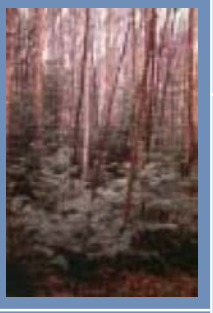
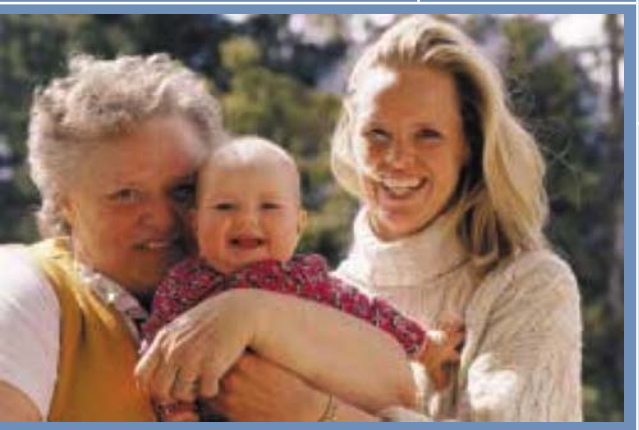


DEL CIUDADANO

GUÍA

Para la Agencia del Parque Adirondack
Reglamentaciones de uso de suelo



ESTADO DE NUEVA YORK
AGENCIA DEL PARQUE ADIRONDACK
Andrew M. Cuomo, *Gobernador*
Leilani Crafts Ulrich, *Presidenta*
Terry Martino, *Director ejecutivo*

ORIENTACIÓN Y

ASISTENCIA

La Agencia del Parque Adirondack reglamenta el desarrollo en terrenos privados en el Parque Adirondack. Antes de desarrollar su propiedad, es posible que necesite un permiso de la APA. Para más información, lea esta guía y comuníquese con el personal de la Agencia por teléfono o en persona.

Como con cualquier proyecto de desarrollo en el estado de Nueva York, es posible que se requiera más de un permiso para su actividad propuesta. Verifique con otras agencias estatales y con la oficina local de su ciudad o pueblo sobre otras reglamentaciones y requerimientos de permisos que se puedan aplicar a su propuesta de proyecto.

La Guía del Ciudadano para las Reglamentaciones de uso de suelos de la Agencia del Parque de Adirondack le ayudará a familiarizarse con las reglamentaciones de la Agencia en cuanto toca a los terrenos privados dentro del Parque Adirondack, y le ayudará cuando llame a la Agencia para hacer preguntas. Esta guía podría no contestar todas sus preguntas, ni proporcionarle información suficiente para determinar si precisa o no un permiso. Llame a la Agencia o visítenos en persona, o bien visite nuestra página en Internet; nos complacería ayudarle.

CONTENIDOS

Perspectiva general
- Acerca del parque 1
- Acerca de la Agencia del Parque Adirondack 1
- Lo que NO es la Agencia 1

Donde todo comienza
- Clasificación de la zona de uso de suelo 2

Comprensión de las zonas ambientales críticas 5

Líneas costeras, ríos y árboles 6

El procedimiento para los permisos
- Consulta jurisdiccional 8
- El procedimiento para otorgar el permiso 8
- ¿Cuándo se celebran las audiencias públicas? 8
- Aprobación de un proyecto 8
- Condiciones 9
- Otros permisos 9
- Las decisiones de la Agencia pueden reconsiderarse 9
- Ejecución 9

Lista de verificación del permiso para el proyecto 10

Notas 12

Cómo comunicarse con la Agencia ..... parte interna de la contratapa

(518) 891-4050

NEW YORK STATE
ADIRONDACK PARK AGENCY
P.O. Box 99
Ray Brook, New York 12977
www.apa.ny.gov

PERSPECTIVA

GENERAL

El parque, un santuario vasto y natural, se encuentra a un día de distancia de 70 millones de residentes de Estados Unidos y Canadá.

Acerca del parque

El Parque Adirondack ("el parque") fue creado en 1892 por el estado de Nueva York en medio de la preocupación por los recursos hídricos y madereros de la región. Hoy el parque es la zona públicamente protegida más grande en los estados contiguos de Estados Unidos, de mayor tamaño que los parques nacionales de Yellowstone, Everglades, Glacier y el Gran Cañón juntos, y comparable al tamaño de todo el estado de Vermont. Los límites del parque contienen alrededor de 6 millones de acres, 48% de los cuales pertenece a todas las personas del estado de Nueva York y está protegido constitucionalmente para mantenerse como reserva forestal "por siempre silvestre". El 52% restante es privado, e incluye asentamientos, granjas, bosque maderero, empresas, casas y campamentos.

Acerca de la Agencia del Parque Adirondack

La Agencia del Parque Adirondack ("APA") fue creada en 1971 por la Legislatura del estado de Nueva York para desarrollar planes a largo plazo para el uso de suelos tanto para terrenos públicos como privados dentro de los límites del parque, lo que comúnmente se conoce como la "Línea azul". La Agencia preparó el Plan maestro de terrenos estatales, que se convirtió en ley en 1972, seguido del Plan de uso y desarrollo de suelos del Parque Adirondack ("APLUDP") en 1973. Ambos planes se revisan periódicamente para reflejar los cambios, las tendencias y condiciones actuales. La Agencia se esfuerza por conservar los recursos naturales del parque y garantizar que el desarrollo esté bien planeado a través de la Ley de la Agencia del Parque Adirondack (que incluye el APLUDP y las reglamentaciones que de este derivan), la Ley de Humedales de Agua Dulce del estado de Nueva York, y la Ley del Sistema de Ríos Salvajes, Paisajísticos y Recreativos del estado de Nueva York.

La APA es una agencia del gobierno del estado de Nueva York, con un personal de 65 personas y una junta de once miembros, ocho de los cuales son nombrados por el Gobernador. Los otros tres miembros son el Secretario de Estado, el Comisionado de conservación ambiental y el Comisionado de desarrollo económico. La Junta de la Agencia actúa en torno a temas relacionados con las políticas del parque y las solicitudes de permisos durante las reuniones de la Agencia, que se celebran mensualmente y están abiertas al público.

Las oficinas de la APA están ubicadas en Ray Brook, NY, a mitad de camino entre las comunidades de Lake Placid y Saranac Lake.

Lo que la Agencia del Parque NO es

- La APA, en cooperación con el Departamento de Conservación Ambiental ("DEC") del estado de Nueva York es responsable por el desarrollo y mantenimiento de un plan maestro para el uso de suelos estatales en el parque. La APA NO administra estos terrenos estatales; el cuidado, la custodia y el control de los terrenos del estado es responsabilidad del DEC.

- La Agencia NO administra los campamentos públicos en el Parque Adirondack. Comuníquese con el DEC para información sobre los campamentos.

- La Agencia NO adquiere terrenos en representación del estado de Nueva York. Nuevamente le pedimos que se comunique con el DEC.

- La Agencia del Parque NO determina el valor de sus terrenos. Comuníquese con el tasador de la ciudad o el pueblo.

DONDE TODO COMIENZA

Clasificación de las zonas de uso de suelo

El proceso de determinar cómo se aplican las reglamentaciones de la Agencia al desarrollo en terrenos privados comienza con un examen de cómo se clasifica la tierra.

¿Qué significa la clasificación?

En el uso de la tierra y plan de desarrollo del Parque Adirondack ("APLUDP", por su sigla en inglés), todos los terrenos privados en el parque se clasifican en seis categorías, identificadas por el color en el mapa del plan del parque: caserío (marrón), uso de intensidad moderada (rojo), uso de baja intensidad (anaranjado), uso rural (amarillo), gestión de recursos (verde) y uso industrial (morado).

La clasificación de una zona en particular (establecida cuando se desarrolló el plan) depende de factores tales como:

- el uso de suelos existentes y los patrones de crecimiento de la población;
- limitaciones físicas relacionadas con los suelos, pendientes y elevaciones;
- características únicas, tales como barrancos y cascadas;
- consideraciones biológicas tales como hábitat de vida silvestre, plantas o animales raros o en peligro de extinción, los humedales y los ecosistemas frágiles, y
- consideraciones públicas tales como sitios históricos, la proximidad a terrenos estatales críticos, y la necesidad de preservar el carácter de espacio abierto del parque.

La finalidad del sistema de clasificación es canalizar el crecimiento en las zonas en donde pueda ser mejor apoyado y minimizar la propagación del desarrollo en las zonas menos aptas para sostener dicho crecimiento. A continuación se enumeran las clasificaciones de las zonas de uso de suelo del APLUDP, y se incluye una descripción general de su propósito:

CASERÍO

Se trata de los centros para el crecimiento y servicio del parque, donde la Agencia alienta el desarrollo. Intencionalmente, la Agencia tiene requisitos para permisos muy limitados en las zonas de caserío. Allí, las actividades que requieren un permiso de la Agencia son: la construcción de edificios o estructuras de más de 40 pies de altura, los proyectos que involucran más de 100 solares, sitios o unidades, proyectos que involucran humedales, aeropuertos, proyectos de gestión de cuencas fluviales, y ciertas ampliaciones de edificios y usos. Los límites de los caseríos generalmente van mucho más allá de los asentamientos establecidos para proporcionar espacio para una futura expansión.

USO DE INTENSIDAD MODERADA

Se permiten la mayoría de los usos; un desarrollo residencial relativamente concentrado es lo más adecuado.

USO DE BAJA INTENSIDAD

Se permiten la mayoría de los usos; es apropiado el desarrollo residencial a una menor intensidad que en el caserío o una intensidad moderada.

USO RURAL

Se permite la mayoría de los usos; son más apropiados los usos residenciales y el desarrollo de intensidad reducida que preserva el carácter rural.

GESTIÓN DE RECURSOS

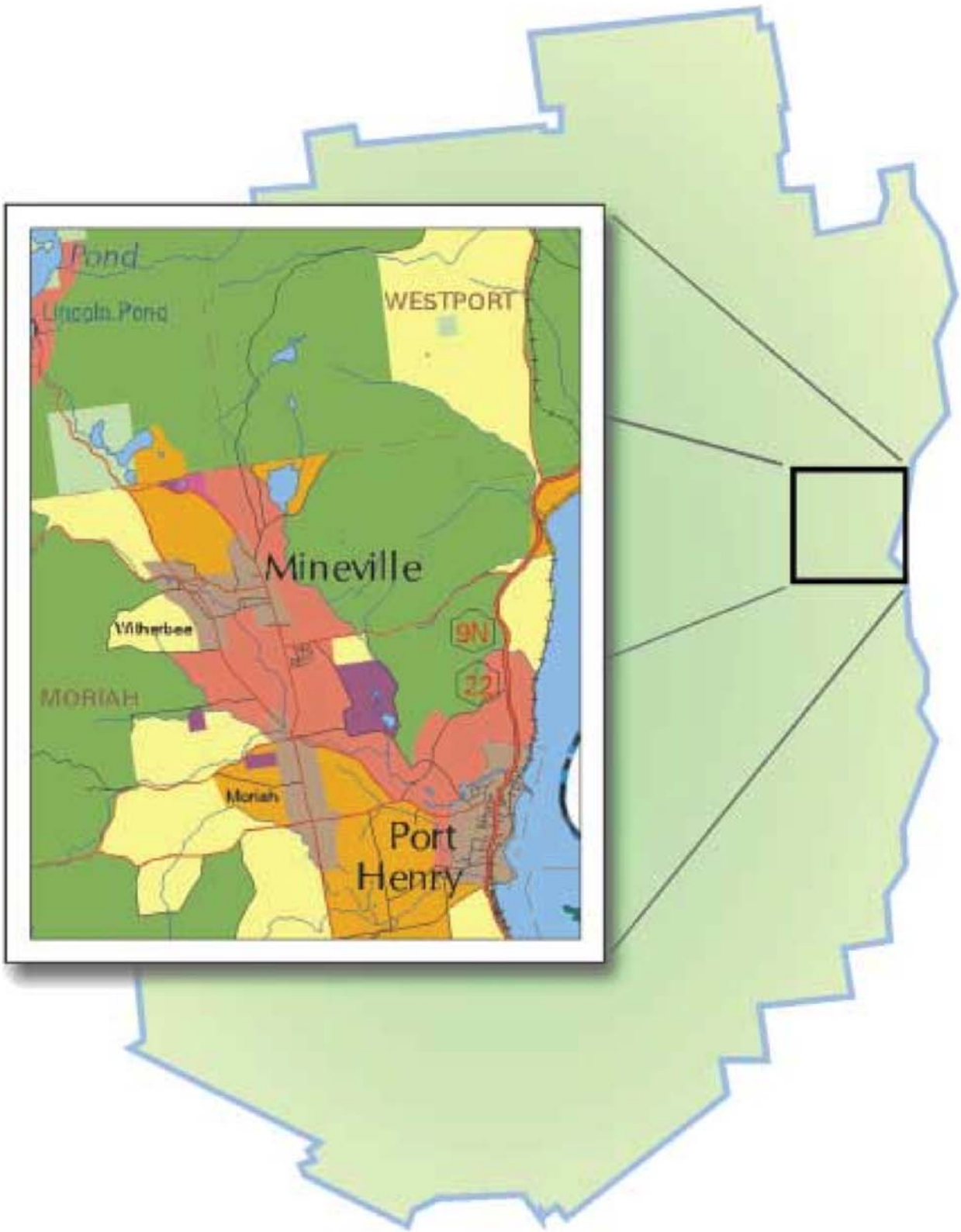
La mayoría de las actividades de desarrollo en las zonas de gestión de recursos requerirá un permiso de la Agencia; los usos compatibles incluyen usos residenciales, agricultura y silvicultura. Se aplican cuidados especiales para proteger el carácter de espacio abierto natural de estas tierras.

USO INDUSTRIAL

Es cuando existen o han existido usos industriales, y zonas que podrían ser aptas para desarrollo industrial en el futuro. También se permiten los usos industriales y comerciales en otras clasificaciones de zonas de uso de suelo.

Tabla 1 — Pautas generales de intensidad

Zona de uso de suelo	Color en el mapa	Promedio Nº principal Edificios (p/mi2)	Tamaño Promedio Lotes (acres)
Caserío	marrón	sin límite	ninguno
Uso de intensidad moderada	rojo	500	1.3
Uso de baja intensidad	anaranjado	200	3.2
Uso rural	amarillo	75	8.5
Gestión de recursos	verde	15	42.7
Uso industrial	morado	sin límite	ninguno



EL USO DE LA TIERRA Y MAPA DEL PLAN DE DESARROLLO DEL PARQUE ADIRONDACK clasifica todos los terrenos privados en el parque en seis categorías, identificadas por color: caserío (marrón); uso de intensidad moderada (rojo); uso de baja intensidad (anaranjado); uso rural (amarillo); gestión de recursos (verde), y uso industrial (morado). Este segmento representativo del Mapa del Plan del Parque ilustra este sistema codificado de colores.

¿Cómo se clasifica mi terreno?
Para determinar la clasificación de la zona de uso de suelo para una parcela de terreno individual, debe escribir o llamar a la oficina de la Agencia.

¿Se pueden cambiar las clasificaciones?
La Ley de la APA contiene cláusulas para, en ciertas circunstancias, modificar el uso de suelo y el mapa de un plan de desarrollo. Estos cambios pueden producirse, y a menudo se producen, durante la preparación y adopción de una zonificación del gobierno local y el programa de uso de suelo, o a instancias de un municipio. Llame o escriba a la Agencia para obtener más información.

Las clasificaciones de terrenos en la Ley de la APA se designan para canalizar el desarrollo en zonas en las que recibe mejor apoyo y para controlar la densidad general del desarrollo. Si bien la ley prohíbe muy pocos tipos de actividades, algunas actividades están prohibidas en determinadas zonas de uso de suelo.

Mediante el establecimiento de límites en la cantidad de edificaciones —y los caminos, espacios abiertos, servicios de mantenimiento, etc. que las acompañan— la ley contempla que el parque retenga su carácter de espacio natural y abierto, mientras las comunidades del parque continúan creciendo en una forma ambientalmente sensible. La clasificación de uso de suelo establece la intensidad general. Si bien las pautas de intensidad prescriben tamaños promedio de lotes para la construcción, no son tamaños mínimos de lote; la ley también establece distintos tamaños mínimos de lotes. Al aplicar las pautas de intensidad, únicamente se tienen en cuenta los terrenos que pertenecen al patrocinador del proyecto. Los edificios existentes o propuestos en los terrenos de los vecinos no cuentan.

La ley de la Agencia del Parque Adirondack permite que un gobierno local desarrolle sus propios programas para el uso de suelo de la zona, lo cual, si la Agencia lo aprueba, podría transferir de la Agencia a la jurisdicción del gobierno local cierta autoridad para emitir permisos.

Ciudades con Programas locales de uso de suelo aprobados por la Agencia

Condado de Essex: *Chesterfield, Newcomb, Westport, Willsboro*
Condado de Fulton: *Caroga*
Condado de Hamilton: *Arietta, Indian Lake*
Condado de St. Lawrence: *Colton*
Condado de Saratoga: *Day, Edinburg*
Condado de Warren: *Bolton, Lake George, Lake George Village, Hague, Horicon, Queensbury*

Dentro de estas ciudades, un propietario siempre debe consultar al administrador del código local o al oficial de cumplimiento de la ley, además de la Agencia del Parque Adirondack, en aquellas circunstancias en que la siguiente orientación y listas de verificación sugieren que la Ley de la Agencia del Parque Adirondack podría requerir un permiso.

COMPRENSIÓN DE LAS CEAs

Las zonas ambientales críticas ("CEAs", por la sigla en inglés) constituyen las características más sensibles del ambiente natural del parque. Son subcategorías de las clasificaciones de las zonas de uso general del suelo y la ley les confiere protección adicional. Estas zonas ambientales críticas incluyen humedales, elevaciones altas, zonas alrededor de ríos de estudio designados, autopistas estatales y federales, y tierras en las cercanías de ciertas clasificaciones de terrenos propiedad del estado.

Las CEAs incluyen:

- tierras en elevaciones de 2,500 pies o más (excepto en zonas con caseríos) para proteger los suelos delgados y los espacios abiertos;
- los terrenos dentro de 1/8 de milla de zonas de vida silvestre, primitivas o para canoas (salvo en los caseríos);
- terrenos dentro de los 150 pies (en una zona de uso rural) o dentro de los 300 pies (en un área de gestión de recursos) del borde del derecho de paso de una autopista federal o estatal;
- humedales; y
- terrenos dentro de 1/4 de milla de ríos en estudio para inclusión en el Sistema de ríos salvajes, paisajísticos y recreativos, salvo en las zonas de caseríos. (Los terrenos dentro de un 1/4 de milla de los ríos ya clasificados como salvajes, paisajísticos o recreativos son objeto de reglamentaciones especiales fuera del caserío y de las zonas de uso de intensidad moderada, y no se designan como zonas ambientales críticas).

Humedales—incluidos los pantanos, ciénagas, pastizales saturados de agua o marismas.

Conforme la Ley de la APA y la Ley de Humedales de Agua Dulce del estado de Nueva York, casi todos los usos de suelo, tales como drenaje, dragado, colocación de relleno, estructuras y subdivisiones en o con relación a los humedales, exigen un permiso de la Agencia.

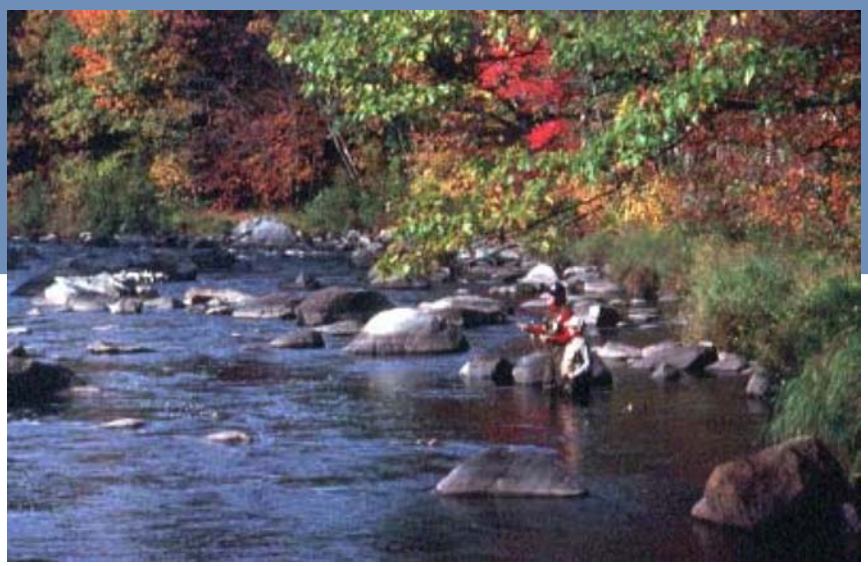
¿Qué es un humedal? Los humedales se definen como: "todo terreno que anualmente es objeto de inundaciones periódicas o continuas con agua y que comúnmente se conoce como pantano, ciénaga o marisma, y que (a) tiene un acre de superficie, o (b) es contiguo a una masa de agua, con la cual tiene un libre intercambio de agua, en cuyo caso no existe limitación del tamaño". La propiedad que se inunda todas las primaveras por el refuerzo de aguas superficiales o agua estancada, también podría ser un humedal, así como las zonas boscosas con aguas subterráneas altas.

¿Existe un humedal en mi propiedad? Los humedales pueden ser difíciles de reconocer. Cierta vegetación, como las totoras, las plantas acuáticas y los camalotes son característicos de muchos lugares húmedos. Otras vegetaciones de los humedales no son tan obvias, si bien se consideran humedales jurisdiccionales, tales como los prados húmedos y los pantanos de abetos. Los suelos de los humedales y la hidrología pueden contribuir a determinar la presencia y el grado de los humedales.

Un propietario que propone un proyecto puede comunicarse con la Agencia para que determinen si en su propiedad hay un humedal. Las determinaciones de humedales se realizan como parte de la revisión de una consulta jurisdiccional. El proceso involucra la consulta de los mapas oficiales de humedales cuando se disponga de ellos, y mediante la interpretación de fotografías aéreas. Los humedales también pueden identificarse durante las visitas que realiza el personal de la Agencia a los sitios del proyecto para el cual la Agencia está revisando la solicitud de permiso.

¿Por qué requieren los humedales protección especial? Los humedales desempeñan un papel crítico en la modulación del flujo del agua en las cuencas fluviales, reduciendo las inundaciones y la erosión. Filtran los contaminantes y purifican el agua; proporcionan el hábitat crítico para muchas especies de plantas y animales.

LÍNEAS COSTERAS RÍOS Y ÁRBOLES



Líneas costeras de Adirondack

Entre los recursos más valiosos del parque se encuentran los terrenos a lo largo de los miles de arroyos, ríos, lagunas y lagos. Las leyes que administra la Agencia proporcionan protección a la calidad del agua y la estética de las líneas costeras de Adirondack, estableciendo retiros, anchos de lotes y restricciones de desmonte.

Las restricciones para las líneas costeras corresponden a todos los lagos y lagunas, todos los ríos en vías de inclusión en el Sistema de ríos salvajes, paisajísticos y recreativos, y todos los demás ríos y arroyos navegables con botes, inclusive canoas.

Retiros y ancho de lotes de las líneas costeras. **Las restricciones ribereñas se aplican independientemente de si se requiere un permiso de la Agencia** (véase la Tabla 2). Las restricciones podrían reducirse únicamente si se recibe una variación (véase la discusión después de la tabla).

Muelles y embarcaderos. Si está planificando una construcción nueva o una expansión de un muelle o un embarcadero, debe preguntar si se requiere un permiso o variación de la Agencia. Existen pautas de retiro de la línea costera para todas las estructuras con un tamaño superior a los 100 pies cuadrados, excepto muelles y embarcaderos. Sin embargo, los muelles y embarcaderos deben cumplir con requisitos específicos para estar exentos de las restricciones de retiro de la línea costera.

TENGA EN CUENTA QUE: Existen restricciones en el ancho de los lotes y de retiro más grandes para los ríos clasificados dentro del Sistema de ríos salvajes, paisajísticos y recreativos. Las leyes locales pueden ser más protectoras; llame al inspector de construcciones de su área o a las oficinas del municipio.

Como ya se mencionó, existen requisitos de retiro para todas las estructuras que no sean embarcaderos o muelles que superen los 100 pies cuadrados. Las "estructuras" incluyen edificaciones, cobertizos, cercas, tanques, etc.

Los retiros se miden en forma horizontal desde el punto de la línea costera hasta la marca de la marea alta. Si está pensando en una propuesta de desarrollo, el personal de la Agencia lo puede ayudar a determinar la marca de la marea alta.

Sistema de ríos salvajes, paisajísticos y recreativos

Muchos ríos de Adirondack son objeto de reglamentaciones especiales y requisitos de permisos adoptados en virtud de la Ley del Sistema de ríos salvajes, paisajísticos y recreativos del estado de Nueva York. Estas reglamentaciones se aplican adicionalmente a las establecidas por la Ley de la APA.

Las reglamentaciones de la agencia se aplican a los ríos designados y los terrenos adyacentes, generalmente hasta 1/4 de milla desde la orilla del río. Las reglamentaciones de los ríos intentan proteger la calidad del agua y la estética mediante:

- el establecimiento de una franja de separación de 100 pies a lo largo de los ríos en los que el desmonte está altamente restringido;
- el establecimiento de anchos de lotes y retiros de edificaciones mínimos (mayores que los previstos por la Ley de la APA);

Tabla 2 — Restricciones para la línea costera: Ancho mínimo del lote y retiros

Tipo de uso del terreno	Ancho mín. del lote (pies)	Retiro mín. de la estructura (pies)
Caserío	50	50
Uso de intensidad moderada	100	50
Uso de baja intensidad	125	75
Uso rural	150	75
Gestión de recursos	200	100
Industrial	NC	NC

NOTA: para los sistemas de tratamiento de aguas residuales, el retiro mínimo de cualquier masa de agua o humedal es de 100 pies, medida desde el lecho filtrante u otros componentes de absorción al punto más cercano en la línea costera o el humedal.

- el requerimiento de un permiso para proyecto de ríos de la Agencia para prácticamente todas las subdivisiones, viviendas unifamiliares y casas rodantes en las zonas fluviales;
- la restricción para las lanchas de motor y actividades motorizadas en los ríos salvajes y paisajísticos y zonas adyacentes;
- la reglamentación para la construcción de puentes y edificios;
- la prohibición de estructuras (tales como represas) y actividades (tales como dragados) que alterarían el flujo natural del río;
- el permiso para continuar usos discordantes legalmente existentes, pero que exigen permisos o variaciones para la expansión o cambio en el uso.
- la prohibición de ciertos usos "no compatibles"; y
- la prohibición de nuevas estructuras en zonas de río salvaje.

¿Cuáles ríos?

Ausable, Black, Blue Mt. Stream, Bog, Boreas, Boquet, Cedar, Cold, Deer, East Canada Creek, Grasse, Hudson, Independence, Indian, Jordan, Kunjamuk, Long Pond Outlet, Marion, Moose, Oswegatchie, Otter Brook, Raquette, Rock, Sacandaga, St. Regis, Salmon, Saranac, Schroon, West Canada Creek y West Stony Creek.

Eliminación de árboles

En general, no existen requerimientos para la tala de árboles en parcelas no costeras a menos que esté pensando en talar más de 24 acres de tierras altas o 3 acres de humedales, o la propiedad esté situada en una zona de río designada. No obstante, el desmonte en preparación para un proyecto que exige un permiso no puede empezar hasta que se obtenga el permiso; la tala de árboles es parte del proceso de revisión del proyecto. Adicionalmente, existen requisitos de permisos para la construcción de caminos en bosques o corredores que atraviesen los humedales.

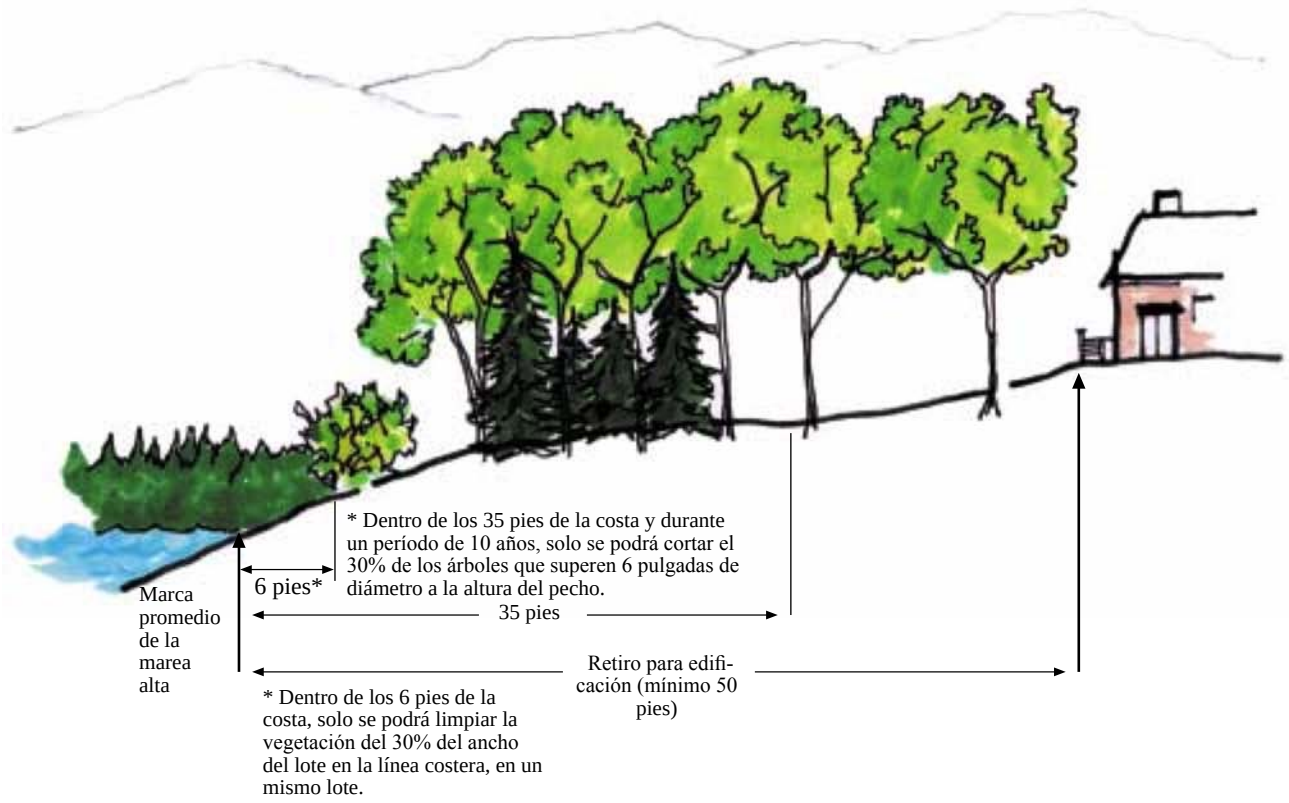
A lo largo de las líneas costeras, la tala se limita a:

- Dentro de 6 pies de la costa, no se podrá podar (arbustos y árboles) más de un 30% de la línea costera, en el mismo lote.
- Dentro de los 35 pies desde la costa y durante un período de 10 años, no se podrá talar más de un 30% de los árboles que superen 6 pulgadas de diámetro a 4.5 pies por encima del suelo.

El diagrama incluido a continuación ilustra estas restricciones de desmonte.

Variaciones

Podría permitirse una variación a las restricciones obligatorias de la línea de la costa si, ante el pedido de un propietario, la Agencia determina que la estricta aplicación de restricciones a los desarrollos de la línea costera causaría dificultades de orden práctico o dificultades indebidas. Se deberá celebrar una audiencia pública para cada solicitud de variación.



DIAGRAMA—Restricciones que se aplican a la tala de árboles y vegetación a lo largo de la línea costera

PROCESO DEL

PERMISO

No todos los proyectos requieren un permiso. Para los que sí lo requieren, esta sección brinda un panorama general del proceso para obtenerlo.

Consulta jurisdiccional

Después de leer esta guía, hallar la clasificación de su terreno y utilizar la lista de verificación de las páginas 10 y 11, ya podría saber si precisará un permiso, pero ¿qué pasa si no está seguro? *¡Comuníquese con la Agencia para obtener un Formulario de consulta jurisdiccional!*

Basándose en la información que proporcione en su formulario de consulta jurisdiccional (con una descripción de su proyecto, el número de mapa fiscal y los antecedentes de la propiedad y su uso), el personal de la Agencia le dirá si se necesita un permiso.

El Proceso de obtención del permiso

Una vez que se determine si se precisa el permiso de una Agencia para su proyecto propuesto, el próximo paso consiste en completar el formulario de solicitud correspondiente. Este formulario puede obtenerse en la oficina de la Agencia.

En particular para los proyectos de mayor envergadura, se recomienda realizar una reunión previa a la solicitud con personal de la APA, antes de llenar la solicitud. Estas reuniones suelen ser útiles para completar la solicitud y garantizar un mejor conocimiento del procedimiento de la Agencia y de las normas para la revisión. Podría ahorrar tiempo y dinero si habla primero con la Agencia.

Cuando la APA recibe una solicitud, se asigna a un oficial de revisión individual que verificará que esté completa. Dentro de los 15 días calendario le notificarán si la solicitud está completa. Si está incompleta, le dirán específicamente cuál es la información adicional que se necesita. Para todos los proyectos de gran envergadura, se emitirán anuncios públicos para pedir comentarios. La Ley de la APA especifica tiempos límites dentro de los cuales se deben llevar a cabo las notificaciones de la agencia y una audiencia pública (de ser necesaria). Los tiempos límites designados podrían extenderse con el consentimiento de la Agencia y del solicitante.

Una vez que la solicitud para el proyecto está completa (lo que significa que la Agencia cuenta con toda la información necesaria para examinar el proyecto), comenzará la revisión fundamental.

¿Cuándo se realizan las audiencias públicas?

La Agencia se reúne en público, una vez por mes, para considerar las solicitudes de permisos. Para un pequeño porcentaje de proyectos que llegan a la Agencia para su consideración, también se toma la decisión de celebrar una audiencia pública. Se podría programar una audiencia pública por uno de los motivos siguientes:

- darle al público la oportunidad de expresar sus puntos de vista y opiniones, especialmente con relación a proyectos de envergadura;
- si un proyecto es polémico;
- si los propietarios colindantes con el emplazamiento del proyecto podrían verse perjudicados;
- si el gobierno local involucrado lo solicita; o
- si parece que el proyecto podría no aprobarse (la Agencia no puede rechazar una solicitud sin antes celebrar una audiencia pública).

Aprobación de un proyecto

Aprobaciones del personal. El personal de la APA aprueba la mayoría de los proyectos —específicamente, el Director de Programas regulatorios— sin que intervenga la Junta de la Agencia. Este procedimiento le hace ahorrar tiempo al solicitante debido a que el personal decide sobre el proyecto sin tener que esperar a la reunión periódica de los miembros de la Agencia programada una vez por mes.

El Director de Programas regulatorios

únicamente puede aprobar los proyectos. Toda recomendación para un rechazo debe someterse a la consideración de la Junta de la Agencia.

Usted tiene derecho a apelar cualquier condición al permiso impuesto por el Director de Programas regulatorios ante el Comité de Programas regulatorios de la Junta de la Agencia.

Aprobaciones de la Junta. Los siguientes proyectos siempre exigen la aprobación de la Junta de la Agencia:

- una subdivisión que abarque 50 lotes o más
- un proyecto con relación al cual la Agencia haya celebrado una audiencia pública; o
- un proyecto que involucre una variación.

Condiciones

Se aprueba alrededor del 98% de las solicitudes de proyectos. La mayoría de los permisos emitidos contiene condiciones que tienen por objeto proteger el medio ambiente y los usos adyacentes.

Otros permisos

Nótese que se podrían requerir otros permisos (federales, estatales o locales) para su proyecto, además de un permiso de la APA.

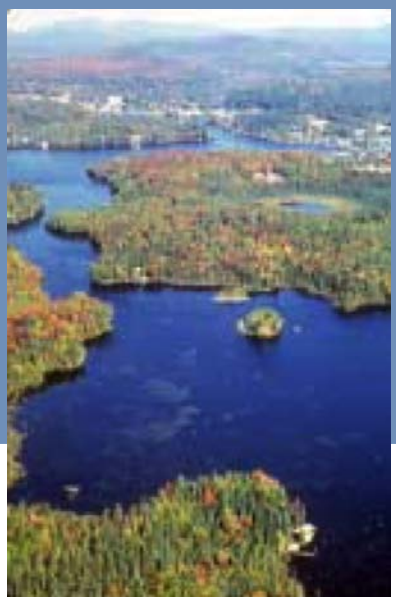
Las decisiones de la Agencia pueden reconsiderarse

Existen procedimientos para permitirle solicitar que reconsideren su solicitud, si la Agencia no la aprueba. Debe demostrar que:

- se han descubierto recientemente nuevos hechos o evidencias; o
- se ha producido un cambio en la política de la Agencia; o
- la determinación previa se basó en conclusiones en torno a hechos materialmente erróneas.

Ejecución

La APA tiene un programa de ejecución para garantizar que las leyes se administren y se cumplan adecuadamente. Si tiene preguntas o desea hablar sobre un asunto en particular, no deje de llamarnos.



LISTA DE VERIFICACIÓN
DE PERMISOS

Utilice esta práctica lista de verificación para determinar si se necesita un permiso. Nos complacería ayudar. Llámenos al 518-891-4050.

Las tres leyes administradas por la Agencia –la Ley de la APA, la Ley de los Sistema de ríos salvajes, paisajísticos y recreativos y la Ley de los Humedales de Agua Dulce– todas brindan orientaciones sobre si su proyecto exigirá un permiso de la agencia. La lista de verificación que aparece a continuación le ayudará a determinar si es necesario un permiso.

La lista de verificación es exclusivamente para información general y no es exhaustiva. Para una determinación vinculante sobre si su proyecto requiere un permiso, deberá llamar a la Agencia y presentar un Formulario de consulta jurisdiccional. **Si marca alguno de los círculos siguientes, significará que necesita un permiso.**

CLASIFICACIÓN DE USO DE LA TIERRA	En primer lugar, deberá determinar en qué clasificación de tierra se encuadra su propiedad. PUEDE COMUNICARSE CON LA AGENCIA PARA QUE LO AYUDEN.
PROYECTOS EN ÁREAS AMBIENTALES CRÍTICAS	Las zonas ambientales críticas incluyen los humedales, las elevaciones marcadas y las zonas cercanas a ciertos ríos, autopistas y terrenos propiedad del estado. Se requiere un permiso de la APA en todas las zonas de uso de suelo para la mayoría de las actividades de desarrollo y las subdivisiones de terrenos en: O Humedales (consulte la sección de esta guía referida a humedales). O En las elevaciones superiores a los 2,500 pies. O Dentro de un 1/4 de milla de un "río en estudio", tales como tramos del Oswegatchie, Osgood, Grasse, N. O Branch Saranac, N. Branch Boquet, The Branch, East Stony Creek y Pleasant Lake Stream. (Un "río en estudio" es un río que se está considerando para su inclusión en el sistema estatal de ríos salvajes, paisajísticos y recreativos. Muchos otros ríos y cursos de agua de Adirondack ya se encuentran clasificados dentro del sistema y son objeto de reglamentaciones especiales). Dentro de un 1/8 de milla de los terrenos de Preservación de bosques estatales clasificados como zona silvestre, primitiva o de canoas. O Dentro de 150 pies del derecho de paso garantizado de las autopistas federales (solo en las zonas de uso rural). O Dentro de 300 pies del derecho de paso de las autopistas estatales o federales (solo en las zonas de gestión de recursos).
RÍOS DESIGNADOS COMO SALVAJES, PAISAJÍSTICOS Y RECREATIVOS	O En general, se necesita un permiso de la APA para proyectos dentro de 1/4 de milla de un río dentro del sistema estatal de ríos salvajes, paisajísticos y recreativos: Ausable, Black, Blue Mt. Stream, Bog, Boreas, Boquet, Cedar, Cold, Deer, East Canada Creek, Grasse, Hudson, Independence, Indian, Jordan, Kunjamuk, Long Pond Outlet, Marion, Moose, Oswegatchie, Otter Brook, Raquette, Rock, Sacandaga, St. Regis, Salmon, Saranac, Schroon, West Canada Creek y West Stony Creek.
SUBDIVISIONES	Para las subdivisiones se podría necesitar un permiso de la APA. Las subdivisiones se definen en sentido amplio como cualquier división de terrenos en dos o más lotes, parcelas o sitios de construcción (incluyendo la porción retenida por el propietario) con el objetivo de su venta, alquiler o cualquier forma de propiedad u ocupación independiente. La construcción de un segundo edificio o vivienda principal o una vivienda de dos unidades en una parcela constituye una subdivisión. Para determinar si se requiere un permiso, se deben examinar varios factores, tales como: • la cantidad total resultante de lotes, parcelas o sitios creados a partir de la parcela de tierra original, tal como existía el 22 de mayo de 1973; • el tamaño del lote más pequeño en la subdivisión propuesta; y • el ancho del lote de la línea costera más pequeño en la subdivisión.

	Se necesita un permiso de la APA : O Si el número total de lotes, sitios o unidades residenciales creados a partir de la parcela original el 22 de marzo de 1973 es igual o mayor a: 100 en los caseríos — 10 en zonas de uso de baja intensidad 15 en zonas de uso de intensidad moderada — 5 en zonas de uso rural O Para cualquier subdivisión en una zona de gestión de recursos, área de uso industrial o dentro de un área designada de ríos salvajes, paisajísticos o recreativos. O Para toda la subdivisión si cualquier lote que no se encuentra en la línea costera en la subdivisión propuesta es inferior a: 40,000 pies cuadrados (0.92 acres) zonas de uso de intensidad moderada 120,000 pies cuadrados (2.75 acres) zonas de uso de baja intensidad 320,000 pies cuadrados (7.35 acres) zonas de uso rural O Si el proyecto abarca algún lote de línea costera* si la medida del ancho del área del lote más pequeño o bien el lote de la línea costera es menor a: caserío — n/c — 50 pies zonas de uso de intensidad moderada — 25,000 pies cuadrados (0.57 acres) — 100 pies zonas de uso de baja intensidad — 50,000 pies cuadrados (1.14 acres) — 125 pies zonas de uso rural — 80,000 pies cuadrados (1.83 acres) — 150 pies zonas de gestión de recursos — 42.7 acres — 200 pies * Un lote de línea costera incluye todo lote que se encuentre en forma parcial o total dentro de la distancia mínima desde el agua para la zona de uso de suelo involcurada. Corresponden distintos anchos de línea costera si su terreno está ubicado en una zona de río salvaje, paisajístico o recreativo.
VIVIENDAS UNIFAMILIARES	Se necesita un permiso de la APA para una vivienda unifamiliar o casa rodante en: O Zonas de gestión de recursos O Zonas de uso industrial O Zonas críticas para el medio ambiente O Zonas de río designadas O Humedales (dentro o en sus cercanías) En otras clasificaciones de terrenos, una vivienda unifamiliar que se construya en un lote que ya tiene una vivienda u otro edificio principal podría ser objeto de una revisión por parte de la Agencia como subdivisión.
OTROS PROYECTOS	Se necesita un permiso de la APA para: O Estructuras más altas de 40'. Nota: la altura se mide desde el punto más alto de una estructura hasta el punto más bajo del nivel natural del piso o el nivel del piso terminado. O Todo uso comercial o industrial nuevo en cualquier área, a excepción de las zonas de caseríos. O Una expansión total del 25% o más (ya sea que esa expansión se realice de una sola vez o durante un período prolongado) de un uso o una estructura existente incluida en la lista de proyectos regionales en la Ley de la APA. En todas las zonas, excepto las de caseríos, la expansión se mide por el tamaño, la superficie en pies cuadrados o la capacidad. O Toda vivienda familiar múltiple, es decir, una estructura que conste de dos o más unidades de vivienda separadas. Esto se aplica en todas las zonas de uso de suelo, salvo en las zonas de caseríos. En las zonas reguladas por un programa local para el uso de suelos aprobado por la Agencia, ciertos proyectos que normalmente requieren un permiso de la Agencia solo necesitarán un permiso local. Existen restricciones en la línea costera a lo largo de lagos, lagunas, ríos y arroyos, independientemente de la necesidad de contar con un permiso de la Agencia.

NOTAS

COMUNICACIÓN
CON LA AGENCIA

Cuando llame, tenga esta guía a mano. Tenga lápiz y papel listos.

Para preguntas sobre...

• CLASIFICACIÓN DEL USO DE LA TIERRA o presencia de humedales en una parcela en particular:

Pregunte por la Oficina de información jurisdiccional.

Tenga a mano la información básica de la propiedad:
Ciudad o pueblo
Nombre del propietario
Número de parcela —es un conjunto de tres números (separados por guiones, como su número de seguro social) que aparece en la factura del impuesto. También puede obtener este número con un tasador local o con los servicios de impuestos a los bienes raíces del condado.

• El ESTADO DE UNA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN que presentó:

Pregunte por los Programas regulatorios.

Si tiene un número de proyecto y el nombre del revisor asignado, pregunte específicamente por él/ella. Tenga en cuenta que, con frecuencia, estas personas se encuentran trabajando fuera de las oficinas. Es muy útil dejar mensajes en el buzón de voz con las preguntas específicas y su número de proyecto.

• UNA SOLICITUD DE DETERMINACIÓN DE HUMEDAL IN SITU:

Se le dirigirá al especialista en humedales de la Unidad de análisis de recursos. Si deja un mensaje de correo de voz, debe informar la ubicación de la propiedad. El personal se comunicará con usted para programar una cita.

• ASUNTOS DE EJECUCIÓN EN CURSO

Pida por el investigador de ejecución asignado.

• CÓMO INFORMAR UNA INFRACCIÓN POTENCIAL:

Pregunte por la Oficina de información jurisdiccional. Recuerde que no podemos investigar una denuncia de infracción sin conocer la ubicación de la propiedad. No necesita identificarse al denunciar una posible infracción.

• RECURSOS CULTURALES O NATURALES DEL PARQUE:

Las consultas se enviarán al Departamento de planificación o a la Unidad de análisis de recursos. Existe información disponible en el sitio web de la Agencia al que se accede en www.apa.ny.gov

• MODIFICACIONES AL MAPA:

Las consultas se enviarán al Departamento de planificación.

(518) 891-4050

NEW YORK STATE ADIRONDACK PARK AGENCY
P.O. Box 99, Ray Brook, New York 12977
www.apa.ny.gov

Foto de la portada: Heart Lake, © 2001 Carl E. Heilman II

NEW YORK STATE
ADIRONDACK PARK AGENCY
P.O. Box 99
Ray Brook, New York 12977
(518) 891-4050
www.apa.ny.gov