-2	IND	PM	L/R	INST1	INST2	ROS	PRESV
Key to Table: P = Permitted Use; C = Conditional Use/Level of Review																												
Residential Uses																												
Duplex, Two-family Attached		C3	C3			C3	C3	P	P	C3																		
Family Farm	C1		C1																				C1					
Fly-in Community	C3		C3																									
Group Home, Small (6 or less residents)	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1																			
Group Home, Large (7-14 residents)	C3	C3	C3					C1	C1																C1	C1		
Group Living Facility (15 or more residents)	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C2																C2	C2		
Farm Worker Dormitory, Apartment Style	C2	C2	C2							C2													C2					
Farm Worker Dormitory, Barrack Style	C3	C3	C3							C3											C2	C2	C3					
Mobile Home Park & Subdivision	C3	C3	C4	C4	C4	C4	C4	C3	C3																			
Mobile Homes, Individual	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1																			
Multi-family		C3		C3	C3	C3	C3	P	P	C3				C3	C2	C2	C3	C2		C3				C2	C3	C3		
Residential Infill Development			C2	C2	C2	C2	C2																					
Rural Residential Development (RRD)	C3		C3																									
Short-Term Rental Unit				C3	C3	C3	C3	C3	C3									P						P				
Single-family Detached Home & Subdivision	P	P	P	P	P	P	P	P	C2																			
Suburban Planned Development			C3																									
Special Residential															C3	C3												
Mixed Uses																												
Planned Development	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3
Residentially Based Mixed Development (RBMD)	C3		C3	C3	C3	C3	C3	C3																				
Rural Mixed Development (RMD)	C3		C3																									
Transitional Area Development			C3	C3	C3	C3	C3	C3			C3	C3	C3	C3	C3	C3		C3	C3	C3	C3							
All Other Uses																												
Adult Day Care Center (7 or more clients)	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C2																C2	C2		
Adult Use													C1		C1	C1		C1										
Agricultural Support, Off-Site	C3	C3	C3	C3						P		P	P				C3		P	C3	P	P	C3					
Airport	C4															C4				C4	C4	C4	C4			C4		
Alcohol Package Sales										C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1		C1	C1	C1	C1	C1		C1				
Animal Farm, Intensive	P		C1	C1						P										C3	P	P	P					
Animal Farm, Small, Specialty	P		C1	C1						P										C3	P	P	P					
Aquiculture	P		C1	C1						P										C3	P	P	P					
Bars, Lounges, and Taverns											C3	C3	C3	C1	C1		C1	C1	C1	C3	C1	C1		C1				
Bed and Breakfast	C4	C3	C4	C4	C4	C4	C4	C4	C4	C2																		
Breeding, Boarding, and Rehabilitation Facility, Wild or Exotic	C3									C3											C2	C2	C3					

Polk County Land Development Code
Adopted 3/01/00; Effective 9/01/00

Nivel de Reviso requerido es identificado por P, C1, C2, C3 o C4.
Una caja vacía indica el uso esta prohibido. Vea Seccion 205.

Ejemplo: En el distrito BPC-2 bares, salones y tavernas requieren una revision C1.

Busque el Capitulo 3 para requisitos adicionales.

TABLA DE USOS ESTÁNDARES

USOS TÍPICOS EN DISTRITOS DE TIERRA ESTÁNDAR

Sección 205

La Tabla 2.1 del Código de Desarrollo de Tierras contiene los usos permitidos y condicionales para los distritos de tierra estándar. La tabla que sigue contiene algunos de los usos típicos permitidos en los varios distritos. Para una lista complete, busque la Tabla 2.1.

Usos de Tierra modificados (con la letra "X") usan una tabla de uso de tierra diferente, la cual se encuentra en "Selected Area Plans".

P = Uso Permitido	**C1** = Nivel 1 Uso Condicional	**C2** = Nivel 2 Uso Condicional
	C3 = Nivel 3 Uso Condicional	**C4** = Nivel 4 Uso Condicional

Distrito de Uso de Tierra	P	C1	C2	C3	C4
A/RR **Agricultura/ Residencial Rural**	Vivienda Uni-Familiar & Subdivisiones	Finca Familiar, Vivienda de Grupo con menos de 6 residentes, Casa Tipo Trailer Individual	Apartamentos tipo Dormitorio para trabajadores de fincas, Antenas de Comunicación	Dormitorios tipo barraca para trabajadores de fincas, Parque de casas tipo tráiler y subdivisiones, Desarrollo Rural Residencial, Desarrollo Rural Mixto	Paradores
RCC-R **Centro de Grupo Rural - Residencial**	Vivienda Uni-Familiar & Subdivisiones	Finca Familiar, Vivienda de Grupo con menos de 6 residentes, Casa Tipo Trailer Individual	Apartamentos tipo Dormitorio para trabajadores de fincas, Antenas de Comunicación	Dormitorios tipo barraca para trabajadores de fincas, Parque de casas tipo tráiler, Multi-Familiar, Desarrollo Planificado	
RS **Residencial Suburbano**	Vivienda Uni-Familiar & Subdivisiones	Finca Familiar, Vivienda de Grupo con menos de 6 residentes, Casa Tipo Trailer Individual	Apartamentos tipo Dormitorio para trabajadores de fincas, Colmados (convenience store/ bodega) asoladas	Dúplex, Dormitorios tipo barraca para trabajadores de fincas, Desarrollo Residencial Rural Suburbano Planificado	Parque de casas tipo tráiler & Subdivisiones, Paradores
RL-1 **Residencial Bajo - 1**	Vivienda Uni-Familiar & Subdivisiones	Casa Tipo Trailer Individual	Apartamentos tipo Dormitorio para trabajadores de fincas, Colmados (convenience store/ bodega) asoladas	Dormitorios tipo barraca para trabajadores de fincas, Desarrollo Planificado	Parque de casas tipo tráiler & Subdivisiones, Paradores
RL-2 **Residencial Bajo- 2**	Vivienda Uni-Familiar & Subdivisiones	Casa Tipo Trailer Individual	Desarrollo de Residencial Complementario	Unidades de Renta Multi-Familiar por Corto Plazo, Desarrollo Planificado	Mobile Home Park & Subdivision, Paradores

TABLA DE USO ESTÁNDAR

Distrito de Uso de Tierra	P	C1	C2	C3	C4
RL-3 Residencial Bajo - 3	Vivienda Uni-Familiar & Subdivisiones	Casa Tipo Trailer Individual	Desarrollo de Residencial Complementario	Duplex, Multi-Familiar, Unidades de Renta a Corto Plazo, Desarrollo Planificado	Mobile Home Park & Subdivision, Paradores
RL-4 Residencial Bajo - 4	Vivienda Uni-Familiar & Subdivisión de Fincas General, Utilidades Clase 1	Casa Tipo Trailer Individual	Desarrollo de Residencial Complementario	Duplex, Multi-Familiar, Unidades de Renta a Corto Plazo, Desarrollo Planificado	Parque de casas tipo tráiler & Subdivisiones, Paradores
RM Residencial Mediano	Vivienda Uni-Familiar & Subdivisiones, Dúplex, Multi-Familiar	Casa Tipo Tráiler Individual		Para de casas tipo tráiler & Subdivisiones, Unidades de Renta a Corto Plazo, Desarrollo Planificado	Paradores
RH Residencial Alto	Dúplex, Multi-Familiar	Casa Tipo Tráiler Individual	Vivienda Familiar & Subdivisiones	Parque de casas tipo tráiler & Subdivisiones, Unidades de Renta a Corto Plazo, Desarrollo Planificado	Paradores
RCC Centro de Agrupación Rural	Centros de Cuido de Niños, Instituciones Financieras, Ventas al por menor con menos de 5,000 pies cuadrados	Tiendas de Licor, Vino y Alcohol, Veterinarios	Paradores, Clínicas y Oficinas Medicas, Colmados (convenience store/ bodega), Hojalatero, Alquiler y Ventas de Autos	Duplex, Multi-Familiar, Desarrollo Planificado, Ventas al por menor con 5,000-34,999 pies cuadrados	Centros de Rehabilitación
CC Centros de Conveniencia	Colmados, Instituciones Financieras, Ventas al por menor con menos de 5,000 pies cuadrados	Tiendas de Licor, Vino y Alcohol, Veterinarios	Lavado de Auto Incidental, Instituciones Financieras Drive Thru, Funerarias y Centros asociadas, Gasolineras, Oficinas, Restaurantes para quedarse o para llevar	Desarrollo Planificado General, Ventas al por menor con 5,000-34,999 pies cuadrados	
CE Enclave Comercial	Ventas al por menor con menos de 5,000 pies cuadrados, Veterinarios	Tiendas de Licor, Vino y Alcohol, Servicios Personales	Cuido de Niños, Estacionamiento de Autos Comercial, Restaurantes para quedarse o para llevar, Unidades de auto almacénaje	Desarrollo Planificado, Bares y Tabernas, Cementerio, Clínicas y Oficinas Medicas, Colmados (convenience store/ bodega), Instituciones Financieras, Hoteles y Moteles, Restaurantes con Drive Thru/ Drive In, Ventas al por menor con 5,000-34,999 pies cuadrados, Mayorista Bajo Techos	Gasolineras, Hojalatero, Mecánico, Venta y Alquiler de vehículos

TABLA DE USO ESTÁNDAR

Distrito de Uso de Tierra	P	C1	C2	C3	C4
LCC **Corredor Comercial Linear**	Clínica y Oficinas Medicas, Centro de Oficinas, Restaurantes para quedarse o para llevar, Centro de ventas 0- 64,999 Pies Cuadrados	Tiendas de Licor, Vino y Alcohol	Colmado, Instituciones Financieras Drive Thru, Gasolineras, Hoteles y Moteles, Restaurante, Drive-Thru/Drive-In, Unidades de auto almacénaje, Servicio/Agencia de Grúa, Servicio de Auto, Mecánico, Ventas y Alquiler de Autos	Desarrollo Planificado, Barras, Salones y Tabernas, Centro de ventas con más de 65,000 Pies Cuadrados, Hojalatería	
NAC **Centro de Actividad del Vecindario**	Cuido de Niños, Colmado, Instituciones Financieras, Gasolineras, Restaurantes para quedarse o para llevar, Ventas al Por Menor 0-64,999 pies cuadrados, Mecánico	Tiendas de Licor, Vino y Alcohol	Clínicas y Oficinas Medicas, Instituciones Financieras con Drive-Thru, Oficina, Restaurantes con Drive-Thru/Drive-In, Unidades de auto almacénaje	Multi-Familiar, Barras, Salones y Tabernas, Ventas al Por Menor con mas de 65,000 pies cuadrados	
CAC **Centro de Actividad de la Comunidad**	Lavado de carros, auto servicio, Clínicas y Oficinas Medicas, Colmado, Instituciones Financieras, Gasolineras, Hospitales, Hoteles y Moteles, Restaurantes para quedarse o para llevar, Ventas al por menor	Bares, Salones y Tabernas, Flea Market Bajo Techo (pulgeros)	Multi-Familiar, Instituciones Financieras Drive Thru, Restaurantes con Drive-Thru/ Drive-In, Unidades de auto almacénaje, Ventas y Alquiler de Autos	Discotecas y Centros de Baile, Ventas al por Menor al Aire Libre/ Exhibición	Flea Market Al Aire Libre, Centro de Rehabilitación
RAC **Centro de Actividad Regional**	Clínicas y Oficinas Medicas, Colmado, Instituciones Financieras, Gasolineras, Hospitales, Hoteles y Moteles, Oficina, Restaurantes para quedarse o para llevar, Tienda, Mecánico, Ventas y Alquiler de Autos	Licorerias, Bares, Salones y Tabernas, Flea Market Bajo Techo	Multi-Familiar, Instituciones Financieras Drive Thru, Hogar de Ancianos, Restaurantes con Drive-Thru/Drive-In, Unidades de Auto Almacénaje	Recreación & Entretenimiento Intensivo, Ventas al por Menor Al Aire Libre/Exhibición	Aeropuerto, Centro de Rehabilitacion
OC **Centro de Oficinas**	Clínicas y Oficinas Medicas, Oficina	Taller de Producciones	Instituciones Financieras, Centro de Oficinas	Multi-Familiar, Desarrollo Planificado, Instituciones Financieras Drive Thru, Tiendas 0-34,999 pies cuadrados	

TABLA DE USO ESTÁNDAR

Distrito de Uso de Tierra	P	C1	C2	C3	C4
TCC **Centro Comercial Turistico**	Unidades de Renta a Corto Plazo, Clínicas y Oficinas Medicas, Colmado, Instituciones Financieras, Gasolineras, Hoteles y Moteles, Oficina, Restaurantes para quedarse o para llevar, Tienda 0- 64,999 pies cuadrado	Bares, Salones y Tabernas, Campos de Golf, Recreation High And Low Intensity	Multi-Familiar, Instituciones Financieras con Drive Through, Restaurantes con Drive-Thru/Drive-In, Ventas y Alquiler de Autos	Desarrollo Planificado, Ventas al Por Menor con más de 65,000 pies cuadrados	
HIC **Centro Comercial con Impactos Altos**	Gasolineras, Terminal de Camiones de Carga, Restaurantes para quedarse o para llevar, Ventas al Por Menor 0-64,999 pies cuadrados, Hojalatería, Mecánico, Ventas y Alquiler de Autos, Almacenes	Bares, Salones y Tabernas, Cuido de Niños	Colmado (convenience store/bodega), Instituciones Financieras, Oficina, Restaurantes con Drive-Thru/Drive-In, Ventas al Por Menor con más de 65,000 pies cuadrados	Desarrollo Planificado, Centro de Trenes	Plantas de Energía Eléctrica Baja - No certificadas
BPC-1 **Centro Parque de Negocios – 1**	Centro de Oficinas, Investigación & Desarrollo, Almacenes	Bares, Salones y Tabernas	Colmado, Instituciones Financieras Drive Thru, Gasolineras, Hoteles y Moteles, Fabricación ligera, Tiendas 0-64,999 pies cuadrados	Multi-Familiar, Desarrollo Planificado, Ventas al Por Menor con más de 65,000 pies cuadrados	Aeropuerto, Plantas de Energía Eléctrica baja no certificadas
BPC-2 **Centro Parque de Negocios – 2**	Fabricación Leve, Terminal de Camiones de Carga, Oficina, Centro de Oficinas, Almacenes, Mayoristas Bajo Techo	Bares, Salones y Tabernas	Colmado, Instituciones Financieras Drive Thru, Gasolineras, Heavy Ventas y Servicios de Equipo Pesado, Hoteles y Moteles, Restaurantes con Drive-Thru/Drive-In, Restaurantes para quedarse o para llevar, Ventas 0-64,999 pies cuadrados	Desarrollo Planificado, Ventas al Por Menor con más de 65,000 pies cuadrados	Aeropuerto, Plantas de Energía Eléctrica Baja No-Certificada, Plantas de Energía Eléctrica Alta No-Certificada,

TABLA DE USO ESTÁNDAR

Distrito de Uso de Tierra	P	C1	C2	C3	C4
IND **Industrial**	Estacionamiento de Vehículos Comercial, Ventas y Servicios de Equipo Pesado, Fabricación, Explosivos/ Material Volátil, Fabricación General, Fabricación Ligera, Terminal de Camiones de Carga	Bares, Salones y Tabernas	Colmado, Gasolineras, Unidades de Almacénaje, Centros para la Generación de Energía Solar	Desarrollo Planificado, Procesamiento de Materiales de Construcción, Almacenamiento de Materiales de Construcción, Centro de Trenes, Ventas al Por Menor con más de 65,000 pies cuadrados, Junquero (Salvage Yard)	Aeropuerto, Almacénaje o transferencia para Residuos Peligrosos, Plantas de Energía Eléctrica Baja No-Certificada, Plantas de Energía Eléctrica Alta No-Certificada,
PM **Minería de Fosfato**	Utilidades Clase 1 y 2, Veterinario	Recreasion Pasiva	Apartamentos tipo Dormitorio para trabajadores de fincas, Torres de Comunicación Fabricación, Explosivos/ Material Volátil, Fabricación General, Fabricación Ligera, Terminal de Camiones de Carga Centros para la Generación de Energía Solar, Utilidades Clase III	Dormitorios tipo barraca para trabajadores de fincas, Centro de trenes, Recreación Intensidad Alta	Aeropuerto, Gypsum Stack, Almacénaje o transferencia para Residuos Peligrosos, Centros para el Tratamiento de Residuos Peligrosos, Minería de Fosfato, Plantas de Energía Eléctrica Baja No-Certificada, Plantas de Energía Eléctrica Alta No-Certificada, Planta de Energia Eléctrica - Certificada
L/R **Diversión/ Deporte/ Recreación**	Unidades de Renta a Corto Plazo, Terrenos de Campamento Institucionales, Cabanas y Retiros Privados, Restaurantes para quedarse o para llevar, Academias de Equitación	Bares, Salones y Tabernas, Campos de Golf, Marinas y Centroes Relacionadas, Recreación Pasiva, Recreación Intensidad Alta, Recreación Intensidad Baja	Multi-Familiar, Recreacion con Vehículos Recreacionales (4x4, motos, etc.) Parques de Vehículos de Recreación (RV), Restaurantes con Drive-Thru/Drive-In, Tiendas 0 - 34,999 Pies Cuadrados	Hoteles y Moteles, Discotecas y Centros de Baile, Base para Hidroavión, Escuelas de Esquí Acuático	Recreación & Entretenimiento Intensivo

TABLA DE USO ESTÁNDAR

Distrito de Uso de Tierra	P	C1	C2	C3	C4
INST-1 **Institucional – 1**	Instalaciones del Gobierno, Campamento Institucionales, Cabañas y Retiros Privados, Escuela Elemental e Intermedia	Casa de Grupo Grande (7-14 residentes), Albergue de Emergencia Mediano (7-14 Residentes), Campos de Golf, Recreación Pasiva, Recreación Intensidad Alta, Recreación Intensidad Baja	Vivienda de Grupo (15 o Más Residentes), Centro de Cuido de Gente Mayor (7 o más Clientes), Clínicas y Oficinas Medicas, Centro Comunal, Centro de Cultura, Alberge de Emergencia Grande (15 o Más Residentes), Hogar de Ancianos, Oficina, Centro de Oficinas	Multi-Familiar, Desarrollo Planificado, Hospitales, Centro de Estabilización de Cal, Investigación & Desarrollo, Escuela Secundaria	Centro de Rehabilitación, Utilidades Clase III
INST-2 **Institucional – 2**	Instalaciones del Gobierno, Campamento Institucionales, Cabañas y Retiros Privados, Escuela Secundaria, Universidad/Colegio	Casa de Grupo Grande (7-14 residentes), Albergue de Emergencia Mediano (7-14 Residentes), Campos de Golf, Recreación Pasiva, Recreación Intensidad Alta, Recreación Intensidad Baja	Albergue de Emergencia Grande (15 o Más Residentes), Centro de Cuido de Gente Mayor (7 o más Clientes), Clínicas y Oficinas Medicas, Centro de la Comunidad, Centro de Cultura, Hospitales, Hogar de Ancianos, Oficina, Centro de Oficinas, Plantas de Energía Eléctrica Baja No-Certificada, Escuelas- Elemental e Intermedia	Multi-Familiar, Desarrollo Planificado, Plantas de Energía Eléctrica Alta No-Certificada, Investigación & Desarrollo	Aeropuerto, Centro Correccional, Centro de Rehabilitación, Centro de Tratamiento de Basura Solida
ROS **Recreación y Espacios Abiertos**	Diversión en la Escuela/Intereses Especiales	Campos de Golf, Recreación Pasiva, Recreación Intensidad Alta, Recreación Intensidad Baja	Para los Vehículos de Recreación	Desarrollo Planificado, Antenas de Telecomunicacion, Academias de Equitacion, Escuelas de Esquí Acuático	Centro de la Comunidad, Centro Cultural
PRESV **Preservacion**	Utilidades Clase I	Recreación Pasiva	Campo de Golf	Desarrollo Planificado, Recreación Intensidad Alta, Recreación Intensidad Baja	Parque para los Vehículos Recreacionales

USOS LEGALES NO CONFORMES AL CÓDIGO, ESTRUCTURAS Y TERRENOS

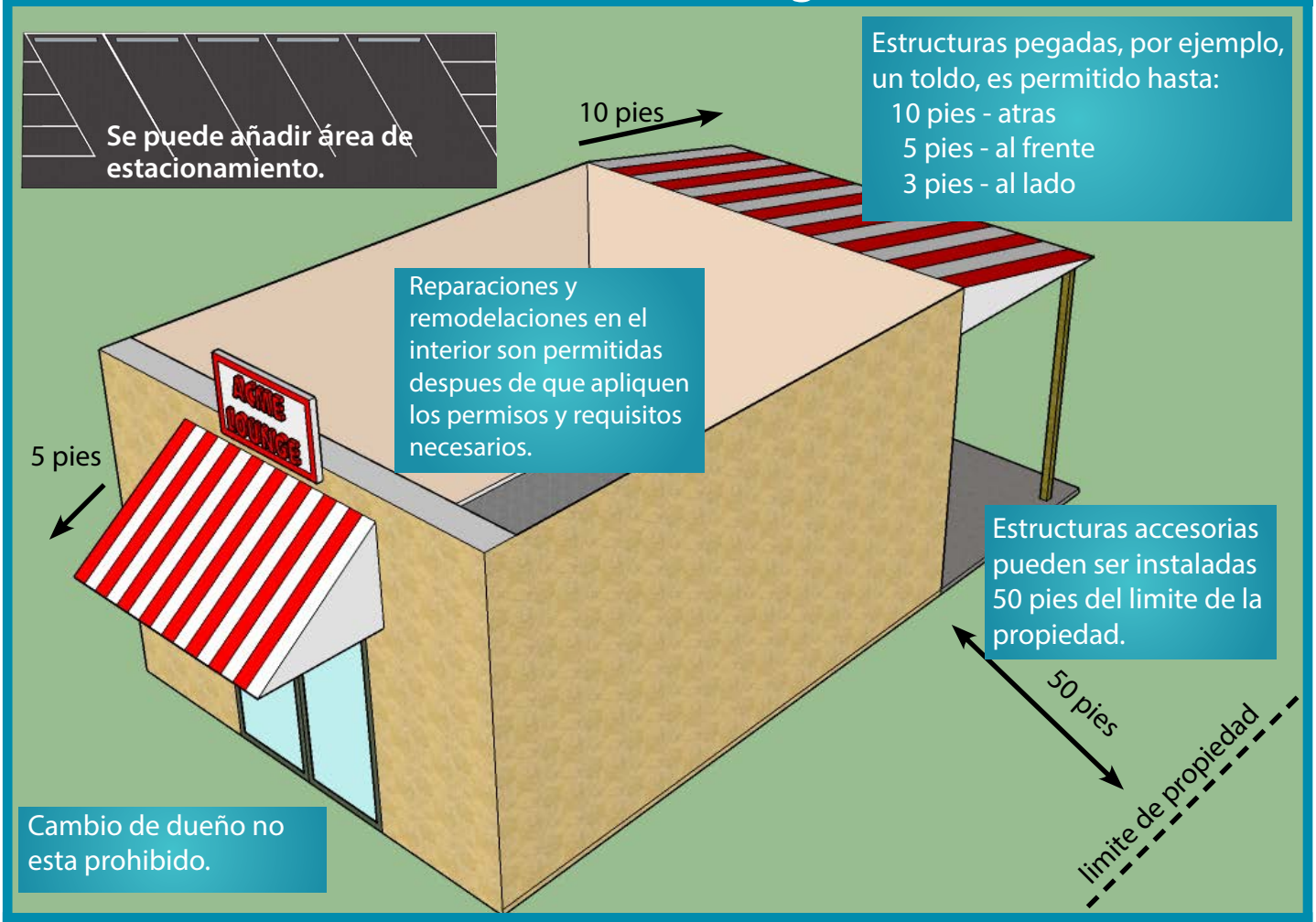
Conocidos comúnmente como "Grandfathered Rights"

Sección 120

Un uso, estructura o terreno no conforme es un uso de tierra qué fue aprobado legalmente cuando dicho uso empezó. Con la adopción del Plan Rector (Comprehensive Plan) del Condado de Polk o por cambio de regulaciones del Código de Desarollo de Tierra, estos usos, estructuras o terrenos estarian prohibidos o limitados. Por esto, son considerados como no conforme.

Aunque el Código promueve cambios a estos usos para que estén al día con las regulaciones, estos usos pueden seguir funcionando de la misma manera como usos productivos. Estos derechos se conocen comunmente como "grandfathered rights". Algunos de los derechos para todo aquel uso legal no conforme estan presentados aquí.

Grandfathered Rights



- Todas las estructuras legales pueden ser destruidas y reemplazadas en 24 meses.
- Estructuras legales pueden ser agrandadas hasta un 20% con permiso administrativo.
- Con Permiso del Planning Commision:
  - Uso puede ser agrandado más del 20%
  - Uso puede ser confirmado como permanente después de que se cumplan las condiciones

USOS TEMPORALES

Sección 207

El código permite algunas actividades o usos temporales. Usos temporales son esas actividades que no son hechas regularmente en una estructura permanente o localidad, y se llevan a cabo solamente por un tiempo corto. Usos temporales incluyen los siguientes usos:

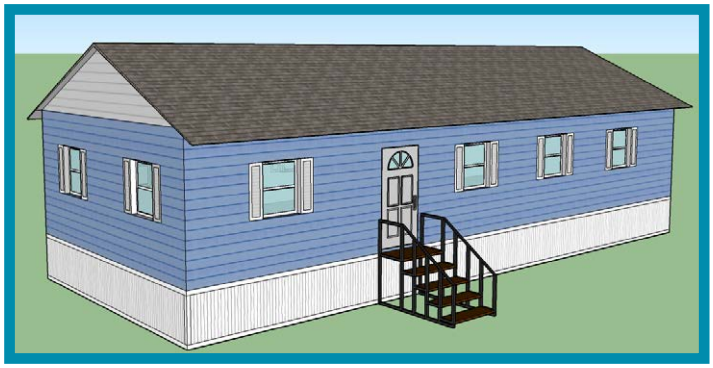
Garage or Yard Sales:

- Hasta cuatro veces por año
- Tres días cada vez
- No se necesita permiso

Permitido por 14 días en total por año

- Requieren aplicación y plan
- Fianza de cumplimiento puede ser necesaria
- Solamente permitidas en distrito de tierra no-residencial y A/RR
- Revisión de aplicación 15 días

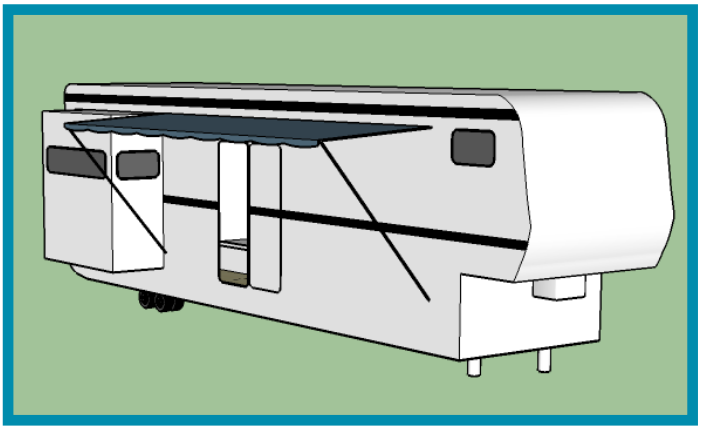
Casa Tipo Trailer Temporal por Problemás Médicos



- Necesita carta de doctor y aprobación por el Board of Adjustment
- Válido por un año, necesita aplicar para renovar el permiso
- No es permitido al frente de la casa

Ancho mínimo de terreno: 50 pies

USOS TEMPORALES



Albergue temporal de emergencia

Cuando una vivienda permanente ha sido clasificada inhabitable por una calamidad, un albergue de emergencia (casa tipo "tráiler" o casa rodante) pueden ser utilizado temporalmente en la misma propiedad durante la construcción, reparación, o renovación de la vivienda permanente con un Nivel 1 de reviso.

Puede ser utilizado por 90 días consecutivos. Más tiempo puede ser aprobado por el Director del Buiding Division, pero no puede sobrepasar 9 meses.

Casas Modelo y Oficinas de Ventas Temporales

Casas modelo y oficinas de ventas temporales pueden ser permitidas adentro de urbanizaciones para la venta de terrenos o casas.

- Máximo 5 casas modelo o 10% de la urbanización (use el número mayor)
- Una puede ser la casa de ventas
- Antes de abrir la casa de ventas, la calle debe ser estabilizada y debe haber protección contra fuego

Permitidas para uso temporales en todos los distritos para contratistas con licencia:

Trailers de Oficinas de Construcción

- Situadas en las misma propiedad donde la nueva estructura va a ser construida
- No pueden ser utilizadas como viviendas

Material y Equipo de Construcción de Carreteras

- Material no puede ser almacenado en áreas designadas como pantano

Permitido 30 días antes del comienzo y después de completar un proyecto de construcción.

TABLA DE DENSIDADES

Como encontrar densidades y requisitos dimensionales para cada distrito de uso de tierra:

Tabla 2.2

Table 2.2 Density and Dimensional Regulations for Standard Districts

	A/RR	RCC-R	RS	RL-1	RL-2	RL-3	RL-4	RM	RH	RCC	OC	CC	NAC	CAC
RESIDENTIAL GROSS DENSITY (1)(2):	1 du/5 ac(2)	2 du/ac	1 du/5 ac(2)	1 du/ac	2 du/ac	3 du/ac	4 du/ac	7 du/ac	10 du/ac	N/A	N/A			
MAXIMUM / MINIMUM	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	25/15
MIN. RESIDENTIAL LOT AREA (3)	5 AC	20,000 sf	5 AC	40,000 sf	15,000 sf	10,000 sf	6,000 sf	6,000 sf	5,000 sf	N/A	N/A	4,500 sf	4,000 sf	3,500 sf
MAX. NON-RESIDENTIAL IMPERVIOUS SURFACE RATIO (ISR)(4)	0.50	0.50	0.60	0.65	0.65	0.70	0.70	0.70	0.70	0.50	0.70 0.60-SDA	0.70 0.60-SDA	0.70 0.60-SDA	0.70 0.60-SDA
MAX. NON-RESIDENTIAL FLOOR AREA RATIO (FAR)(5)	0.25	0.30	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.30	0.30	0.25	0.25	0.30 0.25-SDA
MIN. SETBACKS: (ROAD Rights-of-Way / Center Line) (6) (9) (10) (13)														
LIMITED ACCESS	100 / NA	100 / NA	100 / NA	100 / NA	100 / NA	100 / NA	100 / NA	100 / NA	100 / NA	100 / NA	100/NA	100 / NA	100 / NA	100 / NA
PRINCIPAL ARTERIAL	65 /125	65 / 125	65 / 125	65 / 125	65 / 125	65 / 125	65 / 125	65 / 125	65 / 125	65 / 125	65 / 125	65 / 125	65 / 125	65 / 125
MINOR ARTERIAL	50 / 90	50 / 90	50 / 90	50 / 90	50 / 90	50 / 90	50 / 90	50 / 90	50 / 90	50 / 90	50 / 90	50 / 90	50 / 90	50 / 90
URBAN COLLECTOR	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65
RURAL MAJOR COLLECTOR	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 95	35 / 95	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65
RURAL MINOR COLLECTOR	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 /65	35 / 65	35 / 65	35 / 65
LOCAL, 60' R/W, or greater	25 / 55	25 / 55	20 / 50	15 / 45	15 / 45	15 / 45	15 / 45	15 / 45	15 / 45	15 / 45	30 / 60	30 / 60	30 / 60	30 / 60
LOCAL, 41- 60' R/W	25 / 50	25 / 50	20 / 45	15 / 40	15 / 40	15 / 40	15 / 40	15 / 40	15 / 40	15 / 40	30 / 60	30 / 60	30 / 60	30 / 60
LOCAL, 40' R/W	25 / 45	25 / 45	20 / 40	15 / 35	15 / 35	15 / 35	15 / 35	15 / 35	15 / 35	15 / 35	30/55	30 / 55	30 / 55	30 / 55
MINIMUM SETBACKS (Principal Structure / Accessory Structures)														
INTERIOR SIDE (9) (10) (15)	15 / 10	15 / 10	10 / 5	10 / 5	7 / 5	7 / 5	7 / 5	7 / 5	7 / 5	7 / 5	15 / 15	15 / 15	15 / 15	15 / 15
INTERIOR REAR (9) (10)	20 / 10	20 / 10	15 / 10	15 /10	10 / 5	10 / 5	10 / 5	10 / 5	10 / 5	15 / 5	15 / 15	15 / 15	15 / 15	15 / 15
MAX. STRUCTURE HEIGHT (ft) (7)(12)	50	50	50	50	50	50	50	50	75	50	50	50	50	75

Distritos de uso de tierra han sido abreviados en el tope de la tabla.

La parte de arriba demuestra la densidad especifica (numero de viviendas) e intensidad (tamaño máximo de edificios no de vivienda) para cada distrito.

La parte del medio identifica el retiro necesario que tiene que haber entre la estructura y la carretera basado en el tipo de carretera.

La parte de abajo identifica el retiro lateral y posterior y las limitaciones de altura.

Por ejemplo: El distrito RL-4 permite un terreno residencial de tamaño mínimo de 6,000 pies cuadrados y requiere un retiro de siete pies a los lados, 10 pies en el lado posterior. Hay limitaciones de 50 pies de altura.

ESPACIO DESIGNADO PARA ESTRUCTURAS PRINCIPALES O ACCESORIAS

Estructuras principales, por ejemplo, una casa o edificio comercial, y estructuras accesorias, por ejemplo, un almacén, no pueden ser construidas o instaladas en los espacios designados como retiro. Cierta cantidad de espacio tiene que ser mantenido para separar el "right-of-way" y el límite de la propiedad. Los retiro mínimos para usos de tierra estándar están incluidos en la Tabla 2.2

Ejemplo para el Distrito RL-1:

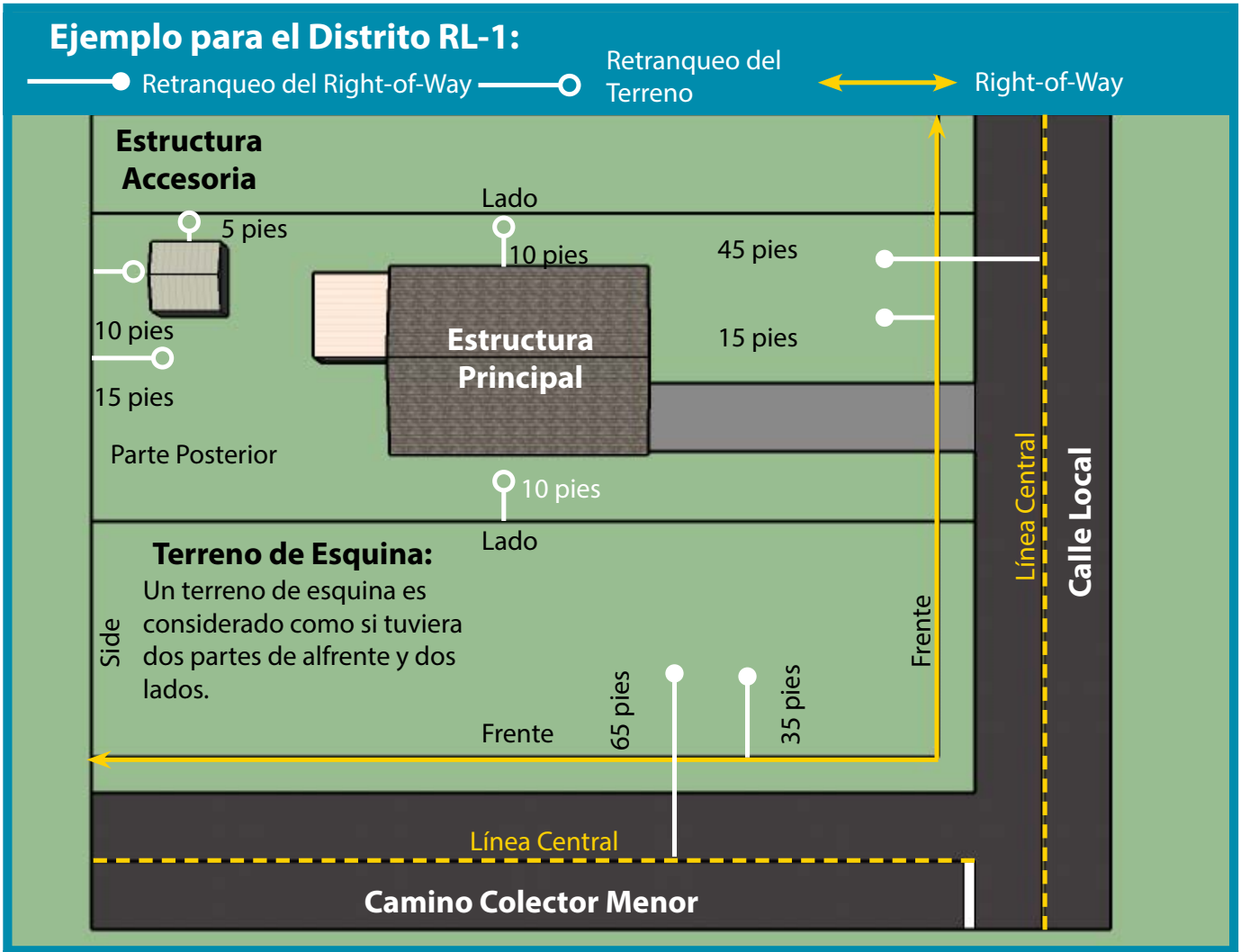


Table 2.2 Density and Dimensional Regulations for Standard Districts

	A/RR	RCC-R	RS	RL-1	RL-2	RL-3	RL-4	RM
MIN. SETBACKS: (ROAD Rights-of-Way / Center Line) (6) (9) (10) (13								
RURAL MINOR COLLECTOR	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65	35 / 65
LOCAL, 60' R/W, or greater	25 / 55	25 / 55	20 / 50	15 / 45	15 / 45	15 / 45	15 / 45	15 / 45
MINIMUM SETBACKS (Principal Structure / Accessory Structures)								
INTERIOR SIDE (9) (10) (15)	15 / 10	15 / 10	10 / 5	10 / 5	7 / 5	7 / 5	7 / 5	7 / 5
INTERIOR REAR(9) (10)	20 / 10	20 / 10	15 / 10	15 /10	10 / 5	10 / 5	10 / 5	10 / 5
MAX. STRUCTURE HEIGHT (ft) (7)(12)	50	50	50	50	50	50	50	50

ZONA DE RETIRO VEGETATIVO - "BUFFER"

Sección 720H

Las zonas de protección ambiental (retiros + vegetación) pueden ser utilizadas para permitir dos usos de tierras con impactos diferentes uno al lado del otro, por ejemplo, un desarrollo comercial al lado de viviendas.

Las zonas de protección ambiental son necesarias entre ciertos usos de tierra colindantes para reducir molestias relacionadas con ruido, luces, alumbre, suciedad y basura, letreros, estacionamiento y almacenaje al aire libre. **Normalmente los requerimientos de zonas de protección son aplicados para usos condicionales, o sea, usos que tienen gran potencial para afectar propiedades externas. Para más información, busque el Capítulo 3.** Estacionamientos, zonas de carga, contenedores de basura, utilidades y unidades de aire acondicionado son ejemplos que pueden necesitar provisiones especiales de zonas de retiro vegetativo.

Como determinar el tipo de zona de protección necesario entre usos de tierras diferentes

Paso 1.

Busque la Tabla 7.13

Identifique el número de clase (Class Number) para el uso propuesto y el uso colindante.

Ejemplo:
Office (oficina) = 4
Single Family Home (vivienda) = 2

Table 7.13 Land Use Class Numbers (Rev. 11/4/14 – Ord. 14-066; 2/3/10 – Ord. 10-007; 7/25/01 - Ord. 01-57; Rev. 01/03/05 - Ord. 04-80)

Land Use	Class Number
Roadway/Street (Not internal driveways or drive aisles)	1
Residential	
Single-Family	2
Duplex	2
If vacant, abutting land zoned RS, RL1,RL2,RL3,RL4, A/RR, RCC-R, PRESV shall be considered Class 2	2
Multi-Family (triplex and greater)	3
Mobile Home Park	3
Congregate Living Facilities	3
If vacant, abutting land zoned RM, RH shall be considered Class 3	
Commercial/Office	
Bars, Lounges, Taverns, Nightclubs, and Dance Halls	4
Child Care Centers	3
Vehicle Oriented - Minor	4
Vehicle Oriented - Major	4
Vehicle Sales/Retail, Home Sales Offsite	4
Offices/Financial Institutions	4
Self-storage Facilities	4
Recreational Intensive	5
Outdoor Retail	5
Hotels and Motels	4
Hospitals/Clinics/Nursing Homes	4
If vacant, abutting land zoned RCC, CC, CE, LCC, NAC, CAC, RAC, TCC, BPC-1, LR, ROS shall be considered Class 4.	
RV Park/Marina/Fish Camp	4
Restaurant (drive-thru)	5
Restaurant (sit-down)	4
Retail Commercial (< 10,000 square feet)	4
Retail Commercial (> 10,000 square feet)	4
Water Ski Schools	5
All Other Commercial/Office Activities.	4
If vacant, abutting land zoned RCC, CC, CE, LCC, NAC, CAC, RAC, TCC, BPC-1, LR, ROS shall be considered Class 4.	

uso colindante

uso propuesto

Paso 2.

Busque la Tabla 7.12

Encuentre la intersección del uso propuesto y el uso colindante.

En este ejemplo una zona de protección tipo B es necesaria entre la oficina propuesta y la vivienda colindante.

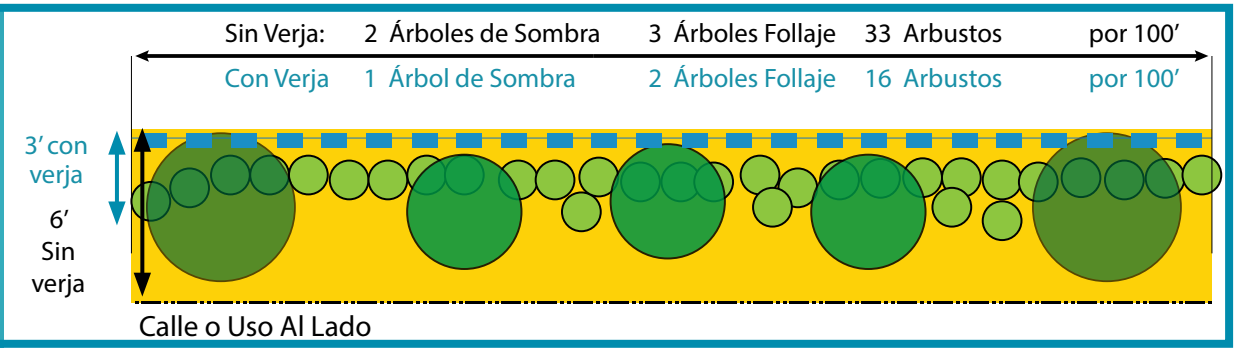
Table 7.12.a Buffer Matrix (Rev. 11/4/14 – Ord. 14-066; 7/25/01 - Ord. 01-57; Rev. 01/03/05 - Ord. 04-80)

Proposed Use (Class Number [5])	Abutting Uses				
	Class 1	Class 2	Class 3	Class 4	Class 5
Single-Family Residential (Class 2)	N	N	B	B	C
All Other Residential (Class 3)	A	B	N	B	C
Retail/Office/Personal Services (Class 4)	A	B	B	N	B
Bars, Lounges, Taverns, Nightclubs, and Dance Halls (Class 4)	A	C	B	N	N
Rv Park/Marina/Fish Camp (Class 4)	A	B	B	N	B
Schools, Religious Institutions, Community Centers, Cultural Facilities, Government Office, Hospital (Class 4)	A	B	B	N	B
Heavy Commercial/Construction Aggregate Processing & Storage (Class 5)	A	C	C	B	N
Recreation and Amusement, Intensive (Class 5)	A	C	C	B	N

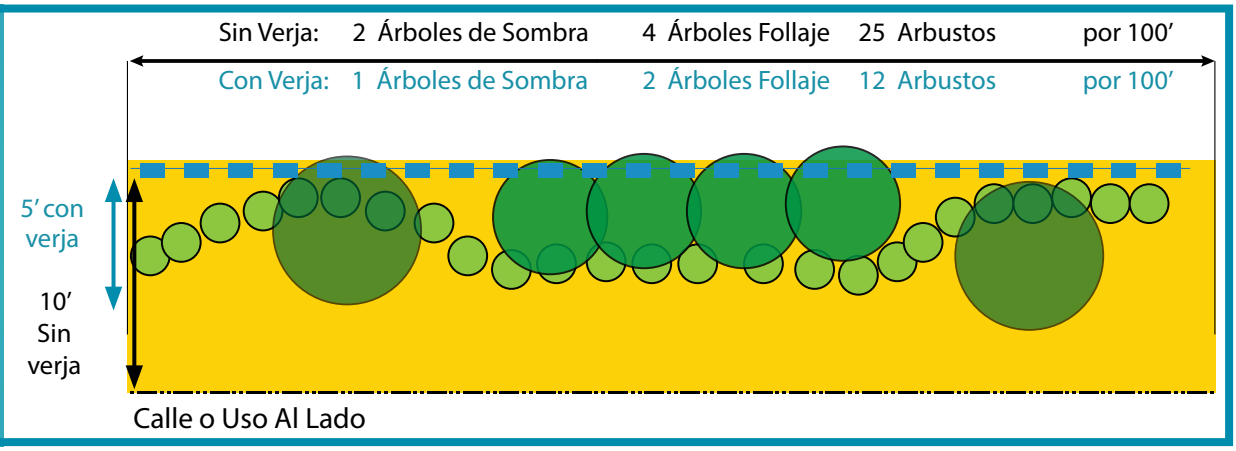
N = No Requiere Zona Amortiguamiento A = Tipo A B = Tipo B C = Tipo C

ZONA DE RETIRO VEGETATIVO - "BUFFER"

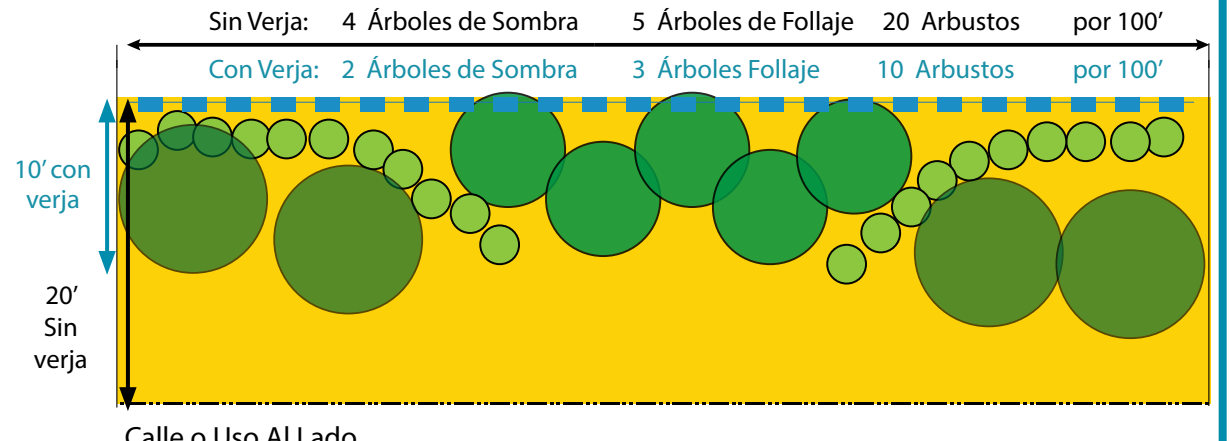
Zona Tipo A



Zona Tipo B



Zona Tipo C



Pared, terraplen, o banquillo se puede usar en vez de una verja de 6'.

REGLAMENTO PARA LETREROS

LETREROS PROHIBIDOS

Snipe Signs

Letreros en Vehiculos

Otros

- Letreros en el "right-of-way"
- Letreros que emitan sonido, olor, o material visible como humo o vapor
- Letreros que imiten o parescan letreros oficiales de trafico o letreros del gobierno, simbolos y señales
- Letreros con tanta intensidad o brillo que causen reflejo de la pantalla o hacer daño a la vision de motoristas, ciclistas o peatones o que brillen a areas residenciales
- Letreros conteniendo declaraciones, palabras o fotos obscenas, indecentes o de caracter immoral que ofendan al publico o la decencia cuales no son protejidos por la primera Enmienda de los Estados Unidos o el Artículo 1, Sección 4 de la Constitución de la Florida
- Letreros animados
- Letreros portátil

REGLAMENTO PARA LETREROS

Cartelera

Las carteleras estan prohibidas en estas areas:

I-4/NE Parkway
North US 27
Ronald Reagan Parkway
State Road 559

REGLAMENTO PARA LETREROS

LETREROS PERMITIDOS SIN PERMISO:

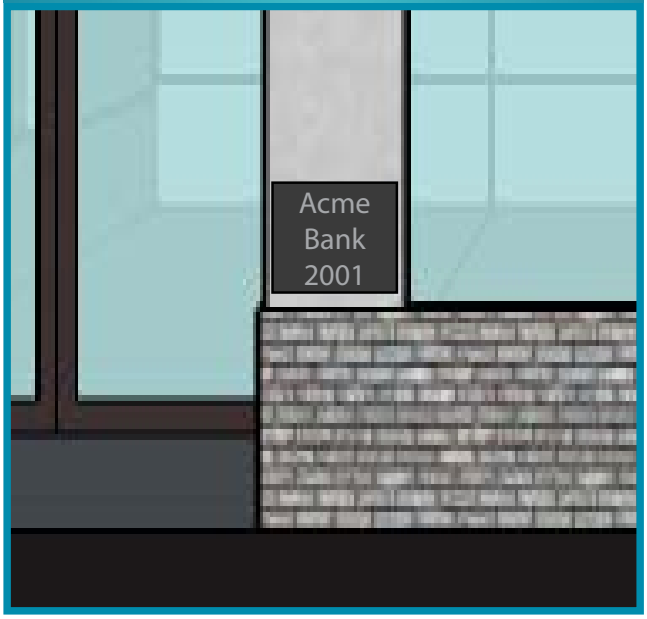
Letrero Direccionales

- No más de 4 pies cuadrados

En Sitio: Hasta dos letreros por entrada

Fuera de propiedad: Hasta dos letreros alrededor de 1.5 millas de la propiedad

Lápidas o Tabletas



- No más de 4 pies cuadrados o más alto de 6 pies del suelo.
- Un letrero tipo lapida o tabletasujetado a la superficie del edificio
- El letrero tiene que ser instalado en la superficie de cemento y ser construido de bronze o cualquier material incombustible.

Otros Ejemplos:

- Letreros temporales
- Letreros instalados en maquinaria
- Letreros cargados por una persona
- Banderas (4 por parcela en un asta de banderas)
- Proposito publico o letreros de seguridad

Letreros Temporales

El codigo de desarollo de tierra permite la instalacion de letreros temporales con requisitos especificios. Para más informacion, lea la seccion 760.

Distrito Residencial - 6 pies

Distrito No-Residencial - 8 pies

Altura Maxima

Cantidad y Tamaño :

Cada parcela de tierra puede tener un letrero temporal de hasta 32 pies cuadrado en tamaño o hasta 64 pies para letreros con dos caras.

Más de un letrero temporero es permitido por parcela si los letreros en total no exceden 32 pies cuadrados (o 64 pies para letreros de dos caras).

Ningún letrero puede ser más grande de 32 pies cuadrados.

Puede ser un letrero en la tierra o edificio pero no puede ser iluminado con electricidad.

Letreros temporales pueden estar en la propiedad o fuera de la propiedad.

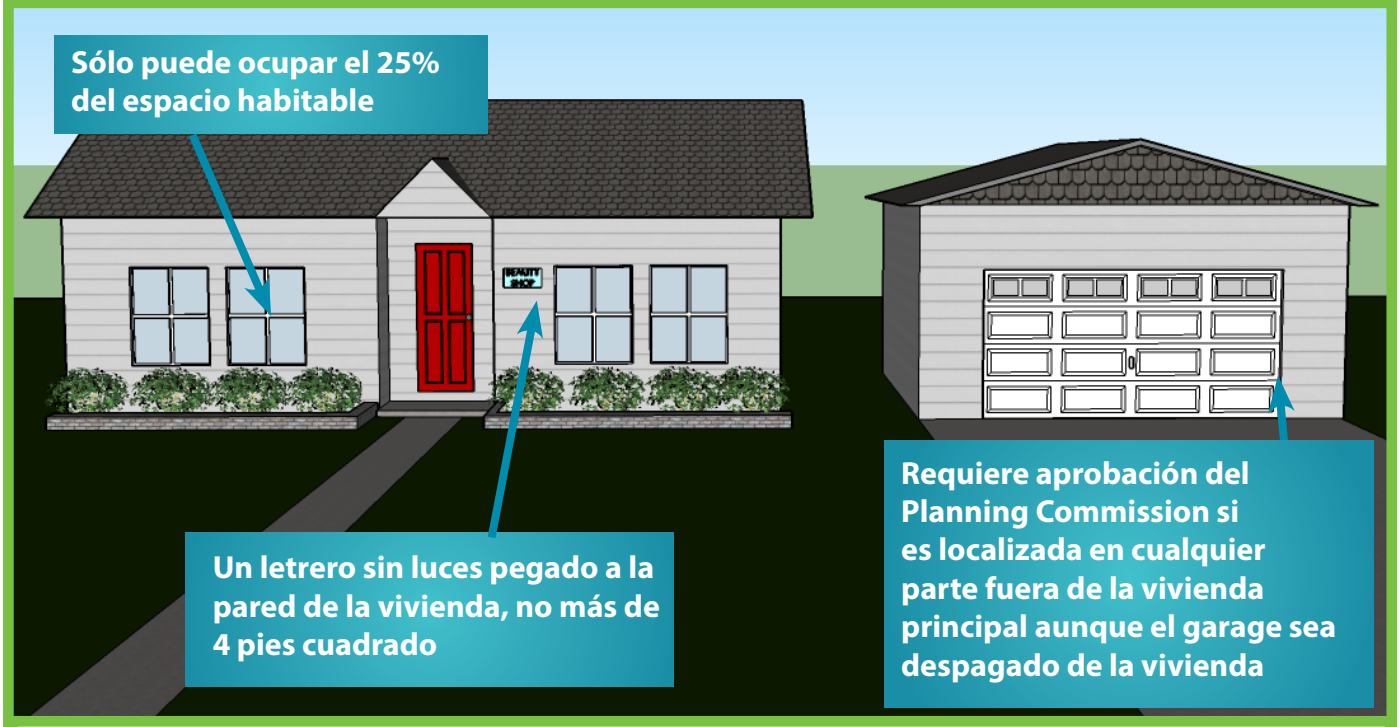
La instalacion de letreros fuera de la propiedad necesitan el permiso de los duenos de dicha propiedad.

Un letrero temporal tiene que ser removido en 30 dias despues del evento.

OFICIOS DEL HOGAR

Seccion 206 E

OFICIOS DESDE EL HOGAR: Un oficio (u ocupación) hecho desde una vivienda por su residente; el uso debe ser limitado e incidental y secundario al uso de la unidad de vivienda con el propósito residencial, sin cambiar su carácter.



EJEMPLOS DE OFICIOS DEL HOGAR:

- Actividades hechas principalmente por teléfono, computadora, facsímile o correo.
- Estudio donde se preparan manualidades u objetos de arte.
- Instrucción escolar o tutorías de no más de cuatro alumnos.
- Costura o reparaciones de tela.
- Barbero y salón de belleza (una silla).

POR FAVOR PRESTE ATENCION:

- El oficio en el hogar debe ser claramente incidental y secundario al uso principal de la propiedad de vivienda.
- Tiene que ser la vivienda legal del trabajador.
- Además de la gente que vive en el hogar, una persona que no se hospeda en la residencia puede trabajar en el negocio.
- No más de cinco visitantes/clientes por día por promedio en un año.

OFICIOS DEL HOGAR

Toda persona que ejerce una profesión desde su hogar tiene que obtener una licencia ocupacional de la Oficina de Impuestos del Condado de Polk.

Por favor revise las reglas de la Asociación de Propietarios, restricciones de la escritura, y pacto de vivienda antes de empezar un oficio desde el hogar.

USOS NO PERMITIDOS COMO OFICIOS DESDE EL HOGAR

- Entretenimiento para Adultos
- Servicio y Reparación de Autos
- Paradores
- Establecimientos de Comida y Bebida
- Hospedaje para Animales
- Fabricación
- Salones para bronceado, Salones de Tatuajes, o Salones de Masaje
- Ventas Comerciales o Alquileres de Autos
- Cualquier uso que requiere una mejora al Código de Construcción (por ejemplo, de estándares residencial a estándares comerciales) para poder trabajar desde el hogar.

NOTAS ADICIONALES

- Sin exhibición de mercancía
- No se puede guardar equipo o materiales al aire libre
- Sin cambios a la fachada exterior (estructura principal, accesoria o propiedad)
- No ruidos, vibraciones, alumbres, humos, interferencia electromagnética, olores o contaminación al aire
- Sin materiales peligrosos, mas allá de substancias de tipo y cantidad conocidas y usadas comúnmente en un hogar o un pasatiempo.

CUIDO DE NIÑOS EN EL HOGAR

REQUISITOS PARA CUIDO DE NIÑOS EN EL HOGAR

Sección 206

Menos de 12 niños menores de 12 años, incluyendo los niños del dueño del cuido.

- Permitido en todos los distritos de uso residencial
- Tiene que cumplir con el Department of Children and Family Services (DCF)
- No se puede cambiar el exterior de la vivienda
- Tiene que mantenerse adentro del hogar
- El garaje o otras áreas de almacén no se pueden utilizar para el cuido de niños
- Solamente una persona que no es familia y que no se hospeda en el hogar puede ayudar con las operaciones del cuido en casa
- Suficiente estacionamento fuera de la calle

CENTRO DE CUIDO DE NIÑOS

Sección 303

Más de 12 niños

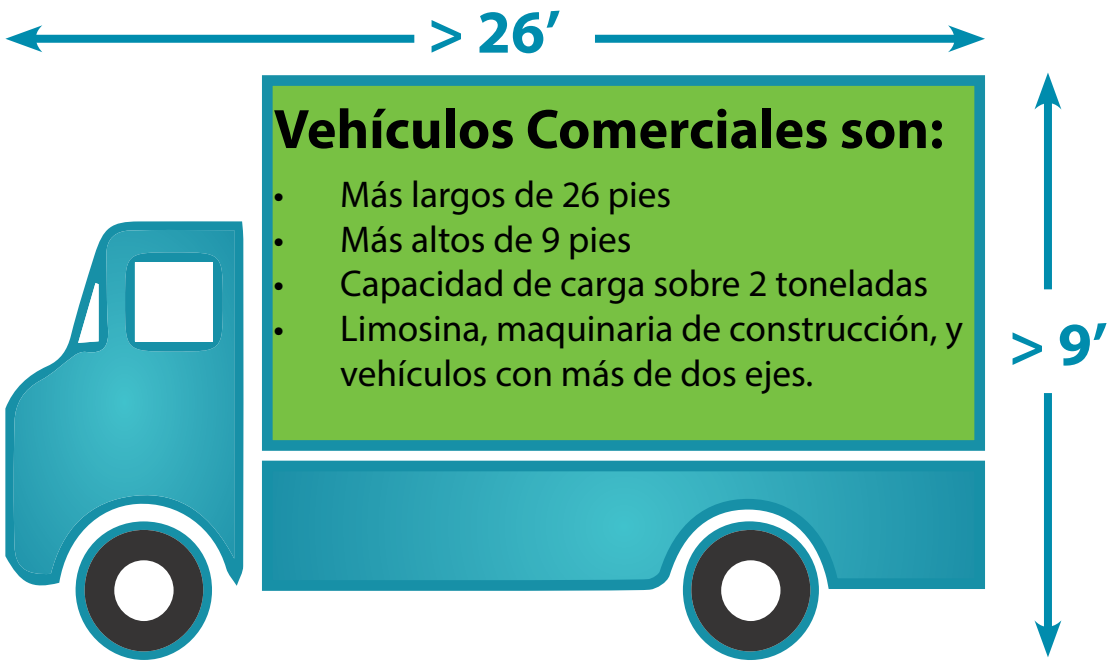
- Area para dejar y recoger los niños tiene que ser de una dirección de tráfico solamente
- Minimo cinco estacionamientos para los empleados, más un espacio adicional por cada cinco niños

- Centro de Cuido con más de 25 niños no pueden tener acceso directo a calles residenciales
- 45 pies de area segura y utilizable afuera del edificio por niño. Area de juego mínima = 45 pies cuadrado por ½ capacidad del centro de niños
- Verja necesaria por lo menos de cuatro pies de altura mínima cuando hay menos de 25 niños
- Verja necesaria por lo menos de cinco pies de altura mínima cuando hay más de 25 niños
- Nota: Instituciones Religiosas pueden tener un máximo de 100 niños

ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS COMERCIALES

Requisitos Para El Estacionamiento De Vehículos Comerciales

Sección 216



Vehículos Comerciales son:

- Más largos de 26 pies
- Más altos de 9 pies
- Capacidad de carga sobre 2 toneladas
- Limosina, maquinaria de construcción, y vehículos con más de dos ejes.

ESTACIONAMIENTO EN PROPIEDAD COMERCIAL:

- Tamaño de parcela 1/2 acre mínimo
- En distritos CE, LCC, CAC, RAC, TCC, HIC, BPC-1, BPC-2 o IND
- Sin almacenaje al aire libre, excepto en el distrito BPC-2 o IND
- Un estacionamiento para carros por cada espacio para vehículos comerciales.
- Estacionamiento sobre superficie cubierta con tope duradero, sin polvo y con drenaje.
- Plantas alrededor de la propiedad
- No acceso a calles residenciales
- Retirado 50 pies o más de la propiedad residencial
- Todos los vehículos tienen registración y son manejables
- No se permite dormir en el camión
- No son permitidos en el área Green Swamp of Critical Concern
- Se requiere planos de ingeniería y acceso de entrada comercial

ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS COMERCIALES

VEHÍCULOS COMERCIALES NO SON PERMITIDOS EN PROPIEDADES RESIDENCIALES

A menos que sean aprobados por una Excepción por el Board of Adjustments con condiciones como éstas:

- sólo uno por terreno
- registración al día
- operador vive en la casa
- retirado por lo menos 20 pies del límite de la propiedad
- estacionamiento al lado o en la parte de atrás de la vivienda
- estacionamiento protejido por una verja que tapa el vehiculo comercial
- no unidades refrigeradoras
- se tiene que renovar el permiso anualmente

Processo de Revición del Board of Adjustement:

- Tres a cuatro meses
- $150.00 por aplicación
- Asamblea pública para determinar aprobación
- Todas las propiedades alrededor de 250 pies recibirán notificacion por correo

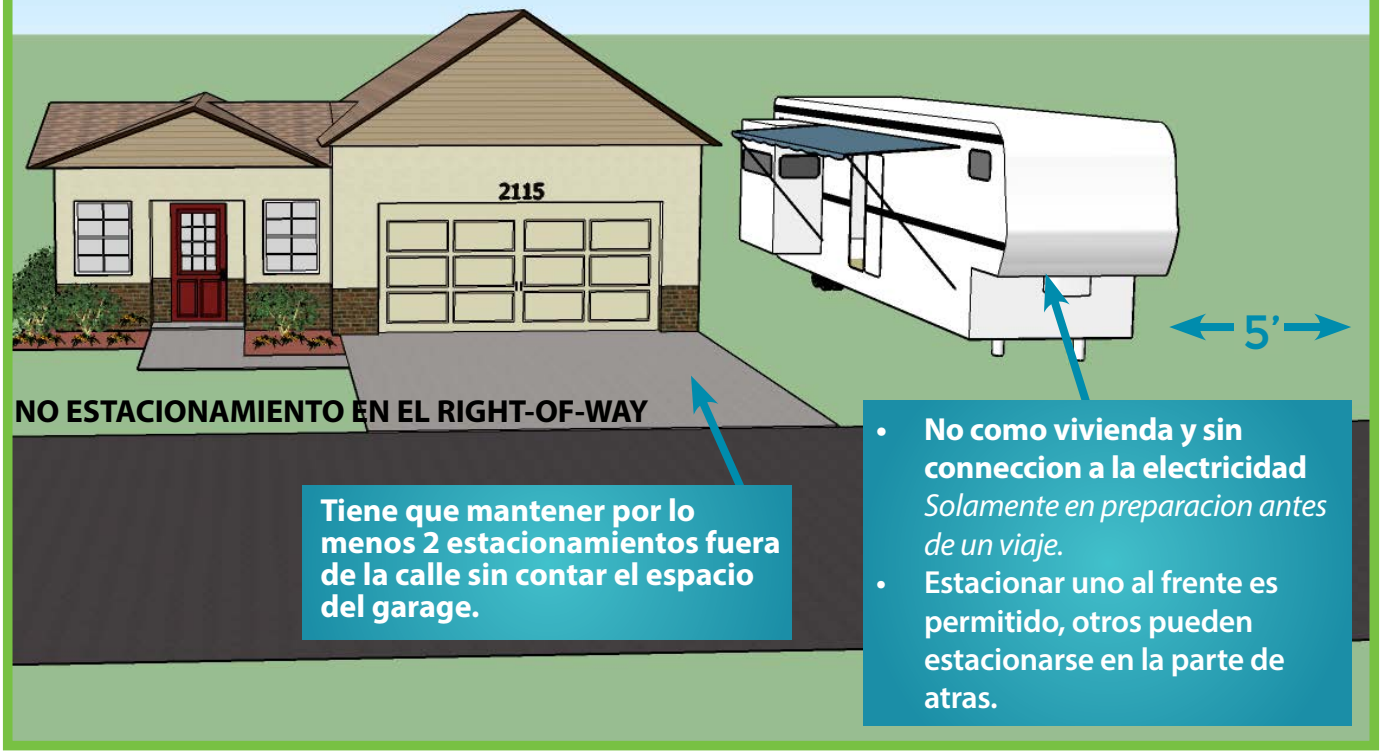
Excepcion Residenciales:

- Un vehículo en una casa de 5 acres o más en el distrito A/RR despegado por 20 pies de todos los límites de la propiedad.
- Equipo de cortar grama y remolques adentro de un garaje o almacén.

Requisitos Para Vehículos Recreacionales

Sección 218

Lanchas, remolques, vehículos de deporte, y vehículos recreacionales:



CASAS TIPO “TRAILER”

¿Dónde se pueden poner casas individuales tipo trailer?

Sección 303

Casas tipo trailer individuales pueden ser instaladas en las siguientes áreas.

Una casa tipo trailer puede ser instalada:

En cualquier urbanización de casas tipo trailer o área de casa tipo trailer.

Terrenos fuera de "subdivisions":

- en el distrito de Agricultura Residencia Rural (A/RR)
- más de 5 acres en el distrito de Residencia Sub-Urbano (RS)

Más sobre terrenos:

Una casa tipo trailer puede ser instalada en otros terrenos “un-platted” donde 50% o más de los terrenos en el vecindario o parcelas tienen casas tipo trailer también. Terrenos en el vecindario son aquellos terrenos que comparten el límite de propiedad sin incluir aquellos que intersectan solamente por una esquina. Terrenos o parcelas que son contiguos con la excepcion de calles locales serán considerado como contiguos para este cálculo.

Subdivisiones Residenciales Divididas:

Las casas tipo trailer se pueden tener en urbanizaciones (que no son designadas como urbanizaciones de casa tipo trailer) si 50% o más de los terrenos con casas también tienen casas tipo trailer. Usted puede encontrar una lista de parcelas, y los usos de cada parcela en una urbanización en la página de internet del Property Appraiser: www.polkpa.org.

Siempre se recomienda que los clientes llamen al Condado al (863) 534-6084 para asistencia con este analisis antes de comprar una casa tipo trailer.

POLK
COUNTY

Código de Desarrollo de Tierras

SECCIÓN B

Áreas que necesitan atención especial

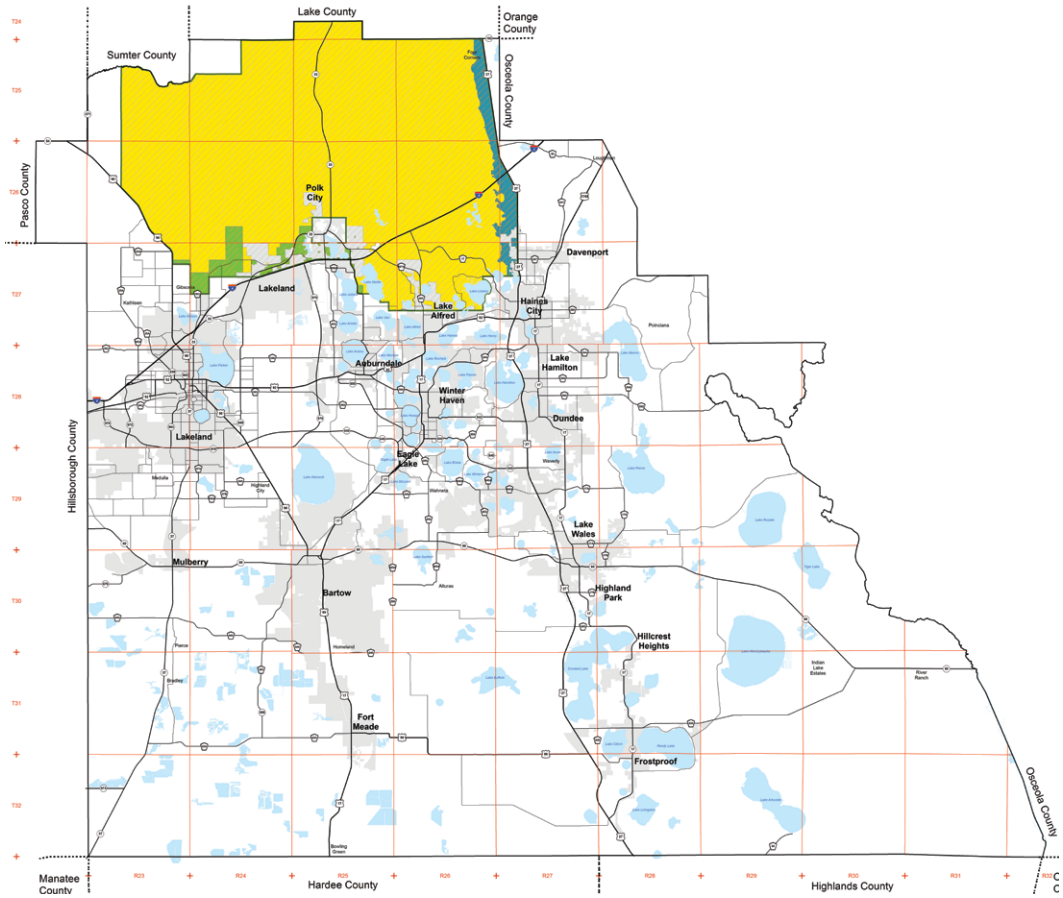
1 **Área de Protección Especial Green Swamp** - *p. 38*

2 **Manejo de Riesgo de Inundación** - *p. 44*

3 **Zona de Protección de Aguas Superficiales** - *p. 46*

ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

The Green Swamp: Una Área de Protección Especial

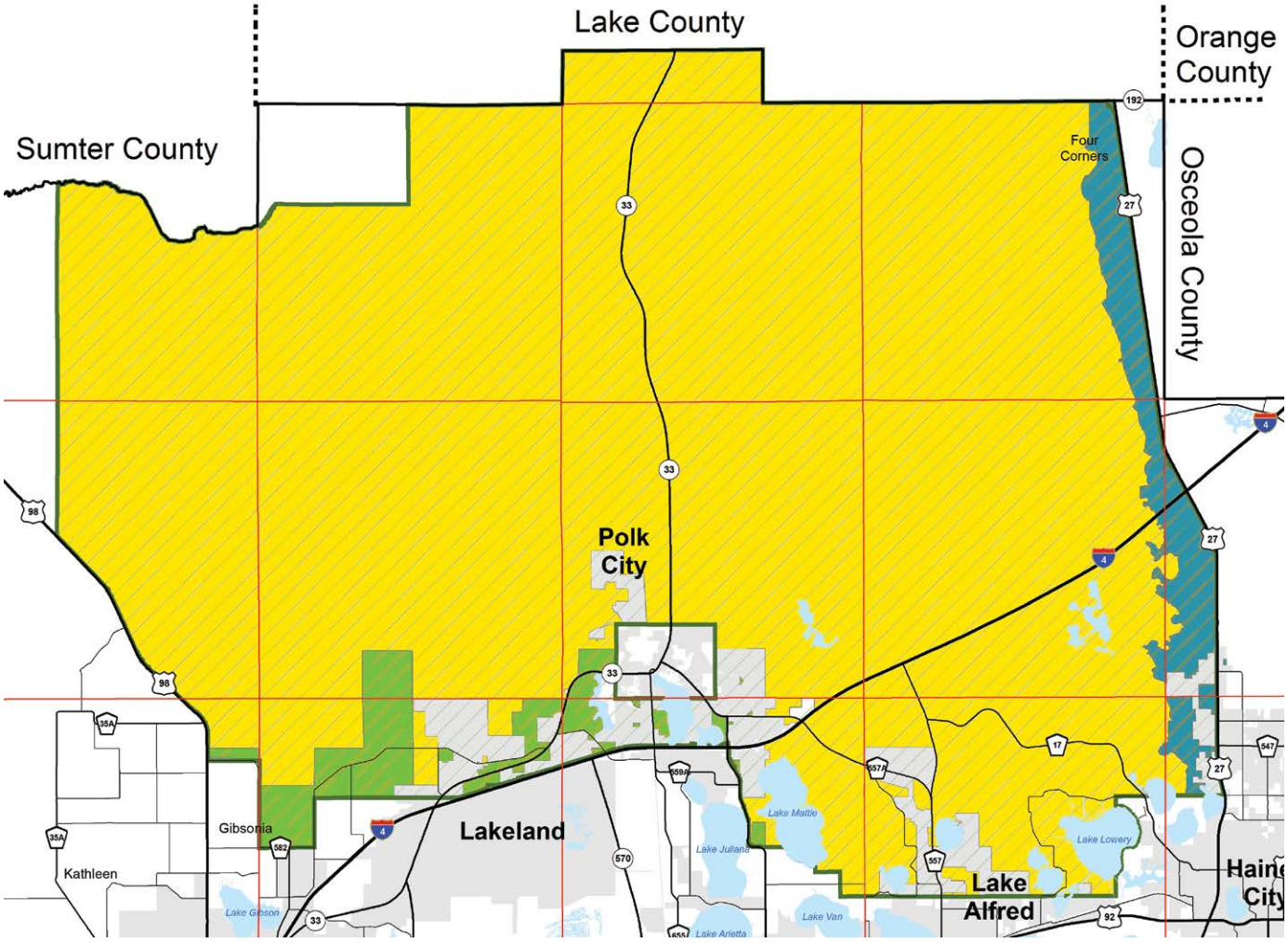


Extracto de la página de internet del Florida Department of Economic Opportunity (DEO):

En 1979, la legislatura de Florida designo el Green Swamp Area como un área de importancia crítica del estado. El área constituye aproximadamente 322,690 acres con partes en el norte del Condado de Polk y el sur del Condado de Lake. La designación reconoce el valor de las funciones hidrológicas y la necesidad de regulaciones específicas para evitar la intrusión de desarrollo que pueda poner en peligro estas funciones. El Acuífero de la Florida alcanza la más alta elevación en el Green Swamp, proveyendo presión a la mesa de agua para mantener fluyentes los manantiales, ríos y abundante agua de alta calidad para beber. Adicionalmente, los humedales en el pantano se funden para convertirse en las fuentes de agua de los cuatro ríos mayores en Florida central: el Withlacoochee, Oklawaha, Peace y Hillsborough. Los ríos Peace y Hillsborough son fuentes de agua potable para centros de población alta como Tampa y Sarasota y el Oklawaha, Withlacoochee y Hillsborough han sido designados como Outstanding Florida Waters. Los humedales del Green Swamp retienen las inundaciones estacionales por periodos extendidos mas allá de los tiempos de lluvia lo cual reduce corrientes maximas e inundaciones, aumentan el recargo del acuífero y ayudan a mantener los niveles estacionales de los ríos. Las areas secas (flatwoods y sandhill uplands) que existen en el Green Swamp proveen recargo moderado a los altos niveles del acuífero. Por otra parte, en algunas áreas al oeste del pantano, la piedra caliza del acuífero sobresale a la superficie lo cual hace al acuífero susceptible a la contaminación. Por las razones mencionadas aquí, el Green Swamp es considerado como un área de importancia hidrológica segunda solamente al río Everglades.

ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

El Green Swamp esta dividido entre tres diferentes "Áreas de Protección Especial" las cuales estan presentadas en la siguiente figura. El Área de Protección Especial Rural contiene los recursos ecologicos más intactos y sensitivos en el distrito de uso de tierra clasificado Conservation-Core (también conocido como CORE del Green Swamp"). El Área de Protección Especial Rural contiene la densidad residencial más baja y los estándares más estrictos del código de desarrollo. Por el contrario, las Áreas de Protección Especial del Ridge y Polk City permiten densidades a nivel urbano en algunas partes, aunque tiene estándares más restrictivos que los estándares de desarrollo normal (comparado con el resto del condado).



Rural Special Protection Area

Ridge Special Protection Area

Polk City Special Protection Area

ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Área de Protección Especial Rural

Densidades: 1 vivienda / 10 acres de tierra alta
COREX 1 vivienda / 20 acres

Área de conservación: Todo desarrollo en **el área de Agricultura/Residencial-Rural (A/RRX)** tiene que mantener **80%** de la parcela como área de conservación; para áreas en el distrito de uso de tierra **Conservation-Core (COREX)** hay que mantener **90%** en conservación.

Servicios Publicos (Utilities): Servicio de alcantarillas (recolección de aguas negras) no es permitido en el distrito de uso de tierra COREX.

Parcelas residenciales no pueden ser menos de 40,000 pies cuadrado.

Campo de golf estan prohibidos.

Área de Protección Ridge

Densidades:

RLX	4 vivendas / acre de tierra elevada (fuera del pantano)*
RMX	6 viviendas / acre de tierra elevada (fuera del pantano)*
RHX	20 viviendas / acre de tierra elevada (fuera del pantano)*

*a menos que este en un Selected Area Plan

Espacio Abierto (tierra no cubierta):
Desarrollo Residencial **0-4 unidades/acre = 30%**
Desarrollo Residencial **>4 unidades/acre = 40%**
Distritos de Uso de Tierra **No-Residencial = 30%**

Servicios Publicos (Utilities): Todo desarrollo en el Área de Protección Ridge tiene que ser conectado al servicio agua potable y de alcantarillado público.

Área de Protección de Polk City

Densidades:

RSX	3 vivendas / acre de tierra elevada (fuera del pantano)*
RLX	5 viviendas / acre de tierra elevada (fuera del pantano)*

Superficie Impermeable (tierra cubierta con superficie no porosa):
La superficie impermeable máxima es **70%** para **desarrollos residenciales, 50%** para **terrenos de viviendas familiar, 60%** para **distritos de uso de tierra no residencial,** y **70%** para el distrito de tierra de **Centro de Negocios (Business Park Center-BPCX)**.

Utilidades: Todos los terrenos con menos de 40,000 pies cuadrado tienen que ser conectados al servicio de alcantarillado central.

ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

+ Estándares de Desarrollo en el Green Swamp

El Código de Desarrollo del Condado de Polk incluye protecciones adicionales para el Green Swamp – estándares o regulaciones que sobrepasan los estándares normales para el desarrollo. Más detalles sobre los estándares de desarrollo en el Green Swamp se pueden encontrar en el Capítulo 5. Aquí puede encontrar algunos de los estándares de desarrollo más importantes.

Protección para la Llanura de Inundación

- No desarrollo en la llanura inundación
- Densidades residenciales pueden ser transferidas de las llanuras de inundación a 1 vivienda por cada 10 acres siempre y cuando el cambio no resulte en una reducción de más de 65% del tamaño del terreno en la área de desarrollo sub-urbano (Suburban Development Area SDA) o un terreno menos que 40,000 pies cuadrados en el área de desarrollo rural (Rural Development Area RDA).
- Si el terreno está localizado completamente en las llanuras de inundación de 100 años, entonces la densidad es una vivienda por cada 20 acres.
- No se puede construir en la parcela si fue creada después de Diciembre 1, 1993 y está localizada completamente en la llanura inundación.
- Un estudio de inundación detallado es requerido para todo proyecto de desarrollo de 5 acres o más en la llanura de inundación de 100 años.

Conservación

Áreas al aire libre son requeridas adentro de un Desarrollo Planificado (Planned Development PD) que este localizado en el Distrito de Uso de Tierra Residential Suburban (RS) o de Agriculture/Residential-Rural (A/RR). El área de conservación se requiere para la protección de agricultura, tierras susceptibles al medio ambiente y el carácter rural del área. El espacio libre tiene que ser protegido de esta manera:

- Guardar por lo menos 50%;
- Usarlo solo para agricultura, protección de hábitat o preservación;
- Incluye todos los humedales, llanuras avíales de 100 años, hábitat en peligro, antes de proteger tierra por otras razones.

Protección del Acuífero

- Un geólogo profesional registrado o hidrólogo tiene que certificar que la calidad o cantidad del recargo de agua no será impactada por el desarrollo.
- La descarga de agua en sumideros, humedales, lagos, ríos o corrientes esta prohibida.

Protección de Hábitat

- Todo plan de desarrollo tiene que documentar si existe la presencia de hábitat para vida salvaje (en peligro de extinción, amenazados a extinción o especies de cuidado especial). Si es así:
  - Se requiere un estudio del terreno por un científico calificado en ciencias ambientales para localizar los hábitats e impactos potenciales y
  - El científico ambiental tiene que preparar un Plan de Protección de Hábitat para la Florida Fish and Wildlife Conservation Commission.
- Relocalización del desarrollo a áreas del terreno sin habitat sujeto a provisiones específicas será requerida.

Campos de Pozos

Nuevos campos de pozos de agua fueron prohibidos a partir de 9/1/2000.

Corredor Verde

Un corredor verde de 50 pies de ancho es requerido en ambos lados del límite entre el distrito de uso Conservation-Core y el Área de Protección Ridge. No se permite desarrollo en el corredor.

ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Evaluación de Impactos en el Green Swamp

Todo desarrollo con la excepción de viviendas uni-familiares y usos accesorios requieren la preparación de una evaluación de impactos al Green Swamp. Una Evaluación de Impactos es necesaria para la aprobación de todos los usos condicionales (nivel 2, 3 & 4) y planes de construcción (nivel 2). Mas detalles de ingeniera son requeridos para los planes de construcción.

Requerimientos para todo Uso Condicional (Reviso Nivel 2, 3 & 4)

Estudio de Llanura de Inundación: Delinear las zonas de inundación en el plano, explicar como se hará cargo del desagüe, y como la corriente de agua natural va ha ser mantenida.

Estudio de Humedal: Delinear áreas de humedales en el plano, explicar los efectos del drenaje (antes y después), añadir las agencias con jurisdicción, explicar porque los impactos (si hay alguno) no pueden ser esquivados, explicar los impactos a humedales afuera de la propiedad.

Requerimientos del Estudio del Objetivo del Green Swamp

Explicar como los impactos causados por el desarrollo serán minimizados y como se van a proteger y a mejorar los siguientes en la propiedad y fuera de la propiedad:

1. **El acuífero de la Florida** (Profundidad estimada, lista de contaminantes, estudio de suelos)
2. **Cantidad y corriente de agua subterránea y agua superficiales** (identificar fuentes en la propiedad y aplicar los estándares para su protección)
3. **Recargo del Acuífero** (incluir mapa de topografía mostrando puntos de recargo)
4. La **Potenciometría Alta** del acuífero de la Florida en el Green Swamp (incluir estimados del uso de agua y efectos, identificar afloramientos)
5. **Estimado del nivel** del agua subterránea y agua superficial en el terreno (explicación de métodos para mantenerlos igual)
6. Evite la **intrusión de agua salada** al Acuífero de la Florida (incluya copias de la aplicación del permiso de uso del Water Management District)
7. **Calidad del agua subterránea y superficial existente** (como va a mantener los estándares)
8. **Capacidad del humedal de retener agua** (Identificar buenas practicas de manejo y los humedales fuera de la propiedad que pueden ser afectados)
9. **Capacidad del humedal como filtro biológico** (incluir lista de mejoras planeadas)
10. **Régimen natural de corriente de la cuenca de drenaje** (incluir mapa de cuenca de drenaje)
11. **Capacidad de diseño** de las áreas de detención para mantener las características hidrológicas de la cuenca de drenaje (enseñar la localización aproximada de las facilidades de manejo de aguas pluviales)

Requerimientos Adicionales para toda Aprobación a Planes de Obra (Reviso Nivel 2)

Estudio de Llanura de Inundación: Incluir plan detallado de escorrentía de aguas pluviales (con calculaciones), prospección de sitio con limites de inundación en mapas, y datos y análisis de los criterios para la construcción en una zona de inundación del Policy 2.123-B2 del Plan Rector (Comprehensive Plan)

Estudio de Humedal: Incluir un estudio profesional de delineación del humedal con copias de permisos aprobados para cualquier disturbo propuesto.

Requerimientos del Objetivo del Estudio del Green Swamp

1. **El acuífero de la Florida** (incluir profundidad identificada a la capa de confinamiento y estudio de suelo con detalles)
2. **Cantidad y corriente de agua subterránea y agua superficiales** (incluir planes de drenaje hechos por un ingeniero con explicación y detalles)
3. **Recargo del Acuífero** (incluir explicación y detalles de como las áreas de recargas van a ser protegidas y como el descargue fuera de la propiedad va a ser tratado antes del descargue)
4. La **Potenciometría Alta** del acuífero de la Florida en el Green Swamp (incluir permisos para cualquier retiro de agua subterránea)
5. **Mejore el nivel** de agua subterranea y agua superficial en la propiedad (describa los planes para mantener y mejorar los niveles)
6. Evite la **intrusión de agua salada** al Acuífero de la Florida (incluya copies de los data que mando al Water Management District para el permiso de uso consumativo)
7. **Calidad del agua subterránea y superficial existente** (identifique los estándares que va a seguir y describa las técnicas de control de insectos)
8. **Capacidad del humedal de retener agua** (Identificar buenas practicas de manejo y los humedales fuera de la propiedad que pueden ser afectados con los datos de ingeniera para apoyarlos)
9. **Capacidad del humedal como filtro biológico** (incluir plan de acción por si acaso hay una escorrentía de agua de descargo al sistema del humedal)
10. **Régimen natural de corriente de la cuenca de drenaje** (incluir dibujos de ingeniería con cálculos para apoyar las buenas practicas de manejo)
11. **Capacidad de diseño** de las áreas de detención para mantener las características hidrológicas de la cuenca de drenaje (incluir dibujos de ingeniería de las instalaciones de manejo de aguas pluviales con cálculos)

Reviso Estatal de Documentos de Aprobación de Desarrollo

Por regulaciones del Estado de Florida, el Condado de Polk entrega todas los documentos de aprobación de desarrollo al Department of Economic Opportunity (DEO) para su revisión. Esto incluye usos condicionales, desarrollo planificado, y planos de construcción para proyectos residenciales y comerciales. El DEO tiene 45 días para evaluar la orden de desarrollo, y puede ser apelado al Florida Land and Water Adjudicatory Commission. El Condado de Polk no ejecuta certificados de ocupación hasta que la evaluación del estado hay sido completada sin apelación.

ZONA DE INUNDACIONES

El Código de Desarrollo de Tierra incluye medidas adicionales para el desarrollo de terrenos y edificios en áreas reconocidas como "Área Especial de Riesgo de Inundación" tales como zona de riesgo de inundación "A". Estas medidas ayudan a proteger la función natural y beneficial de las llanuras de inundación para reducir los daños causados por inundaciones. Para más detalles, la sección 630 del LDC contiene más información.

Áreas Susceptibles a Inundaciones

Cuarenta y seis por ciento del Condado de Polk esta localizado en una llanura de inundación regulatoria. Usted debe saber su zona de inundación y como lo afecta. Comuníquese con el Polk County Floodplain Management al (863) 534-6765 para encontrar su zona de inundación, elevación base de inundación (BFE) para su vecindario, o para averiguar si hay un certificado de elevación para su estructura. Usando el County Map Viewer (http://gisserver.polk-county.net/countyviewer/) usted puede ver si su propiedad está en una zona con riesgo de inundación.

Funciones Naturales y Beneficiales de Llanuras de Inundación

Todas las llanuras de inundación sirven una función natural y beneficial. Reduciendo el daño causado por las inundaciones, las llanuras de inundaciones ayudan a dispersar las aguas sobre áreas mayores. Esto facilita la absorción del agua a la tierra, reduce la velocidad de aguas de inundación y funciona como almacén para reducir impactos que la corriente puede causar mas abajo. Filtrando las aguas de inundación naturalmente antes de que sean absorbidas por la tierra, las llanuras de inundación ayudan a mantener las fuentes de agua libres de contaminantes como aceite, pintura, anti-freeze y pesticidas. Estas áreas incluyen pantanos, manglares, áreas de tierra con aguas estancadas, áreas de depresiones y áreas bajas cerca de cuerpos de aguas o al lado de lagos.

Permisos Requeridos

El Condado de Polk requiere permisos de construcción para asegurarse que todo tipo de construcción, adiciones, conversiones y/o desarrollos cumplen con los estándares mínimos. Construcción en Áreas con Riesgo de Inundación contienen estándares adicionales. Por ejemplo, casas y algunas otras estructuras tienen que ser construidas un pie más arriba de la elevación base de inundación. Otros estándares pueden ser necesarios para la protección de una estructura contra la inundación.

Regla 50% Estructuras con Daños ó Mejoras Substanciales

Las medidas requiridas para la construcción nueva en áreas de riesgo de inundación también se tienen que aplicar para la reparación y la construcción de adiciones a una estructura existente. En áreas de riesgo de inundación, cualquier mejora substancial o estructura con daños tiene que cumplir con las regulaciones actuales del manejo de llanuras de inundación del condado.

Bajo la regla del 50%, si una estructura no cumple las regulaciones minimas y el costo de reparar o renovar van a aumentar el valor de la estructura original más alla del 50%, entonces la estructura debe ser reparada para alcanzar los requisitos actuales como parte de la renovación o reparación.

Seguro de Daños por Inundaciones

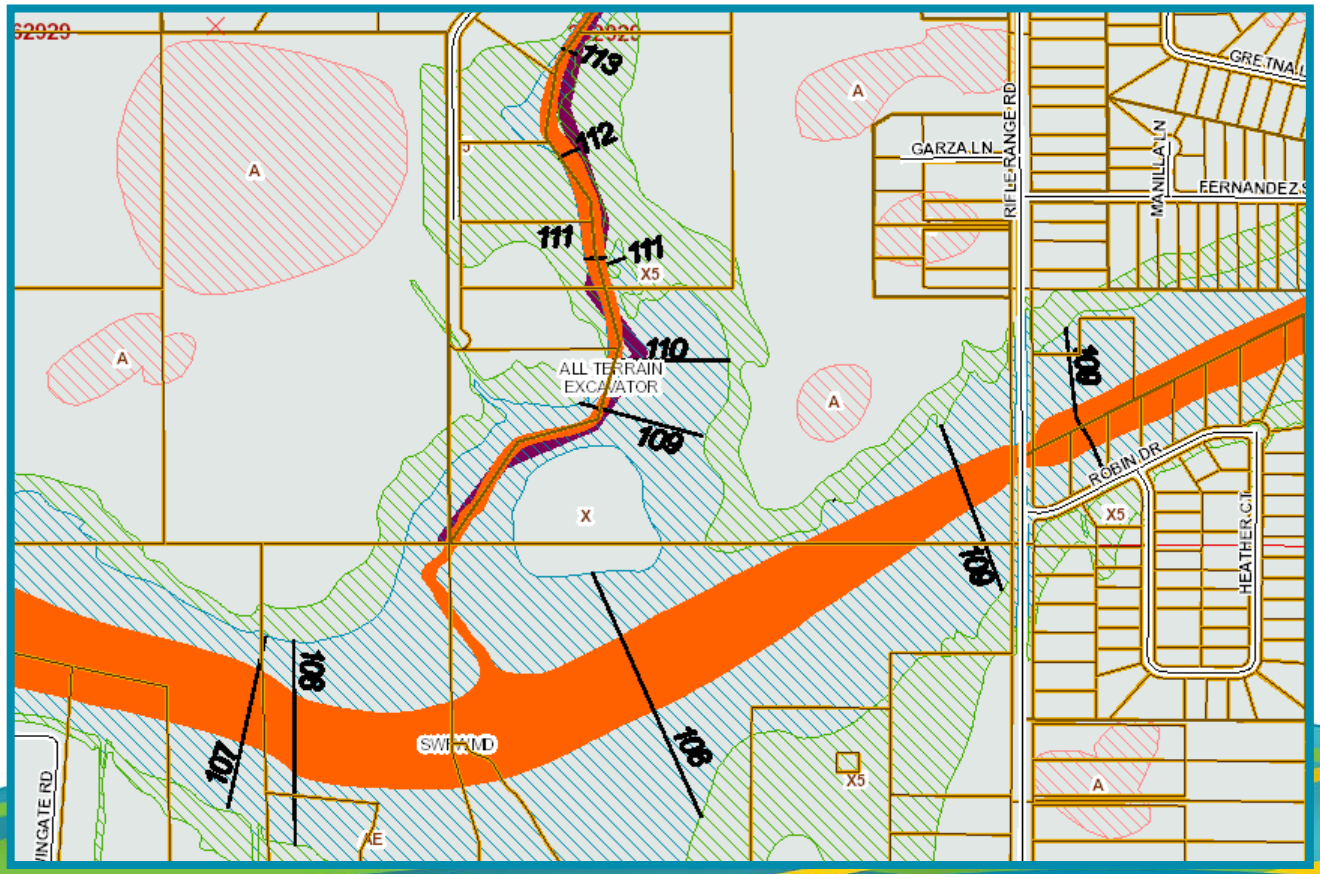
El Condado de Polk participa en el National Flood Insurance Program (NFIP) el cual permite agentes de seguro local poder vender pólizas del NFIP con reglas y costos establecidos por el gobierno federal. Cualquier agente puede vender las pólizas, y todos los agentes tienen que cobrar lo mismo. El Condado de Polk también participa en el Community Rating System (CRS), lo cual significa que los dueños de viviendas y personas que alquilan propiedades pagan menos por sus seguros de inundación. El CRS es un programa de incentivo voluntario el cual reconoce y fomenta actividades para la comunidad en la llanura de inundación que exceden los requerimientos mínimos del NFIP.

Zonas de Inundación
Sección 630

El Federal Emergency Management Agency (FEMA) identifica áreas con riesgo a inundaciones. La agencia prepara mapas con zonas de inundación que son categorizadas por nivel de riesgo a inundación. Todos vivimos en una área de inundación- la diferencia es que algunos viven en áreas de poco, moderado o alto riesgo.

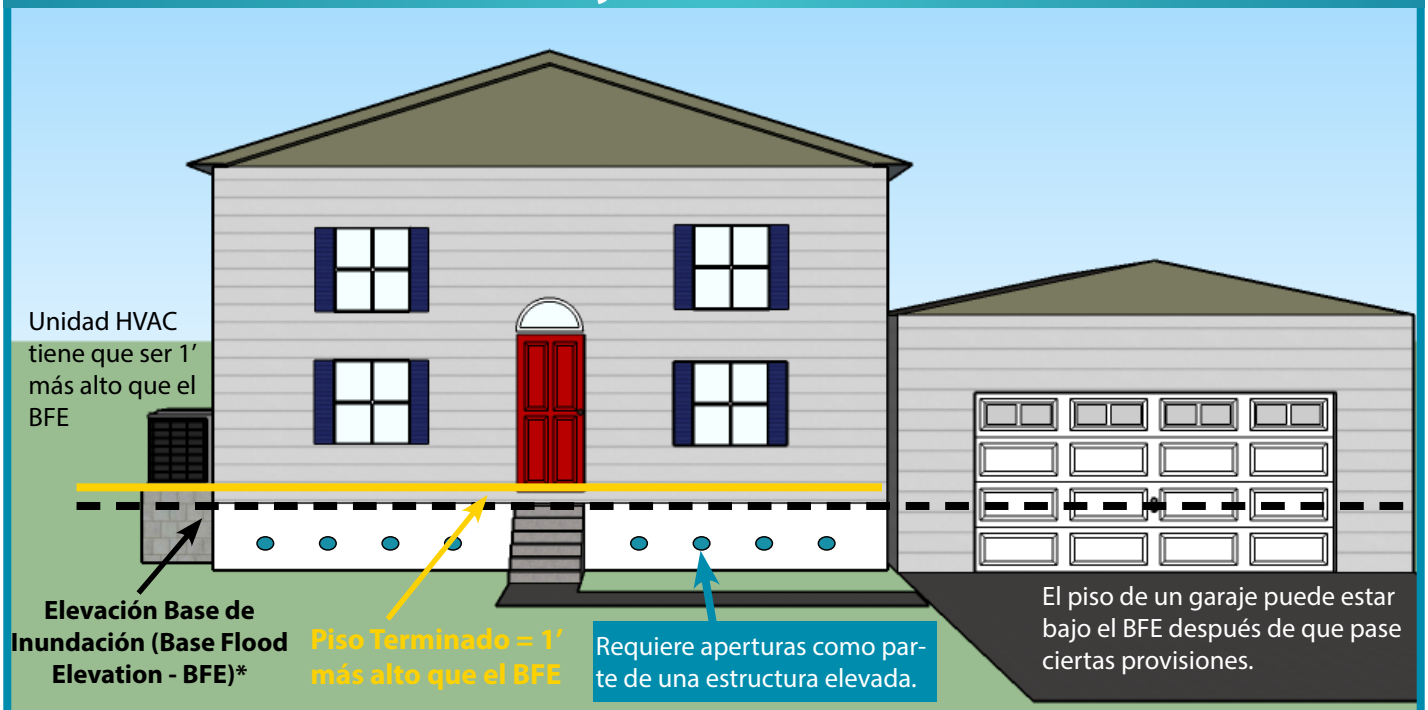
Nivel de Riesgo	Zonas de Inundación
Alto Propiedades tienen un 1% probabilidad de inundación en cualquier año y 26% probabilidad de inundación durante la vida de una hipoteca de 30 años.	**AE** - La elevación base de inundaciones ha sido determinada.
	A - Una A sin número significa que la elevación base de inundaciones no ha sido determinada.
	AH, AO - Áreas de inundación llanas (no profundas).
Bajo o Moderado	**Zona X Sombrado** - Propiedades están afuera de las áreas de alto riesgo de inundación. El riesgo es menos, pero no ha sido removido.
	Zona X - Propiedades están en áreas de menos riesgo.

Áreas de alto riesgo son clasificadas como Áreas Especiales de Riesgo de Inundación y es obligatorio tener seguro de inundación para la mayoría de las hipotecas. Una opción para áreas con riesgo bajo son las polizas conocidas como Preferred Rate (o Preferred Risk).



MANEJO DE PELIGRO DE INUNDACION

Construyendo en una Zona A



*Si no lo sabe, el piso más bajo tiene que ser 3 pies más alto que el grado adyacente.

Aviso de Peligro de Inundación

Uno de los objetivos del Flood Hazard Management Program es la notificación para dueños potenciales que su propiedad está ubicada en una área de riesgo de inundación. El aviso siguiente es requerido en todas las parcelas de una urbanización y en los permisos de construcción para todos los terrenos:

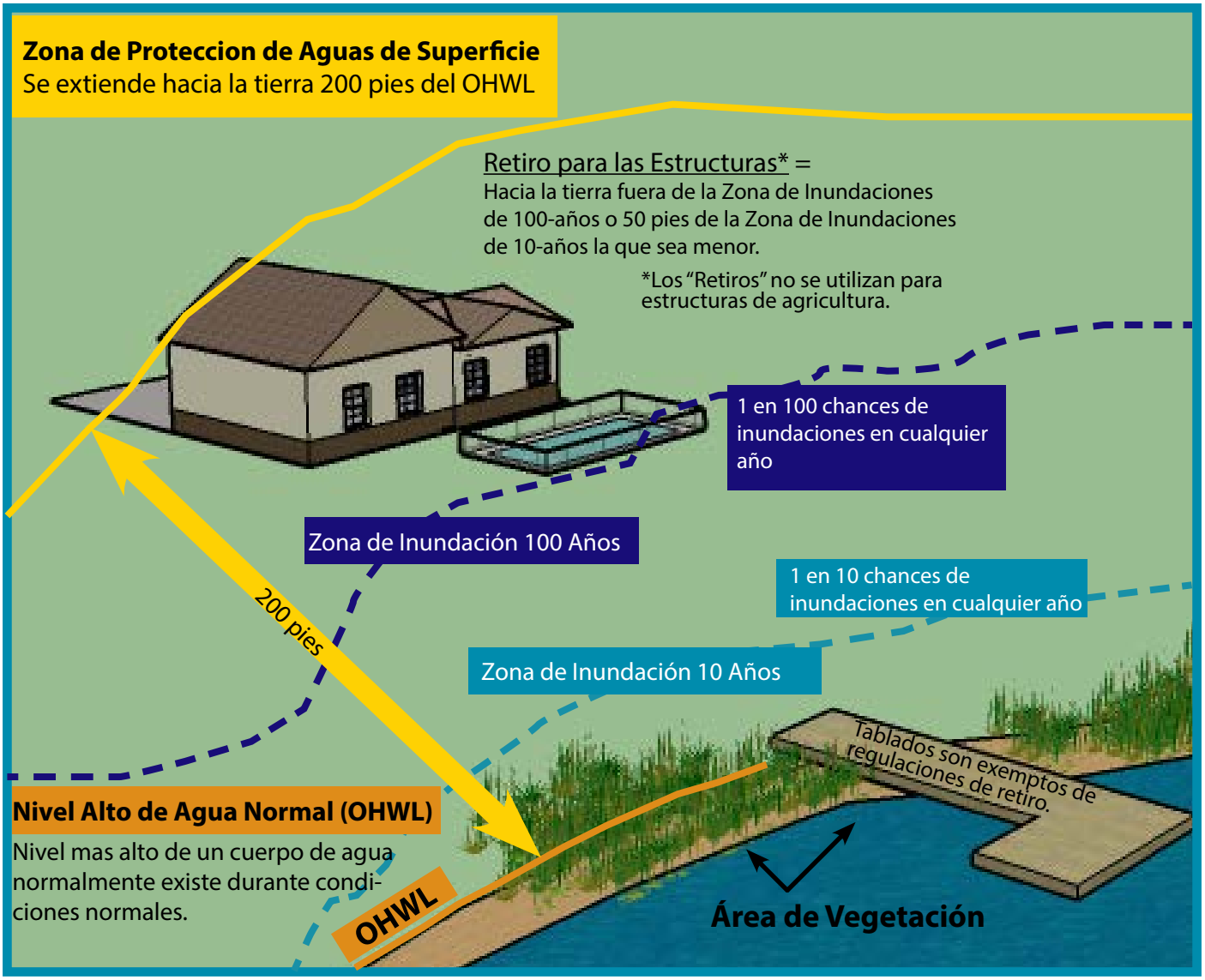
FLOOD HAZARD WARNING

This property may be subject to flooding. Even meeting federal, state or local standards does not ensure that any improvements such as structures, driveways, yards, sanitary sewage systems, and water systems will not be flooded in certain rain events.

ZONA DE PROTECCIÓN DE AGUAS DE SUPERFICIE

Sección 610

Para mantener la calidad y reducir las cargas de nutrientes en lagos y cursos de agua, el LDC ha establecido una zona de protección de aguas de superficie. Una distancia razonable para separar cuerpos de agua de estructuras nuevas, sistemas privados de tratamientos para aguas residuales y minas son necesarias para proveer el tratamiento adicional para aguas pluviales.



Se requiere una **área de vegetación** pristina sin altraciones al lado de aguas superficiales con una anchura promedia de 25 pies y una anchura minima de 15 pies medido perpendicularmente del OHWL o de la línea jurisdiccional del humedal, cuál de las dos más grandes. Esta área es requerida para la protección de la vida salvaje y las aguas pluviales.

	Retiro Mínimo Del Nivel Alto De Agua Normal (OHWL)	
	Suelos con Pocas Limitaciones o Moderadas	Suelos con Limitaciones Grandes
Sistema Septico y Campo de Drenaje	150'	200'
Minería	150'	200'

POLK
COUNTY

Código de Desarrollo de Tierras

SECCIÓN C

¿Cuando necesito un permiso?

¿CUANDO NECESITO UN PERMISO?

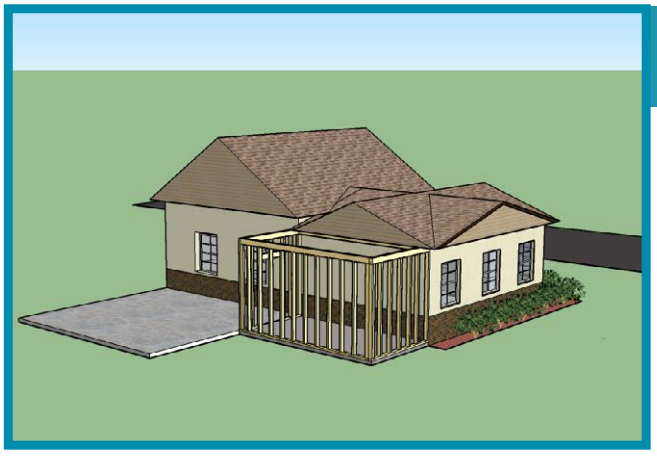
Bajo el código de Construcción de Florida, se require que proprietarios o agentes autorizados objengan un permiso de construccion para:

- Construir, agrandar, alterar, reparar, mover, derumbar o cambiar la ocupacion de un edificio o estructura; o
- Erigir, instalar, agrandar, alterar, reparar, remover, convertir o re-emplazar caulquier systema electrico, gas, mecanico o de plomeria.

EJEMPLOS:

Por favor, entienda que estos ejemplos no son completamente inclusivos. Si usted tiene preguntas sobre los requirimientos para un permiso, por favor llamar a Polk County Building Division at (863)534-6080.

Requieren Permiso:



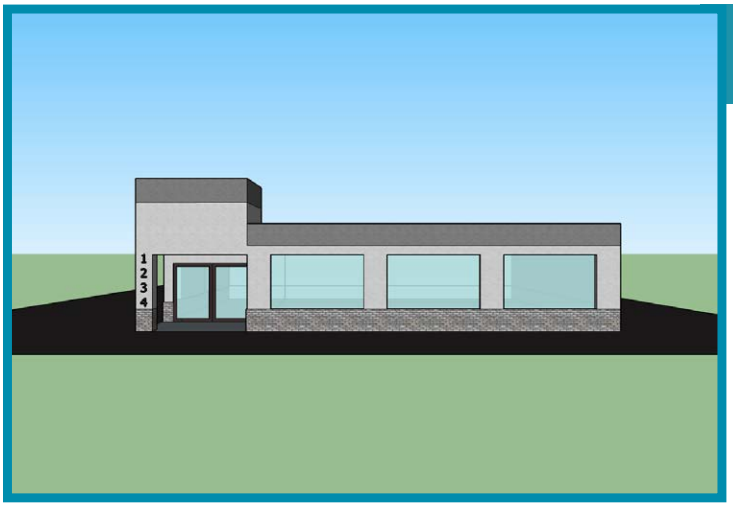
Nueva Construccion

Toda nueva construccion, incluye anadidura ó cualquier tipo de alteracion, renovacion ó remodelacion que incluye elementos de estructura o electrico, plomeria, gas, systema de fuego, tanque de contaminantes, utilidades bajo tierra, avisos o systema mecánicos.

¿CUANDO NECESITO UN PERMISO?

BUENO SABER:

Un permiso de construccio es necesario para la construccion o demolicion de cualquier edificio o estructura independiente de su tamano.



Estructuras Comerciales

Alteraciones, renovaciones, remodelaciones, o cambios a cualquier estructura que affectedn la clasificacion de ocupacion, entrada/salida, calificaciones de resistencia de fuego o acceso de personas con impedimentos.

Cambios a Espacios No Habitables

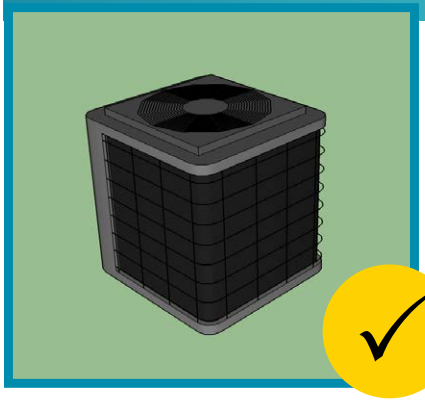
La conversion de espacios no habitables a espacios de habitacion incluye cerrar el garage o marquesina o cualquier estructura similar y el remplazo de tela de “screen” o ventanas de vinyl con vidrio o paredes solidas.

EJEMPLOS:

Por favor, entienda que estos ejemplos no son completamente inclusivos. Si usted tiene preguntas sobre los requirimientos para un permiso, por favor llamar a Polk County Building Division at (863)534-6080.

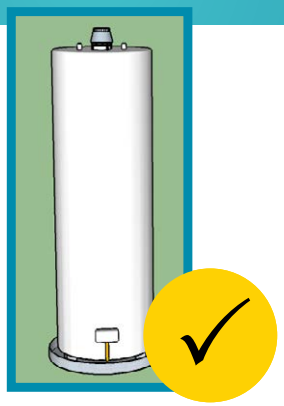
✓ Requieren Permiso:

Aire Acondicionado



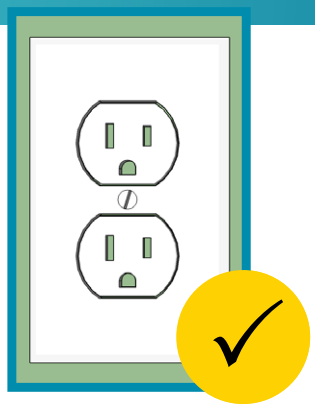
Instalacion de unidad de aire acondicionado o cambio de unidad existente

Calentador de Agua

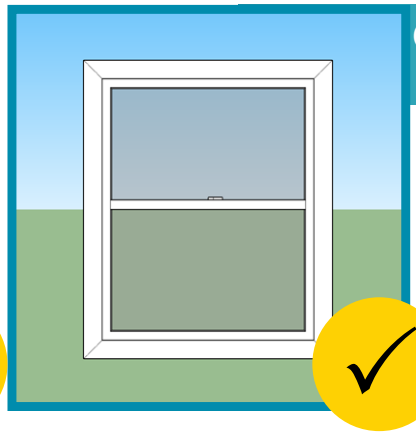


Instalacion o re-emplazo de cualquier calentador de agua

Electricidad



Mover o añadir "enchufes" de electricidad o cambio/agrandar la capacidad del panel electrico, cable para nuevo equipo o enseres electricos

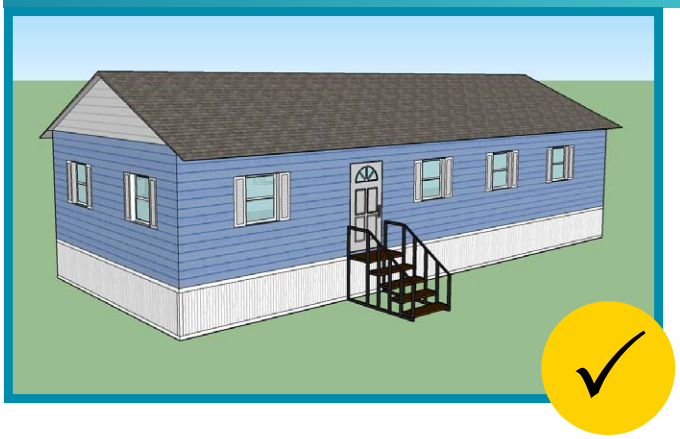


Cambio de Puertas y Ventanas

Un permiso es requerido para el re-emplazo de ventanas y puertas exteriores incluyendo puertas de cristal y puertas de garage.

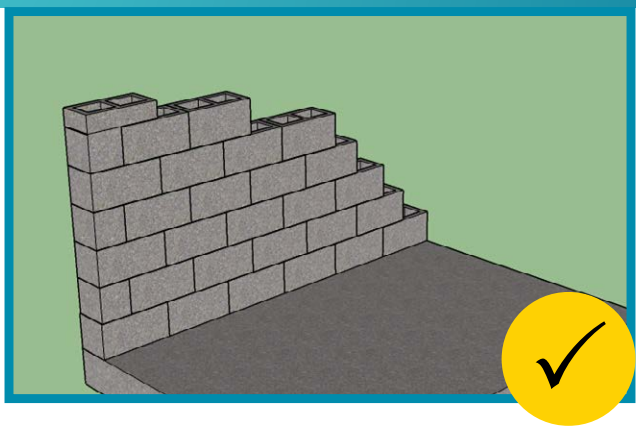
¿CUANDO NECESITO UN PERMISO?

Instalacion para Casa de "trailer"



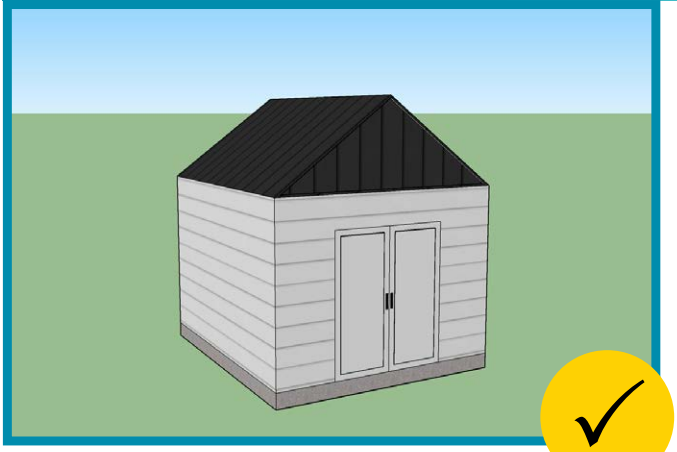
Casa tipo "trailer" y Parque de "trailers": dueños de mobile homes y parques situados en un espacio rentado no pueden applicar para permisos de ampliación como dueños constructores sin el consentimiento notarizado de el dueño del espacio.

Paredes de Bloques



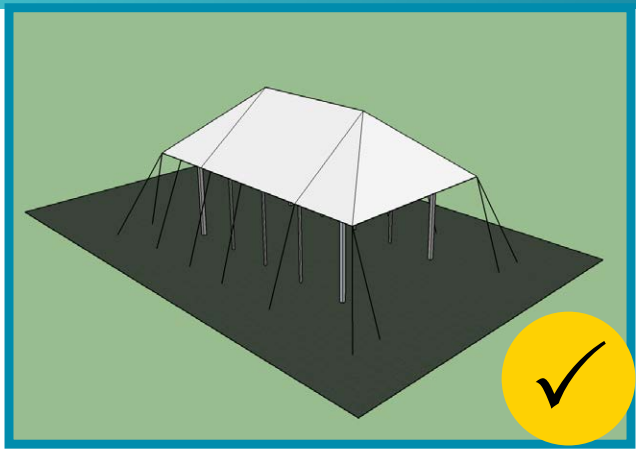
Todas las paredes de bloques y verjas con columnas de bloques – todas las verjas solidas sobre ocho pies de alto.

Casitas de Almacen



Edificio pre-manufacturado de almacenamiento

Carpa/Toldo



Carpas de 201 pies cuadrado o mayor para asambleas publicas o uso o si tienen luces de electricidad

EJEMPLOS:

Por favor, entienda que estos ejemplos no son completamente inclusivos. Si usted tiene preguntas sobre los requirimientos para un permiso, por favor llamar a Polk County Building Division at (863)534-6080.

No Necesita Permiso:

Reparaciones de techo mínimas
menos de 25 pies cuadrados

Reparaciones y reemplazo de tela tipo screen

Mejorías cosmeticas
e.g., pintura, papel de pared, alfombra

Reparaciones eléctricas, plomería y mecánica mínimas
sin extensiones o modificaciones

Verjas tipo “chain link”
cualquier altura

Verjas de madera (Stockade)
hasta 8 pies de altura

POLK
COUNTY

Código de Desarrollo de Tierras

SECCIÓN D

Violaciones Comunes del Código

INFRACCIONES MAS COMUNES AL CÓDIGO DE DESARROLLO DE TIERRAS

Las siguientes situaciones no son permitidas en áreas residenciales:

GRAMA O PASTO SIN MANTENIMIENTO EN LOTES

Terrenos desforestados menor de un acre, tienen que ser mantenidos y libre de desechos organicos.

Terrenos con mejoras (con casa o cualquier estructura) no pueden tener grama, pasto, maleza ó monte más alto de **12 pulgadas.**

Terrenos sin mejoras (donde se va a construir) no pueden tener grama, pasto, maleza ó monte más alto de **18 pulgadas.**

Desechos de jardin de más de seis yardas cubicas no pueden ser almacenados por másde 30 dias.

VIVIENDAS/ESTRUCTURAS ABANDONADAS

VIviendas que no cumplan las pautas de seguridad ó que no sean reparadas.

AUTOMOBILES ABANDONADOS O ESTROPEADOS

Vehículos en estado de abandono ó estropeados ó piezas/partes de vehículos no pueden ser almacenados en una propiedad residencial (un vehículo inoperable pude ser almacenado en el patio trasero siempre que este por lo menos a 5 pies del lindero de la propiedad y bloqueado visualmente de la calle y los lotes adyacentes.

CHATARRA

El almacenaje de chatarra a la interperie (al aire libre) en un terreno residencial no está permitido.

El Código de Desarrollo de Tierras (Land Development Code - LDC) incluye regulaciones para proteger la salud, seguridad y bienestar de los residentes del área unincorporada del Condado de Polk. Esto incluye medidas para promocionar la seguridad y limpieza de las comunidades/areas residenciales.

CONSTRUIR SIN PERMISO

Refierase a la seccion D: " ¿Cuando necesito un permiso?"

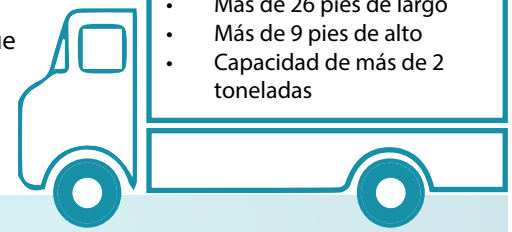
HABITANDO EN VEHÍCULOS RECREACIONALES

Los vehículos recreacionales (RVs) no pueden ser usados como viviendas a menos de que se haya obtenido un permiso especial como "Alberge de Emergencia Temporal".

PARQUEO Y ALMACENAJE DE VEHÍCULOS COMERCIALES

Los vehículos comerciales tales como los mencionados a continuacion, no estan permitidos en areas residenciales:

- Equipo de maquinaria pesada
- Caminones de Volteo/carga
- Tractores y Cabinas de remolque
- Vehículos de másde dos ejes, tales como las limosinas



Vehículos Comerciales:

- Más de 26 pies de largo
- Más de 9 pies de alto
- Capacidad de más de 2 toneladas

Excepciones:

- En el distrito de usos de suelos "A/RR", se permite estacionar un vehículo comercial si el lote tiene 5 acres o más de terreno y el vehículo está parado a los costados, detrás de la fachada de la vivienda, o detrás de la vivienda, por lo menos a 20 pies de cada uno de los linderos
- Equipo de cortar la grama y trailers adentro de un garaje ó cobertizo.

INFRACCIONES MÁS COMUNES AL CÓDIGO DE DESARROLLO DE TIERRAS

PISCINAS – SIN CERCADO O CON AGUAS ESTANCADAS

Las piscinas de másde 24 pulgadas de profundidad deben tener una barrera de seguridad tales como una cobertura de piscina, cerca o muro. La barrera debe ser por lo menos de cuatro pies de alto. El acceso exterior a la piscina debe tener portones de cierre y pestillo/ cerradura automáticos.

Las piscinas con aguas estancadas no están permitidas.

VENTAS DE GARAJE/YARDA EN EXCESO

Ventas de este tipo no se pueden efectuar más de cuatro (4) veces por año.

No pueden durar más de 3 días por evento.

ESTRUCTURAS ACCESORIAS EN EL JARDIN/PATIO DEL FRENTE

A menos que sea en el distrito de uso de suelo "A/RR" y acompañando un uso agrícola, todas las estructuras accesorias deben estar en los patios laterales o de atrás de la vivienda.

ESTRUCTURAS ACCESORIAS SIN UN USO PRINCIPAL

Por ejemplo, un cobertizo o establo sin una vivienda.

ES BUENO SABER:

No se permite que personas habiten en una estructura accesoria tales como un cobertizo o establo

NOTAS

NOTAS

RECONOCIMIENTOS

Esta guía fue preparada con fondos de un Community Planning Technical Assistance Grant otorgado por el Florida Department of Economic Opportunity.

Miembros del Grupo Guía al Cliente Código de Desarrollo de la Tierra

Mindy Berry, Senior Code Investigator, Polk County Code Enforcement
Tina Mann, Communications Specialist, Polk County Communications Division
Mianne Nelson, Communications Director, Polk County Communications Division
Tom Pierce, Land Development Specialist, Polk County Land Development Division
Patricia Schmidt, Polk County Resident and former Planning Commission Chairperson
Sherry Sheffield, Code Enforcement Supervisor Polk County Code Enforcement
Mark Wilson, Kimley-Horn and Associates, Inc.
Shauna Wilson-Edwards, Planning Technician Polk County Land Development Division

Contenido del Guía

Oficina de Planificación y Desarrollo del Condado de Polk:

Chanda Bennett
Tom Deardorff
Thado Hayes
Erik Peterson
Shauna Wilson-Edwards

Gerente de Proyecto: Erik Peterson

Diseño y Obra de Arte: Tina Mann, Polk County Communications Division

Traducción al Español: Xiomara Meeks, Polk TPO
Ana Martinez-Hubert, Polk County Long Range Planning

Editor: Tom Deardorff

POLK COUNTY

PGTV POLK TELEVISION

DEO FLORIDA DEPARTMENT of ECONOMIC OPPORTUNITY

POLK COUNTY

SERVICIO PLANNER-ON-CALL

El servicio de Planner-On-Call es ofrecido por el Condado para responder preguntas y ayudar a los residentes a entender el Plan Rector del Condado, el Código de Desarrollo de Tierra y otros temas de planificación.

Un miembro de nuestro equipo está disponible de 8 am to 5 pm, Lunes a Viernes. Usted puede llamar, mandar un email o visitar nuestras oficinas el Building Department en el primer piso del Neil Combee Administration Building.

VISÍTA:

Neil Combee County Administration Building
Building Department - First Floor
330 West Church Street
Bartow, FL 33830

LLAMA:

(863) 534-6084

EMAIL:

PlannerOnCall@polk-county.net