



SOUTHOLD
GET IN THE ZONE

BORRADOR DE REVISIÓN PÚBLICA

Uso del suelo y código de zonificación

Ciudad de Southold, Nueva York

Publicada el 22 de abril de 2025



Índice

Capítulo 280 Zonificación.....	5
Artículo I Introducción y uso de este Código	6
§ 280-1. Título; fecha de entrada en vigor	6
§ 280-2. Objeto e intención	6
§ 280-3. Aplicabilidad	7
§ 280-4. Conflictos	8
§ 280-5. Divisibilidad	8
§ 280-6. Incertidumbre sobre los límites de los distritos y las superposiciones.....	9
§ 280-7. Usos generales.....	10
§ 280-8. Reglas generales de medición.....	10
§ 280-9. Medición de la altura del edificio	11
§ 280-10. Reconocimiento de lotes	12
§ 280-11. Fusión de parcelas	12
§ 280-12. Renuncia a la fusión	13
§ 280-13. Reservado	14
Artículo II Distritos	15
§ 280-14. Establecimiento de distritos y mapa de zonificación.....	15
§ 280-15. Empresa agrícola (AE)	17
§ 280-16. Residencial 40 (R-40)	18
§ 280-17. Residencial 80 (R-80)	19
§ 280-18. Residencial 120 (R-120).....	20
§ 280-19. Residencial 200 (R-200).....	21
§ 280-20. Residencial 400 (R-400).....	22
§ 280-21. Zona residencial (HR)	23
§ 280-22. Corredor comercial (CB).....	24
§ 280-23. Negocio rural I (RB-I)	25
§ 280-24. Negocio rural II (RB-II).....	26
§ 280-25. Hamlet Uso Mixto I (HMU-I)	27
§ 280-26. Uso mixto Hamlet II (HMU-II)	28
§ 280-27. Alojamiento en complejos turísticos (RL)	29
§ 280-28. Transitorio (T)	30
§ 280-29. Marina I (M-I)	31
§ 280-30. Marine II (M-II).....	32
§ 280-31. Marina insular (IM).....	33
§ 280-32. Marina III (M-III).....	34
§ 280-33. Industrial (I)	35
§ 280-34. Investigación en Plum Island (PIR)	36
§ 280-35. Conservación de Plum Island (PIC).....	37
§ 280-36. Distrito de superposición de viviendas comunitarias (CHO).....	39
§ 280-37. Reservado	45
§ 280-38. Distrito de superposición de tierras preservadas/conservación (PLCO).....	47
§ 280-39. Reservado	47
Artículo III Usos y normas específicas de uso	48
§ 280-40. Autorizaciones de uso global.....	48
§ 280-41. Estructuras y usos accesorios	57
§ 280-42. Edificios y usos temporales.....	58
§ 280-43. Aplicabilidad de las normas específicas de uso	59
§ 280-44. Normas específicas de uso (A-Z)	59
§ 280-45. Usos agrícolas	77
§ 280-46. Prohibición de usos molestos. 83	

§ 280-47. Reservado	85
Artículo IV Normativa de aplicación general ...	86
§ 280-48. Aparcamiento y carga fuera de la vía pública.....	86
§ 280-49. Carteles.....	93
§ 280-50. Requisitos de ajardinamiento, apantallamiento y protección	110
§ 280-51. Longitud del edificio.....	114
§ 280-52. Requisitos de acceso.....	114
§ 280-53. Vallas, muros y bermas	116
§ 280-54. Visibilidad de lotes de esquina.....	117
§ 280-55. Construcción y mejora de aparcamientos y carreteras.....	117
§ 280-56. Triángulo de visibilidad	117
§ 280-57. Iluminación exterior	118
§ 280-58. Almacenamiento al aire libre	124
§ 280-59. Obras.....	125
§ 280-60. Declaración de derechos de las tierras agrícolas.....	125
§ 280-61. Instalaciones de comunicación inalámbrica.....	127
§ 280-62. Reservado	127
Artículo V Disconformidades.....	128
§ 280-63. Objeto y aplicabilidad	128
§ 280-64. Usos no conformes en distritos residenciales.....	128
§ 280-65. Usos no conformes en distritos no residenciales.....	129
§ 280-66. Edificios no conformes	129
§ 280-67. Parcelas disconformes	130
§ 280-68. Señales disconformes	131
§ 280-69. Mantenimiento y reparación .	131
§ 280-70. Restauración y reconstrucción	132
§ 280-71. Certificado de no conformidad	132
§ 280-72. Reservado	132

Artículo VI Administración y procedimientos	133
§ 280-73. Inspector de edificios	133
§ 280-74. Junta de Planificación	133
§ 280-75. Comité de revisión arquitectónica.	134
§ 280-76. Junta Apelación de Zonificación .	134
§ 280-77. Junta Municipal.....	135
§ 280-78. Decisiones	135
§ 280-79. Cédulas de habitabilidad	135
§ 280-80. Plano del emplazamiento.....	136
§ 280-81. Permiso de rótulos	148
§ 280-82. Usos especiales excepcionales	149
§ 280-83. Modificación de textos y mapas	154
§ 280-84. Desviaciones	155
§ 280-85. Recurso contra una decisión administrativa	159
§ 280-86. Interpretaciones administrativas	160
§ 280-87. Ejecución y sanciones	160
§ 280-88. Reservado	161
Artículo VII - Definiciones	162
§ 280-89. "Términos "A.....	162
§ 280-90. "Términos "B.....	164
§ 280-91. "Términos "C.....	166
§ 280-92. "Términos "D.....	168
§ 280-93. "Términos "E.....	170
§ 280-94. "Términos "F	171
§ 280-95. "Términos "G	174
§ 280-96. "Términos "H.....	174
§ 280-97. "Términos "I	176
§ 280-98. "Términos "J	176
§ 280-99. "Términos "K.....	176
§ 280-100. "Términos "L	176

§ 280-101. "Términos "M.....	179
§ 280-102. "Términos "N.....	180
§ 280-103. "Términos "O.....	180
§ 280-104. "Términos "P.....	181
§ 280-105. "Términos "Q.....	183
§ 280-106. "Términos "R.....	183
§ 280-107. "Términos "S.....	184
§ 280-108. "Términos "T.....	187
§ 280-109. "Términos "U.....	188
§ 280-110. "Términos "V.....	188
§ 280-111. "Términos "W.....	189
§ 280-112. "Términos "Y.....	189
§ 280-113. "Términos "X.....	190
§ 280-114. "Términos "Z.....	190

Capítulo 280 Zonificación

ARTÍCULO I INTRODUCCIÓN Y USO DE ESTE CÓDIGO

§ 280-1. Título; Fecha de entrada en vigor

- A.** Este capítulo será conocido y podrá ser citado como el "Código de Uso de Suelo y Zonificación de Southold" y/o "este Código". La fecha de entrada en vigor de este Código será la fecha en que haya sido adoptado por la Junta Municipal.

§ 280-2. Finalidad y Intención

- A.** Este Código y el Mapa de Zonificación Oficial incorporado por referencia aquí implementan las metas de uso de la tierra del Plan Integral, que ha sido adoptado para los propósitos establecidos en el Artículo 16 de la Ley Municipal. Se considerará que este Código, en interés de la protección y promoción de la salud, seguridad y bienestar públicos, incluye específicamente lo siguiente, entre otros:
- (1)** Facilitar la provisión eficiente y adecuada de instalaciones y servicios públicos;
 - (2)** Garantizar emplazamientos adecuados para la residencia, la industria, el comercio y promover la prosperidad económica de la ciudad;
 - (3)** La creación de mayores oportunidades de viviendas asequibles;
 - (4)** calidad vida a los residentes;
 - (5)** La prevención y reducción de la congestión del tráfico para promover una circulación eficaz y segura de vehículos y peatones;
 - (6)** La protección de calidad de vida de los residentes;
 - (7)** La protección de las zonas históricas;
 - (8)** La eliminación gradual de los usos no conformes;
 - (9)** La mejora del aspecto y el carácter de la ciudad en su conjunto, en particular de su entorno abierto y rural;
 - (10)** El fomento de la flexibilidad en el diseño y el desarrollo de la tierra de tal manera que produzca el uso más apropiado, para facilitar la provisión adecuada y económica de calles y servicios públicos, y para preservar las cualidades naturales y escénicas de las tierras abiertas;
 - (11)** Fomento y protección de la agricultura y la pesca;
 - (12)** , en la medida en que las condiciones lo permitan, la instalación de sistemas y equipos de energía solar, así como el acceso a la luz solar necesario para ello;
 - (13)** La protección del suministro de agua subterránea y de las aguas superficiales;
 - (14)** Protección y mejora del entorno costero;

- (15) La preparación frente a los peligros naturales para garantizar la recuperación y la resistencia; y
- (16) La promoción de principios de crecimiento inteligente, incluidos los siguientes:
 - (a) Crear oportunidades para una mezcla de opciones de vivienda transitable para dar cabida a una gama de demografía;
 - (b) Promover entornos peatonales a pequeña escala que favorezcan los desplazamientos a pie y en bicicleta;
 - (c) Preservar los modelos de desarrollo histórico sin impedir la reutilización adaptativa;
 - (d) Ofrecer una gama de opciones de vivienda para satisfacer las necesidades de los residentes estacionales y de todo el año;
 - (e) Reforzar el desarrollo dentro de los centros comerciales existentes; y
 - (f) Posibilitar procesos de planificación accesibles a todos.

§ 280-3. Aplicabilidad

A. Aplicable a todos los terrenos. Lo siguiente se aplicará a todos los terrenos de la ciudad:

- (1) Ningún edificio podrá ser erigido, trasladado, alterado, reconstruido o ampliado, ni ningún lote o edificio podrá ser utilizado, diseñado o dispuesto para ser utilizado para cualquier propósito o de cualquier manera, excepto en conformidad con todas las regulaciones, requisitos y restricciones especificados en este Código para el distrito en el que se encuentra dicho edificio o lote.
- (2) Ningún patio o espacio abierto requerido en relación con cualquier edificio o uso se considerará que proporciona el espacio abierto requerido para cualquier otro edificio en el mismo o cualquier otro lote.
- (3) Ningún lote se formará a partir de una parte de un lote ya ocupado por un edificio, a menos que dicho edificio, todos los patios y espacios abiertos relacionados con el mismo, y los lotes restantes cumplan con todos los requisitos prescritos por este Código para el distrito en el que se encuentra dicho lote.
- (4) No se otorgará ningún permiso de edificación para la construcción de un edificio en cualquier lote nuevo así creado, a menos que dicho edificio y lote cumplan con todas las disposiciones de este Código.
- (5) Nada de lo contenido en este Código exigirá cambio alguno en los planos, la construcción o el uso designado de un edificio que cumpla con la ordenanza de zonificación vigente con anterioridad a este Código, si se comprueba la existencia de cualquiera de los siguientes supuestos:
 - (a) Un permiso de construcción deberá haber sido debidamente expedido y la construcción de dicho permiso expedido deberá haberse iniciado antes de la fecha de entrada en vigor del presente Código;
 - (b) El armazón de la planta baja (incluido el segundo nivel de vigas) deberá haberse completado en un plazo de seis meses a partir de la fecha de la licencia de obras; o bien

- (c) Todo el edificio deberá estar terminado de acuerdo con los planos que se hayan presentado ante el Inspector de Edificios en el plazo de un año a partir de la fecha de entrada en vigor de este Código.
- (6) Sin perjuicio de las limitaciones impuestas por cualquier otra disposición de este Código, no se permitirá ninguna operación de construcción, dragado o relleno por debajo del datum de la pleamar media de las aguas de marea, a menos que dichas operaciones de construcción, dragado o relleno hayan sido debidamente autorizadas y se realicen de conformidad con todas las leyes, ordenanzas, normas y reglamentos de todos los organismos gubernamentales que tengan jurisdicción sobre las mismas. Véase Cap. 96 Embarcaciones, muelles y embarcaderos y Cap. 275 Humedales y costas.
- (7) No se podrá realizar ningún desmonte, eliminación de árboles, nivelación, corte, relleno, excavación ni ningún trabajo similar o relacionado con un terreno sin un permiso de construcción y/o un Plan del Terreno aprobado, excepto los desmontes menores necesarios para el trabajo topográfico y los agujeros de prueba requeridos, para la producción agrícola y para la eliminación de árboles muertos o moribundos que presenten un peligro para la seguridad.

§ 280-4. Conflictos

- A. Conflictos.** Cuando una disposición de este Código entre en conflicto con o imponga una norma o requisito diferente de cualquier otra disposición de este Código o cualquier otra ordenanza de la Ciudad, regirá la norma o requisito que sea más restrictivo, o la norma más alta.
- B. Requisitos mínimos.** En la interpretación y aplicación, las disposiciones de este Código se considerarán los requisitos mínimos adoptados para la promoción de la salud pública, la seguridad y el bienestar. Salvo que se disponga específicamente lo contrario, este Código no tiene por objeto derogar, abrogar, anular ni de ningún modo menoscabar o interferir con las normas, reglamentaciones o permisos previamente adoptados o emitidos o que se adopten o emitan de conformidad con la ley en relación con el uso de edificios o lotes; este Código tampoco tiene por objeto interferir, abrogar o anular servidumbres, convenios u otros acuerdos.
- C. Referencias a otras leyes y reglamentos.**
 - (1) Todas las referencias dentro de este a leyes y/o reglamentos que existan fuera del mismo se entenderán referidas a la versión y cita más actual de dichas leyes y/o reglamentos, a menos que se indique expresamente lo contrario.
 - (2) Si una ley o reglamento al que se hace referencia es derogado y no sustituido, cualquier requisito incluido en este Código para el cumplimiento de dicha ley o reglamento dejará de estar en vigor.

§ 280-5. Divisibilidad

- A.** Las secciones, subsecciones, partes o disposiciones de este Código serán secciones, subsecciones, partes o disposiciones independientes y la celebración de cualquiera de dichas secciones, subsecciones, partes,

o disposición sea inconstitucional, nula o ineficaz no afectará ni invalidará ninguna otra sección, subsección, parte o disposición de este Código.

§ 280-6. Incertidumbre sobre los límites de los distritos y las superposiciones

Cuando exista incertidumbre con respecto a los límites de cualquier distrito como se muestra en el Mapa de Zonificación, las siguientes reglas serán aplicadas por la Junta de Apelaciones de Zonificación:

- A. Límites siguiendo calles.** Cuando se indique que los límites del distrito siguen la línea central o la línea de la calle de las calles o la línea central o el derecho de paso de las carreteras, se interpretará que dichas líneas son los límites del distrito.
- B. Límites paralelos a las líneas de las calles.** Cuando se indique que los límites del distrito son aproximadamente paralelos a las líneas centrales o a las líneas de las calles o a las líneas centrales o a las líneas del derecho de paso de las carreteras, se entenderá que los límites del distrito son paralelos y están a la distancia indicada en el mapa. Si no se indica ninguna distancia, tales dimensiones se determinarán utilizando la escala indicada en el Mapa de Zonificación.
- C. Límites que siguen las líneas de los lotes.** Cuando se indique que los límites del distrito siguen las líneas de los lotes, se interpretará que las líneas de los lotes son los límites del distrito.
- D. Desocupación de vías públicas.** Siempre que una calle u otra vía pública se desocupe en la forma autorizada por la ley, el distrito contiguo a cada lado de dicha calle o vía pública se extenderá automáticamente hasta el centro de dicha desocupación y todas las áreas incluidas en la desocupación estarán sujetas a todos los reglamentos del distrito extendido.
- E. Las fronteras dividen mucho.**
 - (1)** Cuando una propiedad se encuentra en más de un distrito de zonificación y el menos restrictivo de los distritos es inferior al 85% de la superficie del lote, se aplica la clasificación de zonificación más restrictiva. En los casos en que se apliquen las normas del distrito más restrictivo, la superficie del terreno del distrito menos restrictivo podrá utilizarse para calcular el rendimiento y la urbanización podrá abarcar el terreno del distrito menos restrictivo.
 - (2)** Cuando una propiedad se encuentra en más de un distrito de zonificación y más del 85% de la parcela se encuentra en el distrito menos restrictivo:
 - (a)** Se aplicará la clasificación de zonificación menos restrictiva; sin embargo, todo el desarrollo debe estar situado dentro de la parte del lote ubicada en el distrito menos restrictivo, incluido el acceso al mismo. En tales casos, la zona más restrictiva no se utilizará para el rendimiento.
 - (b)** Una excepción a la regla del 85% es cuando la propiedad contiene suficiente del distrito de zonificación menos restrictivo para cumplir con el tamaño mínimo del lote, la anchura y la profundidad de ese distrito menos restrictivo, en cuyo caso un uso permitido en ese distrito puede ser permitido, pero sólo si está totalmente contenida en el distrito menos restrictivo, incluyendo el acceso a la misma, y la zona más restrictiva no se utiliza para el rendimiento hacia un uso no permitido en la zona más restrictiva.

(3) Los usos existentes que no cumplan los requisitos del distrito más restrictivo se considerarán disconformes y estarán sujetos a las normas de este Código.

F. Tierras mareales y tierras bajo el agua. A menos que se indique lo contrario en el Mapa de Zonificación, todas las tierras mareales y las tierras bajo el agua se considerarán dentro del distrito al que son contiguas.

G. Dimensiones no indicadas. Cuando las dimensiones no se muestran en el mapa, la ubicación de los límites mostrados en el mapa se determinará utilizando la escala mostrada en el Mapa de Zonificación.

H. Cambios en el mapa fiscal. Si el Secretario del Condado de Suffolk realiza cambios menores en el Mapa Fiscal del Condado de Suffolk a un límite de parcela en el borde de un distrito, el límite del distrito se moverá con el cambio de límite de parcela. Este cambio no constituirá un cambio de zona.

§ 280-7. Usos En general

A. Usos no enumerados. Se considerará prohibido todo uso no permitido expresamente por el presente Código, o permitido de otro modo mediante una aprobación especial.

§ 280-8. Reglas generales de medición

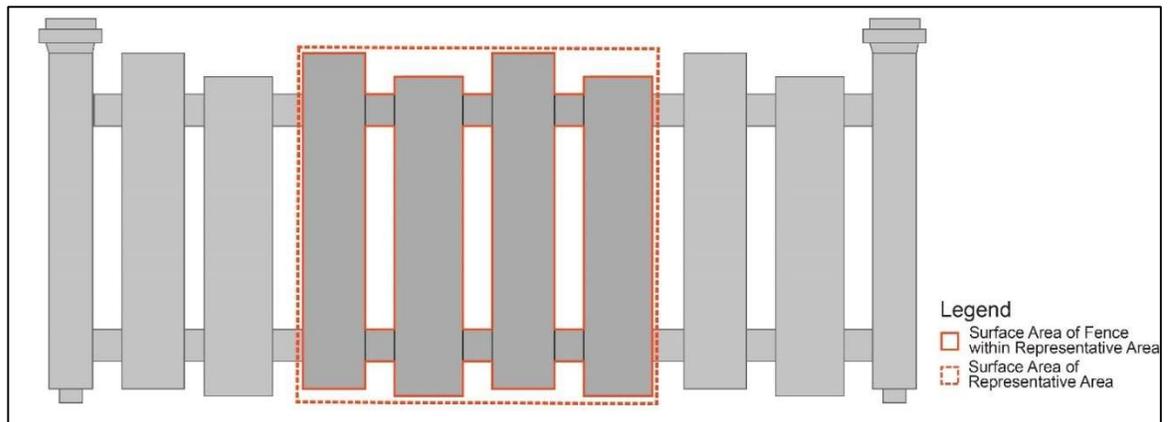
A. Normas de redondeo. Cuando una medición dé como resultado un número fraccionario, toda fracción inferior a la mitad se redondeará por defecto al número entero inmediatamente inferior y toda fracción igual o superior a la mitad se redondeará por exceso al número entero inmediatamente superior.

B. Medición de distancias. Salvo indicación expresa en contrario, todas las distancias especificadas en el presente Código se medirán como la longitud de una línea recta imaginaria que una dichos puntos.

C. Medidas de separación. Cuando se exija o prevea una separación mínima entre un uso, lote o distrito y otro uso, lote o distrito, dicha separación se medirá como la distancia más corta entre la línea del lote asociada al uso, lote o distrito y el punto más cercano del otro uso, lote o distrito, según se exija, sin tener en cuenta los edificios intermedios.

D. Medición de la opacidad de la valla. La opacidad de la valla se medirá como la superficie combinada de todos los postes y estacas visibles dentro de un área representativa dividida por la superficie total del área representativa. Por ejemplo, la opacidad de una valla de madera típica podría medirse como el área de superficie combinada de las estacas y postes dentro de un área seleccionada de 3 pies por 3 pies, dividida por nueve (el total de pies cuadrados del área representativa), como se muestra en la figura 280-9-280-8-1: Ejemplo de medición de la opacidad de una valla.

Figura 280-9-280-8-1: Ejemplo de medición de la opacidad de una valla



E. Medidas de cobertura del lote.

- (1) El coeficiente de cobertura del lote se calculará como la superficie total (vista desde una perspectiva aérea) de todos los edificios principales, estructuras accesorias y superficies impermeables dentro de un lote dividida por la neta total del lote.
- (2) Las vallas, muros y puertas no se incluirán como superficie impermeable.

F. Medidas de los retranqueos. Los retranqueos de los edificios se medirán como la distancia más corta entre la superficie exterior de un edificio y la línea de lote aplicable.

G. Invasiones del retranqueo. Se permite que los miradores, los , las cornisas, los elementos ornamentales y similares invadan cualquier retranqueo de patio a una distancia no superior a un metro.

§ 280-9. Altura del edificio Medición

Medición de la altura del edificio. La altura del edificio se medirá como la distancia vertical desde la elevación media del nivel natural existente adyacente al edificio, antes de cualquier alteración del nivel, o relleno, hasta el punto más alto del tejado, parapeto o barandilla fijada al tejado.

A. Elementos exentos de los límites máximos de altura. Salvo que se establezca expresamente lo contrario en este Código, ningún edificio podrá ser erigido, convertido, ampliado, reconstruido o alterado estructuralmente para exceder la altura máxima permitida establecida en lo sucesivo para el distrito en el que se encuentra el edificio, salvo que los siguientes elementos de un edificio puedan construirse por encima de dichos límites de altura:

- (1) Edificios con tejado para alojar ascensores, escaleras, depósitos, ventiladores o equipos similares necesarios para el funcionamiento y mantenimiento del edificio;
- (2) Muros cortafuegos;
- (3) Mástiles, chimeneas y chimeneas;

- (4) Antenas de radio y televisión (hasta 35 pies por encima del nivel natural existente en cualquier distrito residencial);
- (5) Instalaciones de comunicación inalámbrica reguladas por el presente Código;
- (6) Veletas y estaciones meteorológicas personales; y
- (7) Depósitos de agua.

§ 280-10. Lote Reconocimiento

- A.** Un lote será reconocido por la Ciudad si se da alguna de las siguientes circunstancias:
- (1) El lote idéntico fue creado mediante escritura registrada en la oficina del secretario del condado de Suffolk el 30 de junio de 1983 o antes, y era legal en todos los aspectos en la fecha en que se adoptó.
 - (2) El lote o lotes en cuestión han sido aprobados por el Consejo de Planificación Urbana.
 - (3) La parcela o parcelas en cuestión figuran en un mapa de subdivisión aprobado por la Junta Municipal antes del 30 de junio de 1983.
 - (4) El lote o lotes en cuestión están aprobados y/o reconocidos por acción formal de la Junta de Apelación de Zonificación antes del 30 de junio de 1983.
 - (5) El lote en cuestión es el resultado de una fusión por este Código o escritura registrada en la oficina del Secretario del Condado de Suffolk que fusiona todas las porciones de un lote reconocido con lotes reconocidos adyacentes, incluyendo, en cualquier caso, si el lote no es conforme después de la fusión.
- B.** Todos los lotes que no sean reconocidos por la Ciudad de conformidad con este Código no recibirán ningún permiso de construcción u otros derechos de desarrollo.
- C.** Todos los lotes están sujetos a las disposiciones de fusión de este Código.
- D.** Los lotes que el Departamento de Construcción determine que deben fusionarse son lotes reconocidos de conformidad con este Código.

§ 280-11. Fusión de parcelas

- A. Fusión.** Un lote no conforme se fusionará con un lote conforme adyacente o con un lote no conforme que se haya mantenido en propiedad común con el primer lote en cualquier momento después del 1 de julio de 1983. A estos efectos, un lote adyacente es uno que colinda con la parcela de un curso común de 50 pies o más. Los lotes en disconformidad se fusionarán únicamente en la medida en que la superficie total del lote se ajuste a los requisitos mínimos actuales del plan de parcelas.
- B. Excepciones.** No se considerarán fusionados por aplicación del presente Código los lotes reconocidos en virtud del mismo que cumplan alguna de las siguientes condiciones:
- (1) El área total de un lote no conforme si 40.000 pies cuadrados o más;

- (2) El lote no conforme existe como resultado de una varianza del tamaño del lote concedida por la Junta de Apelación de Zonificación;
- (3) El lote no conforme existe como resultado de una subdivisión agrupada aprobada por la Junta de Planificación;
- (4) Cada parcela está actualmente urbanizada con un edificio situado dentro de los límites de la parcela existente y que dispone de una cédula de habitabilidad o podría obtenerla; o bien
- (5) Los lotes se fusionarían por ministerio de la ley como consecuencia del fallecimiento de un propietario o copropietario de uno o más de los lotes colindantes; no obstante, si estos lotes se mantienen en propiedad común tras el fallecimiento del copropietario superviviente, no se aplicará esta excepción.

C. Determinación de la fusión. La Ciudad exigirá a la persona que solicite la determinación de la fusión que presente alguno o todos los documentos siguientes para su evaluación:

- (1) Prueba de la fecha de creación de la parcela y del tamaño de la , junto con una copia de la descripción legal de la parcela, todo ello a satisfacción de la Ciudad;
- (2) Una copia del mapa fiscal actual y del levantamiento topográfico de la parcela;
- (3) Una copia del levantamiento topográfico original de la parcela;
- (4) Un estudio de títulos que demuestre la propiedad única y separada del lote desde el 1 de julio de 1983 hasta la actualidad, preparado por una compañía de seguros de títulos del condado de Suffolk que indemnice al municipio de Southold con un seguro de 25.000 dólares; y/o
- (5) Otra información o documentación adicional que se considere necesaria.

D. Efecto de la fusión. La ciudad no expedirá ningún permiso de construcción ni ninguna otra autorización de urbanización hasta que haya verificado la fusión. El Departamento de Edificación determinará por escrito si una parcela está exenta de la disposición de fusión.

§ 280-12. Renuncia a Fusión

A. Si un lote se ha fusionado de conformidad con las disposiciones de este Código, la Junta de Apelaciones de Zonificación puede renunciar a la fusión y reconocer las líneas de lote originales si se aplica todo lo siguiente:

- (1) El lote que se propone reconocer no ha sido transferido a una persona o entidad no vinculada desde el momento en que se vio afectada la fusión;
- (2) La exención propuesta reconocería un lote comparable en tamaño a la mayoría de los lotes mejorados del vecindario;
- (3) La parcela cuyo reconocimiento se propone está vacante y ha sido tratada y mantenida históricamente como una parcela residencial separada e independiente desde la fecha de su creación original; y

- (4) La exención y el reconocimiento propuestos no crearán un impacto adverso en las condiciones físicas o medioambientales del barrio o distrito.

§ 280-13. Reservado.

ARTÍCULO II DISTRITOS

§ 280-14. Establecimiento de distritos y mapa de zonificación

- A. Aplicabilidad.** Las disposiciones para cada distrito establecerán normas mínimas y máximas, según corresponda, y se aplicarán de manera uniforme a cada distrito, salvo lo dispuesto o lo que se conceda legalmente mediante la emisión de aprobaciones requeridas o permitidas en este Código.
- B. Distritos y superposiciones.** Por la presente se establecen los distritos y superposiciones previstos en la Tabla 280-14-1: Nombres y Símbolos de Distritos, y los lotes dentro de dichas áreas se designarán en el Mapa de Zonificación mediante los símbolos allí indicados.

Tabla 280-14-1: Nombres y símbolos de los distritos

Nuevo símbolo de distrito	Nuevo nombre del distrito	Antiguo símbolo del distrito	Antiguo nombre del distrito
AE	Empresa agrícola	A-C	Agricultura-Conservación
R-40	Residencial 40	R-40	Residencial de baja densidad
R-80	Residencial 80	R-80	Residencial de baja densidad
R-120	Residencial 120	R-120	Residencial de baja densidad
R-200	Residencial 200	R-200	Residencial de baja densidad
R-400	Residencial 400	R-400	Residencial de baja densidad
RRHH	Residencial Hamlet	HD	Hamlet Densidad Residencial
T	Transición	RO	Oficina residencial
CB	Corredor de negocios	B	Asuntos generales
RB-I	Empresa rural I	LB	Empresa limitada
RB-II	Empresa rural II	LB	Empresa limitada
HMU-I	Hamlet Uso Mixto I	HB	Hamlet Negocios
HMU-II	Hamlet Uso Mixto II	HB	Hamlet Negocios
RL	Alojamiento en complejos turísticos	RR	Residencial Resort
M-I	Marina I	MI	Marina I
M-II	Marina II	MII	Marina II
MI	Marina insular	MII	Marina II
M-III	Marina III	MIII	Marina III
I	Industrial	LIO; LI	Industria ligera Parque/planeado Parque de oficinas; Industrial ligero
PIR	Investigación en Plum Island	PIR	Investigación en Plum Island
PIC	Conservación de Plum Island	PIC	Conservación de Plum Island
PLC	Suelo preservado/Superposición de suelo de conservación	Nuevo	Nuevo
CHO	Superposición de viviendas comunitarias	AHD	Distrito de viviendas asequibles

- C. Establecimiento del Mapa de Zonificación.** Por la presente se adoptan los límites de los distritos establecidos anteriormente y que figuran en el Mapa de Zonificación, de fecha __ que acompaña y se incorpora por referencia al presente Código. El Mapa de Zonificación, indicando las últimas enmiendas, se mantendrá actualizado, y una copia se mantendrá archivada en la oficina del Inspector de Edificios y en el sitio web oficial de la Ciudad www.southoldtownny.gov.

§ 280-15. Empresa agrícola (AE)



DECLARACIÓN DE OBJETIVOS

El propósito del Distrito de Empresa Agrícola (AE) es mantener las tierras abiertas dentro de la ciudad que contienen grandes y contiguas áreas de suelos agrícolas de primera calidad que son la base de una parte significativa de la economía de la ciudad. Estas áreas proporcionan la tierra necesaria para apoyar el negocio de la agricultura intrínseca al carácter de la ciudad.

NORMAS DE PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Tamaño de la parcela y superficie de la parcela por unidad de vivienda (pies cuadrados mín.)	80,000
Anchura de la parcela (ft. mín.)	175
Profundidad del lote (pies mín.)	250
Distancia al patio delantero (pies mín.)	60
Distancia al patio lateral (pies mín.) (cada uno)	20
Retroceso lateral (pies mín.) (combinado)	45
Distancia al patio trasero (pies mín.)	75
Techo inclinado Altura del edificio (pies máx.)	35
Altura del edificio con tejado plano (pies máx.)	25
Cobertura de la parcela (%) (máx.)	20

USOS Y NORMAS ESPECÍFICAS DE USO

Véase el artículo III a continuación para permisos de uso globales y normas de uso específicas.

§ 280-16. Residencial 40 (R-40)



DECLARACIÓN DE OBJETIVOS

El propósito del Distrito Residencial 40 (R-40) es proporcionar áreas para el desarrollo residencial donde las características existentes del vecindario, el suministro de agua y las condiciones ambientales permitan densidades de desarrollo de 40.000 pies cuadrados (aproximadamente 0,92 acres) de terreno por unidad de vivienda.

NORMAS DE PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Tamaño de la parcela y superficie de la parcela por unidad de vivienda (pies cuadrados mín.)	40,000
Anchura de la parcela (ft. mín.)	150
Profundidad del lote (pies mín.)	175
Distancia al patio delantero (pies mín.)	50
Distancia al jardín delantero secundario (pies mín.)	35
Distancia al patio lateral (pies mín.) (cada uno)	15
Retroceso lateral (pies mín.) (combinado)	35
Distancia al patio trasero (pies mín.)	50
Cobertura de la parcela (%) (máx.)	20
Techo inclinado Altura del edificio (pies máx.)	35
Altura del edificio con tejado plano (pies máx.)	25

USOS Y NORMAS ESPECÍFICAS DE USO

Véase el artículo III a continuación para permisos de uso globales y normas de uso específicas.

§ 280-17. Residencial 80 (R-80)



DECLARACIÓN DE OBJETIVOS

El propósito del Distrito Residencial 80 (R-80) es proporcionar áreas para el desarrollo residencial donde las características existentes del vecindario, el suministro de agua y las condiciones ambientales permitan densidades de desarrollo de 80.000 pies cuadrados (aproximadamente 1,8 acres) de terreno por unidad de vivienda.

NORMAS DE PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Tamaño de la parcela y superficie de la parcela por unidad de vivienda (pies cuadrados mín.)	80,000
Anchura de la parcela (ft. mín.)	175
Profundidad del lote (pies mín.)	250
Distancia al patio delantero (pies mín.)	60
Distancia al jardín delantero secundario (pies mín.)	35
Distancia al patio lateral (pies mín.) (cada uno)	20
Retroceso lateral (pies mín.) (combinado)	45
Distancia al patio trasero (pies mín.)	75
Cobertura de la parcela (%) (máx.)	20
Techo inclinado Altura del edificio (pies máx.)	35
Altura del edificio con tejado plano (pies máx.)	25

USOS Y NORMAS ESPECÍFICAS DE USO

Véase el artículo III a continuación para permisos de uso globales y normas de uso específicas.

§ 280-18. Residencial 120 (R-120)



DECLARACIÓN DE OBJETIVOS

El propósito del Distrito Residencial 120 (R-120) es proporcionar áreas en un entorno rural para el desarrollo residencial donde la preservación deseada de la tierra abierta permite densidades de desarrollo de 120.000 pies cuadrados (aproximadamente 2,8 acres) de tierra por unidad de vivienda.

NORMAS DE PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Tamaño de la parcela y superficie de la parcela por unidad de vivienda (pies cuadrados mín.)	120,000
Anchura de la parcela (ft. mín.)	200
Profundidad del lote (pies mín.)	300
Distancia al patio delantero (pies mín.)	60
Distancia al patio lateral (pies mín.) (cada uno)	30
Retroceso lateral (pies mín.) (combinado)	60
Distancia al patio trasero (pies mín.)	85
Cobertura de la parcela (%) (máx.)	10
Techo inclinado Altura del edificio (pies máx.)	35
Altura del edificio con tejado plano (pies máx.)	25

USOS Y NORMAS ESPECÍFICAS DE USO

Véase el artículo III a continuación para permisos de uso globales y normas de uso específicas.

§ 280-19. Residencial 200 (R-200)



DECLARACIÓN DE OBJETIVOS

El propósito del Distrito Residencial 200 (R-200) es proporcionar áreas en un entorno rural para el desarrollo residencial donde la preservación deseada de la tierra abierta permite densidades de desarrollo de 200.000 pies cuadrados (aproximadamente 4,6 acres) de tierra por unidad de vivienda.

NORMAS DE PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Tamaño de la parcela y superficie de la parcela por unidad de vivienda (pies cuadrados mín.)	200,000
Anchura de la parcela (ft. mín.)	200
Profundidad del lote (pies mín.)	300
Distancia al patio delantero (pies mín.)	60
Distancia al patio delantero secundario (pies mín.)	25
Distancia al patio lateral (pies mín.) (cada uno)	30
Retroceso lateral (pies mín.) (combinado)	60
Distancia al patio trasero (pies mín.)	100
Cobertura de la parcela (%) (máx.)	5
Techo inclinado Altura del edificio (pies máx.)	35
Altura del edificio con tejado plano (pies máx.)	25

USOS Y NORMAS ESPECÍFICAS DE USO

Véase el artículo III a continuación para permisos de uso globales y normas de uso específicas.

§ 280-20. Residencial 400 (R-400)



DECLARACIÓN DE OBJETIVOS

El propósito del Distrito Residencial 400 (R-400) es proporcionar áreas en un entorno rural para el desarrollo residencial donde la preservación deseada de la tierra abierta permite densidades de desarrollo de 400.000 pies cuadrados (9,2 acres) de tierra por unidad de vivienda.

NORMAS DE PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Tamaño de la parcela y superficie de la parcela por unidad de vivienda (pies cuadrados mín.)	400,000
Anchura de la parcela (ft. mín.)	270
Profundidad del lote (pies mín.)	400
Distancia al patio delantero (pies mín.)	60
Distancia al jardín delantero secundario (pies mín.)	40
Distancia al patio lateral (pies mín.) (cada uno)	30
Retroceso lateral (pies mín.) (combinado)	60
Distancia al patio trasero (pies mín.)	100
Cobertura de la parcela (%) (máx.)	5
Techo inclinado Altura del edificio (pies máx.)	35
Altura del edificio con tejado plano (pies máx.)	25

USOS Y NORMAS ESPECÍFICAS DE USO

Véase el artículo III a continuación para permisos de uso globales y normas de uso específicas.

§ 280-21. Zona residencial (HR)



DECLARACIÓN DE OBJETIVOS

El propósito del Distrito Residencial de Aldea es permitir una mezcla de tipos de vivienda asequible y densidad residencial apropiada en áreas cercanas a los principales centros de aldea.

APLICABILIDAD

El distrito HR sólo puede ser mapeado dentro de media milla de los principales centros de aldea de Cutchogue, Mattituck y Southold, y el pueblo de Greenport, excepto en Fishers Island no se requiere para ser ubicado dentro de media milla de un centro de aldea.

NORMAS DE PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Tamaño de la parcela y superficie de la parcela por unidad de vivienda (pies cuadrados como mínimo) ¹	20,000
Anchura de la parcela (ft. min.)	75
Profundidad del lote (pies mín.)	120
Distancia al patio delantero (pies mín.)	35
Distancia al jardín delantero secundario (pies mín.)	25
Distancia al patio lateral (pies mín.) (cada uno)	15
Retroceso lateral (pies mín.) (combinado)	30
Distancia al patio trasero (pies mín.)	35
Cobertura de la parcela (%) (máx.)	50
Techo inclinado Altura del edificio (pies máx.)	35
Altura del edificio con tejado plano (pies máx.)	25

¹ Cuando exista un sistema de alcantarillado público, la superficie de lote requerida por unidad de vivienda será de 10.000 pies cuadrados por unidad.

USOS Y NORMAS ESPECÍFICAS DE USO

Véase el artículo III a continuación para permisos de uso globales y normas de uso específicas.

§ 280-22. Corredor comercial (CB)



DECLARACIÓN DE OBJETIVOS

El objetivo del Distrito Comercial del Corredor (CB) es proporcionar desarrollo comercial no minorista fuera de los centros de las aldeas, generalmente a lo largo de carreteras principales como las Rutas 25 y 48.

NORMAS DE PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Tamaño de la parcela (pies cuadrados mínimo)	30,000
Anchura de la parcela (ft. min).	150
Profundidad del lote (pies mín.)	150
Distancia al patio delantero (pies mín.) ¹	100
Distancia al patio delantero secundario (pies mín.) ¹	80
Distancia al patio lateral (pies mín.) (cada uno)	25
Distancia al patio trasero (pies mín.)	25
Cobertura de la parcela (%) (máx.)	40
Altura del edificio (pies máx.)	35

¹ Cuando colinden con uno o más lotes urbanizados, los requisitos de retroceso del patio delantero serán el promedio de dichos retrocesos en todos los lotes dentro de los 250 pies y en el mismo lado de la calle que el lote.

USOS Y NORMAS ESPECÍFICAS DE USO

Véase el artículo III a continuación para permisos de uso globales y normas de uso específicas.

§ 280-23. Negocio rural I (RB-I)



DECLARACIÓN DE OBJETIVOS

El propósito del Distrito Rural Comercial I (RB-I) es proporcionar usos comerciales de servicios fuera de los centros de las aldeas con un patrón de desarrollo que sea coherente con el carácter rural, agrícola e histórico de las áreas y usos circundantes.

NORMAS DE PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Tamaño de la parcela (pies cuadrados mín.)	80,000
Anchura de la parcela (ft. mín.)	175
Profundidad del lote (pies mín.)	250
Distancia al patio delantero (pies mín.) ¹	50
Distancia al patio delantero secundario (pies mín.) ¹	35
Distancia al patio lateral (pies mín.) (cada uno)	20
Retroceso lateral (pies mín.) (combinado)	45
Distancia al patio trasero (pies mín.)	75
Cobertura de la parcela (%) (máx.)	30
Altura del edificio (pies máx.)	35

¹ Cuando colinden con uno o más lotes urbanizados, los requisitos de retroceso del patio delantero serán el promedio de dichos retrocesos en todos los lotes dentro de los 250 pies y en el mismo lado de la calle que el lote.

USOS Y NORMAS ESPECÍFICAS DE USO

Véase el artículo III a continuación para permisos de uso globales y normas de uso específicas.

§ 280-24. Negocio rural II (RB-II)



DECLARACIÓN DE OBJETIVOS

El propósito del Distrito de Negocios Rurales II (RB-II) es proporcionar usos comerciales orientados a vehículos más intensivos que los permitidos en el Distrito de Negocios Rurales I (RB-I) que sean consistentes con el carácter rural, agrícola e histórico de las áreas y usos circundantes.

NORMAS DE PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Tamaño de la parcela (pies cuadrados mín.)	80,000
Anchura de la parcela (ft. min).	175
Profundidad del lote (pies mín.)	250
Distancia al patio delantero (pies mín.) ¹	100
Distancia al jardín delantero secundario (pies mín.)	80
Distancia al patio lateral (pies mín.) (cada uno)	20
Retroceso lateral (pies mín.) (combinado)	45
Distancia al patio trasero (pies mín.)	75
Cobertura de la parcela (%) (máx.)	30
Altura del edificio (pies máx.)	35

¹Cuando colinden con uno o más lotes urbanizados, los requisitos de retranqueo frontal serán el promedio de dichos retranqueos en todos los lotes en un radio de 250 pies y en el mismo lado de la calle que el lote.

USOS Y NORMAS ESPECÍFICAS DE USO

Véase el artículo III a continuación para permisos de uso globales y normas de uso específicas.

§ 280-25. Hamlet Uso Mixto I (HMU-I)



DECLARACIÓN DE OBJETIVOS

El propósito del Distrito de Uso Mixto de Aldeas I (HMU-I) es proporcionar una mezcla de usos transitables en los centros de las aldeas de Laurel, New Suffolk, Peconic, East Marion, Orient y en lugares apropiados en Fishers Island, limitando los usos para excluir aquellos demasiado intensos para estas aldeas más pequeñas, al tiempo que se protege y promueve su carácter histórico.

NORMAS DE PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Tamaño de la parcela (pies cuadrados mín.)	20,000
Anchura de la parcela (ft. mín.)	60
Profundidad del lote (pies mín.)	100
Distancia al patio delantero (pies mín.) ¹	15
Distancia al jardín delantero secundario (pies mín.)	10
Distancia al patio lateral (pies mín.) (cada uno)	10
Distancia al patio trasero (pies mín.)	25
Cobertura de la parcela (%) (máx.)	60
Altura del edificio (pies máx.)	35

¹ Cuando exista una pared de calle adyacente al desarrollo o reurbanización de un sitio, o la Junta de Planificación considere que es deseable crear una pared de calle, el retroceso del patio delantero puede reducirse en la medida aprobada por la Junta de Planificación.

USOS Y NORMAS ESPECÍFICAS DE USO

Véase el artículo III a continuación para permisos de uso globales y normas de uso específicas.

§ 280-26. Uso mixto Hamlet II (HMU-II)



DECLARACIÓN DE OBJETIVOS

El propósito del Distrito de Uso Mixto de Aldeas II (HMU-II) es proporcionar una mezcla de usos transitables en los principales centros de aldeas de Mattituck, Cutchogue y Southold y adyacentes al pueblo de Greenport, protegiendo y promoviendo su carácter histórico.

NORMAS DE PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Tamaño de la parcela (pies cuadrados mín.)	20,000
Anchura de la parcela (ft. mín.)	60
Profundidad del lote (pies mín.)	100
Distancia al patio delantero (pies mín.) ¹	15
Distancia al jardín delantero secundario (pies mín.)	10
Distancia al patio lateral (pies mín.) (cada uno)	10
Cobertura de la parcela (%) (máx.)	60
Altura del edificio (pies máx.)	35

¹ Cuando exista una pared de calle adyacente al desarrollo o reurbanización de un sitio, o la Junta de Planificación considere que es deseable crear una pared de calle, el retroceso del patio delantero puede reducirse en la medida aprobada por la Junta de Planificación.

USOS Y NORMAS ESPECÍFICAS DE USO

Véase el artículo III a continuación para permisos de uso globales y normas de uso específicas.

§ 280-27. Alojamiento en complejos turísticos (RL)



DECLARACIÓN DE OBJETIVOS

El propósito del Distrito de Alojamiento en Complejos Turísticos (RL) es proporcionar una oportunidad para el desarrollo de complejos turísticos en zonas frente al mar u otras áreas apropiadas donde, debido a la disponibilidad de agua y/o alcantarillado, puede producirse un desarrollo más intenso cuando sea coherente con la densidad y el carácter de las tierras circundantes.

NORMAS DE PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Tamaño de la parcela y superficie de la parcela por unidad de vivienda (pies cuadrados mín.)	80,000
Anchura de la parcela (ft. mín.)	75
Profundidad del lote (pies mín.)	120
Distancia al patio delantero (pies mín.)	35
Distancia al jardín delantero secundario (pies mín.)	25
Distancia al patio lateral (pies mín.) (cada uno)	35
Distancia al patio trasero (pies mín.)	35
Cobertura de la parcela (%) (máx.)	25
Techo inclinado Altura del edificio (pies máx.)	35
Altura del edificio con tejado plano (pies máx.)	25

USOS Y NORMAS ESPECÍFICAS DE USO

Véase el artículo III a continuación para permisos de uso globales y normas de uso específicas.

§ 280-28. Transitorio (T)



DECLARACIÓN DE OBJETIVOS

El propósito del Distrito de Transición (T) es proporcionar una zona de transición entre los centros de las aldeas y el desarrollo residencial de baja densidad a lo largo de las carreteras principales para dar oportunidad a usos no residenciales limitados, al tiempo que se fomenta firmemente la reutilización adaptativa de las residencias antiguas existentes para preservar el carácter visual de la ciudad, y la calidad de vida de los vecinos residenciales.

NORMAS DE PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Tamaño de la parcela (pies cuadrados mín.)	40,000
Anchura de la parcela (ft. mín.)	150
Profundidad del lote (pies mín.)	175
Distancia al patio delantero (pies mín.)	50
Distancia al patio delantero secundario (pies mín.)	35
Distancia al patio lateral (pies mín.) (cada uno)	15
Retroceso lateral (pies mín.) (combinado)	35
Distancia al patio trasero (pies mín.)	50
Cobertura de la parcela (%) (máx.)	20
Techo inclinado Altura del edificio (pies máx.)	35
Altura del edificio con tejado plano (pies máx.)	25

NORMAS ADICIONALES

Todas las estructuras permitidas según lo establecido en este artículo, estarán sujetas a lo siguiente:

1. No se permitirá ningún tipo de almacenamiento o exposición al aire libre.
2. Todos los edificios y otras estructuras permitidos deberán tener un visualmente residencial, cuyas características arquitectónicas visibles deberán ser coherentes y compatibles con los estilos arquitectónicos de las estructuras existentes en el vecindario inmediato.
3. No se permitirán fachadas de tiendas.

USOS Y NORMAS ESPECÍFICAS DE USO

Véase el artículo III a continuación para permisos de uso globales y normas de uso específicas.

§ 280-29. Marina I (M-I)



DECLARACIÓN DE OBJETIVOS

El propósito del Distrito Marino I (M-I) es proporcionar una ubicación frente al mar para una gama limitada de usos dependientes del agua y relacionados con el agua, que requieren o se benefician de acceso directo o ubicación en aguas marinas o de marea, y están ubicados dentro de los arroyos de marea o calas naturales de la Ciudad.

NORMAS DE PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Tamaño de la parcela (pies cuadrados mín.)	80,000
Anchura de la parcela (ft. mín.)	150
Profundidad del lote (pies mín.)	150
Distancia al patio delantero (pies mín.)	35
Distancia al patio lateral (pies mín.) (cada uno)	20
Retroceso lateral (pies mín.) (combinado)	45
Distancia al patio trasero (pies mín.)	25
Cobertura del lote	50
Altura del edificio (pies máx.)	35

USOS Y NORMAS ESPECÍFICAS DE USO

Véase el artículo III a continuación para permisos de uso globales y normas de uso específicas.

§ 280-30. Marine II (M-II)



DECLARACIÓN DE OBJETIVOS

El propósito del Distrito Marino II (M-II) es proporcionar una ubicación frente al mar para una amplia gama de usos dependientes del agua y relacionados con el agua, que requieren o se benefician de acceso directo o ubicación en aguas marinas o de marea y están ubicados en las principales vías navegables, frentes de bahía abiertos, o el estrecho de Long Island.

NORMAS DE PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Tamaño de la parcela (pies cuadrados mín.)	80,000
Anchura de la parcela (ft. mín.)	150
Profundidad del lote (pies mín.)	150
Distancia al patio delantero (pies mín.)	35
Distancia al patio delantero secundario (pies mín.)	25
Distancia al patio lateral (pies mín.) (cada uno)	25
Distancia al patio trasero (pies mín.)	25
Cobertura del lote	50
Altura del edificio (pies máx.)	35

USOS Y NORMAS ESPECÍFICAS DE USO

Véase el artículo III a continuación para permisos de uso globales y normas de uso específicas.

§ 280-31. Marina insular (IM)



DECLARACIÓN DE OBJETIVOS

El propósito del Distrito Marino de la Isla (IM) es proporcionar ubicaciones para una lista ampliada de usos permitidos en la línea de costa para servir a las circunstancias únicas en la Isla Fishers que depende casi enteramente del transporte por agua para suministros y servicios.

NORMAS DE PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Tamaño de la parcela (pies cuadrados mín.)	80,000
Anchura de la parcela (ft. mín.)	150
Profundidad del lote (pies mín.)	150
Distancia al patio delantero (pies mín.)	35
Distancia al jardín delantero secundario (pies mín.)	25
Distancia al patio lateral (pies mín.) (cada uno)	25
Distancia al patio trasero (pies mín.)	25
Cobertura del lote	50
Altura del edificio (pies máx.)	35

USOS Y NORMAS ESPECÍFICAS DE USO

Véase el artículo III a continuación para permisos de uso globales y normas de uso específicas.

§ 280-32. Marine III (M-III)



DECLARACIÓN DE OBJETIVOS

El propósito del Distrito Marino III (M-III) es proporcionar una ubicación para la terminal del transbordador que proporciona servicio hacia y desde Plum Island.

NORMAS DE PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Distancia al patio delantero (pies mín.)	50
Distancia al patio lateral (pies mín.) (cada uno)	25
Distancia al patio trasero (pies mín.)	25
Cobertura de la parcela (%) (máx.)	70
Altura del edificio (pies máx.)	35

USOS Y NORMAS ESPECÍFICAS DE USO

Véase el artículo III a continuación para permisos de uso globales y normas de uso específicas.

§ 280-33. Industrial (I)



DECLARACIÓN DE OBJETIVOS

El propósito del Distrito Industrial (I) es proporcionar ubicaciones para usos comerciales e industriales.

NORMAS DE PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Tamaño de la parcela (pies cuadrados mín.)	160,000
Anchura de la parcela (ft. mín.)	400
Profundidad del lote (pies mín.)	400
Distancia al patio delantero (pies mín.)	100
Distancia al jardín delantero secundario (pies mín.)	100
Distancia al patio lateral (pies mín.) (cada uno)	60
Distancia al patio trasero (pies mín.)	100
Cobertura de la parcela (%) (máx.)	60
Altura del edificio (pies máx.)	45

USOS Y NORMAS ESPECÍFICAS DE USO

Véase el artículo III a continuación para permisos de uso globales y normas de uso específicas.

§ 280-34. Investigación en Plum Island (PIR)



DECLARACIÓN DE OBJETIVOS

El propósito del Distrito de Investigación de Plum Island (PIR) es fomentar el uso de la tierra para la investigación y las oportunidades educativas, proporcionar oportunidades de empleo de calidad y preservar los recursos naturales, históricos, paisajísticos y culturales de importancia regional de Plum Island.

NORMAS DE PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Tamaño de la parcela (pies cuadrados mín.)	125
Cobertura de la parcela (%) (máx.)	201
Retroceso (pies mín.) (cada uno)	30
Altura del edificio (pies máx.)	35

¹ Salvo que las instalaciones de energía solar puedan superar este límite hasta un total del 50%.

USOS Y NORMAS ESPECÍFICAS DE USO

Véase el artículo III a continuación para permisos de uso globales y normas de uso específicas.

§ 280-35. Conservación de Plum Island (PIC)



DECLARACIÓN DE OBJETIVOS

El objetivo del Distrito de Conservación de Plum Island (PIC) es preservar la integridad de los recursos naturales, paisajísticos e históricos de importancia regional de Plum Island en beneficio de los residentes de la ciudad de Southold.

NORMAS DE PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Tamaño de la parcela (pies cuadrados mín.)	350
Cobertura de la parcela (%) (máx.)	5 ¹
Retroceso (pies mín.) cada	30
Altura del edificio (pies máx.)	35

¹ Salvo que las instalaciones de energía solar puedan superar este límite hasta un total del 20%.

USOS Y NORMAS ESPECÍFICAS DE USO

Véase el artículo III a continuación para permisos de uso globales y normas de uso específicas.

§ 280-36. Distrito de Viviendas de Protección Oficial (CHO)

- A. Finalidad.** El propósito del Distrito de Superposición de Viviendas Comunitarias (CHO) es designar las áreas de la Ciudad más apropiadas para la creación, a través de la iniciativa pública y/o privada, de viviendas atractivas y asequibles. Al mismo tiempo, estas normas y salvaguardias aseguran que dicho desarrollo es compatible con su entorno y con el carácter de la ciudad, y que dicho desarrollo está disponible y beneficia a las personas para las que está diseñado. La intención es ayudar a la gente a encontrar lugares adecuados, convenientes y asequibles para vivir, a pesar del continuo aumento de los valores inmobiliarios y los costes de la vivienda.
- B. Límites.** Los límites del Distrito CHO serán los que se muestran en el Mapa de Zonificación, y pueden ser modificados de vez en cuando a través del proceso de Enmienda del Mapa descrito en este Código.
- C. Establecimiento.** Los Distritos CHO serán establecidos por la Junta Municipal en parcelas de tierra que han sido identificadas a través de los principios aceptados de planificación de Crecimiento Inteligente como ubicaciones apropiadas y deseables para viviendas comunitarias. Tales ubicaciones incluyen pero no son limitadas a:
- (1) Terrenos dentro de las zonas HALO y centros de aldeas; y
 - (2) Terrenos ya urbanizados con edificios existentes que pueden adaptarse o reconvertirse en viviendas;
- D. Efecto.** Una vez cartografiadas, las siguientes normativas se aplicarán a todos los lotes y urbanizaciones dentro de un Distrito CHO.
- E. Aplicabilidad.**
- (1) Todas las regulaciones del distrito subyacente se aplicarán al uso y desarrollo de lotes dentro de un Distrito CHO además de los requisitos del Distrito CHO.
 - (2) Cuando las normativas del distrito subyacente y del distrito CHO contradigan, prevalecerán las normativas del distrito CHO.
- F. Normativa general.**
- (1) No obstante los usos permitidos en el distrito subyacente, cualquier uso residencial definido en este Código puede ser permitido siempre y cuando cumpla con las normas de desarrollo del distrito subyacente.
 - (2) Sin perjuicio de las normas sobre lotes y urbanización aplicables al distrito subyacente, las normas establecidas en la Tabla 280-36-1: Normas sobre volumen, superficie y estacionamiento del CHO se aplicarán a todos los lotes y usos en el Distrito CHO.
 - (3) La densidad residencial máxima en un lote dentro de un Distrito CHO será de una vivienda por cada 3.300 pies cuadrados; siempre que el 100% de las viviendas del desarrollo propuesto satisfagan la definición de Vivienda Comunitaria;

- (4)** La Junta Municipal exigirá pactos y restricciones aplicables a todos los lotes del distrito CHO. Estos convenios y restricciones incluirán lo siguiente:
- i. Un propietario de una parcela mejorada o no mejorada dentro del Distrito CHO deberá, al menos 30 días antes de entrar en un acuerdo o contrato para transmitir la parcela, proporcionar una copia del contrato propuesto al Secretario Municipal con una notificación por escrito de la intención del propietario de entrar en el contrato. El Secretario Municipal enviará una copia de la notificación de intención del propietario y del contrato propuesto a la Junta Municipal. Dentro de los 20 días siguientes a la recepción de la notificación de intención del propietario, la Ciudad notificará al por escrito si los términos de la venta cumplen o no con las disposiciones de este capítulo relativas a la reventa de lotes en el Distrito CHO.
 - ii. una parcela de propiedad mejorada o no mejorada dentro del Distrito CHO no se transmitirá sin la aprobación por escrito de la Junta Municipal.
 - iii. El arrendamiento de una parcela mejorada o no mejorada o de una parte de misma se efectuará mediante contrato escrito.
- (b)** Un propietario de una parcela mejorada o no mejorada de propiedad dentro del Distrito CHO deberá, al menos 14 días antes de entrar en un contrato de arrendamiento con respecto a dicha parcela, proporcionar una del contrato de arrendamiento propuesto al Secretario Municipal con una notificación por escrito de la intención del propietario de entrar en el contrato de arrendamiento. El Secretario Municipal enviará una copia de la notificación de intención del propietario y del contrato de arrendamiento propuesto a la Junta Municipal o a la persona designada por ésta para la administración de la vivienda comunitaria. Dentro de los siete días siguientes a la recepción de la notificación de intención del propietario la Ciudad notificará al propietario por escrito si los términos del arrendamiento cumplen o no con las disposiciones de este capítulo relacionadas con el arrendamiento de lotes del Distrito CHO.
- (c)** Un propietario de una parcela mejorada o no mejorada dentro del Distrito CHO no podrá arrendar la propiedad sin obtener la aprobación por escrito del Pueblo de Southold.
- (5) Previsión de viviendas comunitarias y solares no mejorados.**
- (a)** En los terrenos situados dentro del Distrito CHO, cada vivienda y/o lote no mejorado situado en el mismo se reservará para su venta o arrendamiento de acuerdo con los requisitos de Vivienda Comunitaria para la elegibilidad de las personas y los límites en la cantidad de venta o arrendamiento descritos en este Código..
- (6) Elegibilidad.**
- (a)** En el Distrito CHO, la venta o arrendamiento de viviendas y terrenos baldíos estará reservada a residentes que no tengan ningún interés de propiedad en ninguna otra residencia o terreno baldío. El patrimonio neto de un solicitante no superará el 25% del precio de compra de una vivienda vendida de conformidad con esta sección. Los solicitantes elegibles serán colocados en un sistema de lotería, administrado por la Ciudad.

Se dará prioridad a los miembros activos cualificados en regla con un mínimo de tres años de servicio como voluntarios en una agencia que proporcione protección contra incendios, servicios médicos de emergencia o servicios de ambulancia en la Ciudad en una fórmula aceptable para la Junta Municipal.

(7) Reventa de viviendas.

- (a) Elegibilidad del comprador.** En el distrito CHO, las viviendas deben revenderse a una persona o personas que estén registradas en la ciudad como elegibles y necesitadas de vivienda.
- (b) Precio.** En un esfuerzo por garantizar la asequibilidad perpetua, el precio máximo de reventa no superará el precio de compra más el coste de las mejoras fijas permanentes, ajustado al incremento del índice de precios al consumo durante el periodo de propiedad de dicha vivienda y dichas mejoras de capital más los gastos de reventa razonables y necesarios.
 - i. Todas las mejoras de capital requieren la aprobación de la Junta Municipal, que someterá dichas mejoras a la Comisión Asesora en materia de Vivienda para que determine: (a) si la mejora de capital está justificada; y (b) si está justificada, el valor de revalorización de la propiedad en el momento de la mejora; y
(c) el valor (si lo hubiera) en caso de reventa.
 - ii. La Comisión Asesora de Vivienda presentará informes trimestrales a Junta Municipal en relación con los Distritos CHO (es decir, ventas, reventas, mejoras de capital, etc.).

(8) Reventa de lotes no mejorados.

- (a) Elegibilidad del comprador.** En el distrito CHO, los lotes no mejorados reservados para residentes registrados con ingresos moderados deben revenderse a residentes con ingresos moderados.
- (b) Precio.** El precio máximo de reventa de un lote no mejorado no superará el precio de compra de dicho lote ajustado en función de la variación del índice de precios al consumo correspondiente al período durante el cual dicho lote haya sido propiedad del vendedor revendedor, más los gastos de reventa razonables y necesarios.

(9) La estructura de precios de las propiedades de alquiler no debe superar los límites de alquiler establecidos por la Junta Municipal. La Junta Municipal puede, a su discreción, imponer restricciones adicionales con respecto a los alquileres.

(10) Las regulaciones y disposiciones generales de este capítulo pueden variar a discreción de la Junta Municipal en función de los requisitos de las fuentes de subvención de un desarrollo específico.

G. Normas sobre volumen, superficie y aparcamiento.

- (1)** Ningún edificio o local podrá ser utilizado, y ningún edificio o parte del mismo podrá ser erigido o alterado en el Distrito CHO a menos que el mismo se ajuste al siguiente Programa de Masa, Área y Estacionamiento:

Tabla 280-36-1: Normativa de CHO sobre volumen, superficie y aparcamiento

Estándar	Requisito
Tamaño mínimo de la parcela (pies cuadrados mín.)	6,600
Superficie de parcela por vivienda (pies cuadrados mín.) ¹	3,300
Anchura del lote (pies mín.)	70
Profundidad del lote (pies mín.)	95
Patio delantero (pies mín.)	25
Patios laterales (pies mín.) (cada uno)	15
Patio trasero (pies mín.)	35
Cobertura de la parcela (% máx.)	25
Altura del edificio (pies máx.)	35
Plazas de aparcamiento (por vivienda)	2

Nota 1: El número permitido de viviendas por lote para un plan de sitio se calcula dividiendo el terreno edificable (pies cuadrados) por el Área de Lote por Vivienda.

H. Autoridad para modificar los requisitos y las especificaciones.

- (1)** La Junta de Planificación tendrá autoridad para reducir o enmendar los requisitos de retroceso de patio, los requisitos de dimensión de lote y los requisitos de estacionamiento. Al tomar esta decisión, la Junta de Planificación deberá tener en cuenta el beneficio para el solicitante, sopesado contra el detrimento de la salud, la seguridad y el bienestar del vecindario o la comunidad. Al tomar tal determinación, la Junta de Planificación también deberá considerar:
 - (a)** Si se producirá un cambio indeseable en el carácter del vecindario o un perjuicio para las propiedades cercanas como consecuencia de la concesión de las modificaciones;
 - (b)** Si el beneficio perseguido por el solicitante puede lograrse por algún método, factible para el solicitante, distinto de la varianza solicitada;
 - (c)** Si la desviación es sustancial;
 - (d)** Si la varianza propuesta tendrá un efecto o impacto adverso en las condiciones físicas o medioambientales del vecindario o distrito; y
 - (e)** Si la dificultad alegada es de creación propia, lo que será relevante para la decisión pero no impedirá necesariamente la modificación o varianza propuesta.
- (2)** Esta disposición sustituye y modifica los artículos 267, 267-a, 267-b y 267-c de la Ley Municipal del Estado de Nueva York en la medida en que estos artículos otorgan dicha autoridad a la Junta de Apelación de Zonificación. Cualquier modificación de las especificaciones de la carretera deberá contar con la aprobación del Superintendente de Carreteras.

I. Procedimiento de solicitud.

- (1) Solicitud y tasas.** La solicitud para el establecimiento de un Distrito CHO deberá presentarse ante el Secretario Municipal, en un formulario aprobado por la Junta Municipal y disponible en la oficina del Secretario Municipal. Las tasas aplicables a la solicitud del Distrito CHO se establecerán por resolución de la Junta Municipal.
- (2) Procedimiento de solicitud.** El procedimiento para la aprobación de cualquier desarrollo futuro en un Distrito CHO propuesto implicará un proceso de revisión de cuatro etapas como sigue:
 - (a)** Revisión y calificación de un plan de concepto de desarrollo preliminar por un comité designado por la Junta Municipal que puede incluir a miembros de la Junta Municipal, personal del Departamento de Construcción, personal del Departamento de Planificación y otras personas con experiencia y conocimientos en vivienda comunitaria.
 - (b)** Acuerdo de la Junta Municipal de optar por considerar el establecimiento de un nuevo distrito CHO basado en el plan conceptual de desarrollo preliminar.
 - (c)** Aprobación del plano de subdivisión o del plano de emplazamiento por parte de la Junta de Planificación.
 - (d)** La clasificación zonal por parte de la Junta Municipal de una parcela o parcelas específicas para su desarrollo de acuerdo con dicho plan.
 - i. NOTA: La Ciudad deberá, en todos los casos, procesar la Subsección 2(b) y 2(c) de forma concurrente para permitir al municipio utilizar un único proceso de la Ley Estatal de Revisión de la Calidad Ambiental (SEQRA) y llevar a cabo una revisión coordinada de toda la solicitud.
- (3) Remisión a la Junta de Planificación.** Tras la recepción de una solicitud debidamente cumplimentada para el establecimiento de un nuevo Distrito CHO, una copia de la solicitud se remitirá a la Junta de Planificación para su revisión e informe, y una copia se remitirá a la Comisión de Planificación del Condado de Suffolk para su revisión y recomendación, si así lo exigen las disposiciones de la Carta del Condado de Suffolk. En un plazo de 60 días a partir de la fecha de la reunión de la Junta de Planificación en la que se reciba dicha remisión, la Junta de Planificación informará de sus recomendaciones a la Junta Municipal. La Junta Municipal no tomará ninguna medida hasta recibir el informe de la Junta de Planificación o hasta que expire el período de revisión de la Junta de Planificación, lo que ocurra primero. Dicho período de revisión puede extenderse por consentimiento mutuo de la Junta de Planificación y el solicitante.
- (4) Informe de la Junta de Planificación.** La Junta de Planificación, en su informe a la Junta Municipal, puede recomendar la aprobación de la solicitud para el establecimiento del Distrito CHO, con o sin modificaciones, o la desaprobación de dicha solicitud. En caso de que la Junta de Planificación recomiende la desaprobación de dicha solicitud, deberá indicar en su informe los motivos de dicha desaprobación. En la preparación de su informe y recomendaciones, la Junta de Planificación tendrá en cuenta el Plan Integral; los usos del suelo existentes y permitidos en la zona; la relación del diseño propuesto y la ubicación de los edificios en el sitio; el tráfico

circulación, tanto dentro como fuera del emplazamiento; la adecuación y disponibilidad de instalaciones y servicios públicos comunitarios, incluidos los sistemas públicos de agua y alcantarillado, para dar servicio a la urbanización propuesta; la conformidad de la urbanización propuesta con las normas y requisitos de este artículo; la necesidad actual de dichas viviendas; y otros factores que puedan estar relacionados con los fines de este artículo.

(5) Audiencia pública de la Junta Municipal. Dentro de 45 días a partir de la fecha en que la Junta Municipal reciba el informe y la recomendación de la Junta de Planificación o el vencimiento del período de revisión de la Junta de Planificación, lo que ocurra primero, la Junta Municipal celebrará una audiencia pública sobre el asunto de establecer el Distrito CHO en la propiedad descrita en la solicitud. Dicha audiencia se llevará a cabo con la misma notificación que exige la ley para las enmiendas al Mapa de Zonificación del Pueblo y/o al Código de Zonificación.

(6) Acción de la Junta Municipal.

(a) En un plazo de 45 días a partir de la fecha de clausura de la audiencia pública, la Junta Municipal aprobará, aprobará con modificaciones o rechazará el plan conceptual de desarrollo preliminar y la aprobación o rechazo del establecimiento del Distrito CHO propuesto. La aprobación o aprobación con modificaciones se considerará como autoridad para que el solicitante proceda con el diseño detallado del desarrollo propuesto de acuerdo con dicho plan conceptual y los procedimientos y requisitos de este artículo. Se archivará una copia de la determinación de la Junta Municipal en la Junta de Planificación y se enviará una copia por correo al solicitante. También se archivará una copia en la oficina del Secretario Municipal. Si dicha determinación aprueba el establecimiento de un nuevo Distrito CHO, el Secretario Municipal hará que el Mapa Oficial de Zonificación se modifique en consecuencia.

(b) Revocación; prórroga.

- i. A petición de la Junta Municipal, previa notificación al solicitante y por causa justificada, el establecimiento del Distrito CHO puede ser revocado 18 meses después de la aprobación de dicha Junta Municipal si el trabajo en el sitio no ha comenzado o el mismo no se está llevando a cabo hasta su conclusión con diligencia razonable.
- ii. La Junta Municipal, a petición del solicitante y justificación suficiente, podrá, a su discreción, prorrogar el plazo anterior.
- iii. En caso de revocación de la aprobación según lo aquí dispuesto, el Distrito CHO se considerará revocado, y la clasificación de zonificación de la propiedad afectada por ello volverá a la clasificación de zonificación que existía en la propiedad inmediatamente antes del establecimiento del Distrito CHO en la misma, y el Secretario Municipal hará que el Mapa Oficial de Zonificación se modifique en consecuencia.

(7) Aprobación del plano de subdivisión por la Junta de Planificación.

(a) No se llevarán a cabo actividades de movimiento de tierras, obras, desmonte, construcción o desarrollo en ninguna propiedad dentro del Distrito CHO, excepto de conformidad con lo siguiente

con un plan de sitio aprobado por la Junta de Planificación de conformidad con las disposiciones de este artículo y de conformidad con los procedimientos y normas para la aprobación del plan de sitio como se establece en el artículo XXIV de este capítulo.

- (b) Cuando una urbanización propuesta implique la subdivisión o re-subdivisión de terrenos, no se procederá a la urbanización hasta que la Junta de Planificación haya concedido la aprobación final del plano de subdivisión de acuerdo con las disposiciones del Capítulo 240, Subdivisión de Terrenos, del Código Municipal.

J. Aplicabilidad de otras disposiciones del Código. Todas las disposiciones del Código de la Ciudad que no sean inconsistentes o estén en conflicto con las disposiciones de esta sección serán aplicables en el Distrito CHO.

K. Mantenimiento y conservación.

- (1) Las viviendas y locales creados en el Distrito CHO después del 1 de enero de 2006 mantenerse de acuerdo con las disposiciones del Código de Mantenimiento de la Propiedad del Estado de Nueva York.
- (2) El incumplimiento de esta sección constituirá una infracción sancionable con una multa no inferior a 250 \$ ni superior a 1.000 \$.

L. Sanciones por infracciones.

- (1) Primera infracción: multa no inferior a 1.000 dólares ni superior a 5.000 dólares.
- (2) Segunda infracción y por cualquier infracción posterior: con una multa no inferior a 5.000 dólares ni superior a 10.000 dólares por cada infracción.
- (3) Cualquier infracción prevista en el presente artículo podrá ser sancionada con la revocación de la cédula de habitabilidad existente.
- (4) A cualquier persona que haya infringido los pactos y resoluciones impuestos en virtud de este artículo se le prohibirá seguir participando en las oportunidades y beneficios de propiedad dentro de un Distrito CHO aprobado.

M. Revisión. Los desarrollos propuestos para la construcción estarán sujetos al proceso de revisión del Plan del Sitio descrito en este Código.

§ 280-37. Reservado.

§ 280-38. Distrito de Suelo Preservado/Superposición de Conservación (PLCO)

Objetivo. El propósito del Distrito de Superposición de Tierras Preservadas/Conservación (PLCO) es proteger las tierras sensibles desde el punto de vista medioambiental y los espacios abiertos naturales, incluidos, entre otros bosques, campos, costas y humedales.

- A. Usos permitidos.** No hay usos permitidos en el PLCO, salvo las actividades relacionadas con el disfrute tranquilo de la naturaleza, como el senderismo, la observación de aves, la gestión del hábitat de la fauna silvestre y la caza en zonas designadas.
- B. Límites.** Los límites del Distrito PLCO serán los que se muestran en el Mapa de Zonificación y pueden ser modificados de vez en cuando a través del proceso de Enmienda del Mapa descrito en este Código.

§ 280-39. Reservado.

ARTÍCULO III USOS Y NORMAS ESPECÍFICAS DE UTILIZACIÓN

§ 280-40. Uso global Permisos

A. Permisos de uso. Los permisos de uso de la Tabla 280-40-1: Permisos de uso en distritos residenciales y de la Tabla 280-40-2: Permisos de uso en distritos no residenciales y especiales identifican para cada distrito los usos principales, accesorios y temporales que se permiten por derecho mediante la emisión de un Certificado de Ocupación, o se permiten mediante la aprobación de una Excepción Especial, se permiten como uso accesorio o se permiten como uso temporal según se indica a continuación:

- (1) Un círculo sólido identifica un uso permitido mediante la aprobación de un permiso de zonificación conforme a este Código dentro de un distrito.
- (2) Un círculo a medio rellenar identifica un uso permitido mediante la aprobación de una Excepción Especial conforme a este Código dentro de un distrito.
- (3) Una letra "A" encerrada en un círculo identifica un edificio, elemento o uso que está permitido como accesorio de un uso principal mediante la aprobación de un Certificado de Ocupación conforme a este Código dentro de un distrito.
- (4) Si está en blanco indica que un edificio, característica o uso está prohibido dentro de un distrito.

Tabla 280-40-1: Permisos de uso en distritos residenciales

	Normas específicas de uso	Normas específicas de uso						
		AE - Empresa agrícola	R-40 - Residencial 40	R-80 - Residencial 80	R-120 - Residencial 120	R-200 - Residencial 200	R-400 - Residencial 400	HR - Residencial Hamlet
<ul style="list-style-type: none"> ● = Permitido con permiso ◐ = Permitido por excepción especial Ⓐ = Permitido como accesorio Utilice = Prohibido Ⓐ◐ = Uso accesorio permitido por excepción especial 								
Agricultura								
Explotación agrícola	§ 280-45.C	●	●	●	●	●	●	
Residencial								
Alojamiento y desayuno	§ 280-44.F	◐	◐	◐	◐	◐	◐	◐
Comunidad de Jubilados de Atención Continuada			●	●	●	●	●	●
Viviendas Cottage Court								●
Vivienda múltiple		●	●	●				●
Vida Senior								●
Vivienda individual	§ 280-44.O	●	●	●	●	●	●	●

	Normas específicas de uso	Normas específicas de uso						
		AE - Empresa agrícola	R-40 - Residencial 40	R-80 - Residencial 80	R-120 - Residencial 120	R-200 - Residencial 200	R-400 - Residencial 400	HR - Residencial Hamlet
<ul style="list-style-type: none"> ● = Permitido con permiso ⦿ = Permitido por excepción especial Ⓐ = Permitido como accesorio Utilice = Prohibido Ⓐ⦿ = Uso accesorio permitido por excepción especial 								
Institucional, Público, Recreativo								
Club de playa	§ 280-44.D		⦿	⦿	⦿	⦿	⦿	
Camping	§ 280-44.H							
Cementerio		⦿		⦿	⦿	⦿	⦿	
Explotación comercial de pupilaje de caballos		⦿						
Centro educativo		⦿	⦿	⦿	⦿			
Campo de golf				⦿	⦿			
Parques y actividades recreativas		●	●	●	●	●	●	●
Instalaciones administrativas públicas		●	●	●	●	●	●	●
Servicios de seguridad pública		●	●	●	●	●	●	
Utilidad pública		⦿	⦿	⦿	⦿	⦿	⦿	
Parque de vehículos recreativos	§ 280-44.BB							
Centro religioso		⦿	⦿	⦿	⦿	⦿	⦿	
Campamento de temporada	§ 280-44.GG	⦿		⦿	⦿			
Industrial/Marino								
Club Náutico			⦿	⦿	⦿	⦿		
Usos accesorios								
Transformación agrícola		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	
Edificio de transformación agrícola		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	
Edificio de producción agrícola		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	
Actividades de agroturismo	§ 280-45.E	Ⓐ		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	
Vivienda accesoria	§ 280-44.A	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ
Estructura recreativa accesoria	§ 280-44.B	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ
Muelle para barcos, Privado		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ

	Normas específicas de uso	Normas específicas de uso						
		AE - Empresa agrícola	R-40 - Residencial 40	R-80 - Residencial 80	R-120 - Residencial 120	R-200 - Residencial 200	R-400 - Residencial 400	HR - Residencial Hamlet
●= Permitido con permiso ●= Permitido por excepción especial Ⓐ= Permitido como accesorio Utilice = Prohibido Ⓐ● = Uso accesorio permitido por excepción especial								
Compostaje	§ 280-45.F	Ⓐ		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	
Guardería, Hogar		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ		Ⓐ
Granja		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	
Granja Cervecería	§ 280-45.I	Ⓐ		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	
Granja Sidrería	§ 280-45.I	Ⓐ		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	
Granja destilería	§ 280-45.I	Ⓐ		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	
Viviendas para temporeros agrícolas		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	
Puesto agrícola		Ⓐ		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	
Sala de degustación de la granja	§ 280-45.I	Ⓐ		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	
Granja Bodega	§ 280-45.I	Ⓐ		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	
Viviendas para trabajadores agrícolas		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	
Centro de jardinería, Venta al por menor	§ 280-44.Q	Ⓐ						
Centro de jardinería, mayorista	§ 280-44.Q	Ⓐ						
Ocupación en el hogar	§ 280-44.Q	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ		Ⓐ
Alojamiento de caballos, animales domésticos y Fowl	§ 280-44.S	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ
Cabaña en la piscina		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ
Garaje privado	§ 280-44.Z	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ		Ⓐ
Nave de almacenamiento residencial		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ
Pequeño sistema de energía eólica		Ⓐ				Ⓐ	Ⓐ	
Producción de energía solar		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ
Temporal								

<ul style="list-style-type: none"> ● = Permitido con permiso ⓪ = Permitido por excepción especial Ⓐ = Permitido como accesorio Utilice = Prohibido Ⓐ⓪ = Uso accesorio permitido por excepción especial 	Normas específicas de uso	AE - Empresa agrícola	R-40 - Residencial 40	R-80 - Residencial 80	R-120 - Residencial 120	R-200 - Residencial 200	R-400 - Residencial 400	HR - Residencial Hamlet
Rebajas	§ 280-44.HH	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ

Tabla 280-40-2: Permisos de uso en distritos no residenciales y especiales

	Normas específicas de uso	Normas específicas de uso													
		CB - Corredor de negocios	RB-I - Empresa rural I	RB-II - Empresa rural II	HMU-I - Hamlet Uso Mixto I	HMU-II -- Hamlet Uso Mixto II	RL - Alojamiento en complejos turísticos	T - Transicional	M-I - Marina I	M-II - Marine II	M-III - Marine III	IM - Marina insular	I - Industrial	PIR - Investigación en Plum Island	PIC - Conservación de Plum Island
Agricultura															
Explotación agrícola	280-49 C	●		●			●	●	●	●	●	●	●		
Residencial															
Alojamiento y desayuno	§ 280-44.F	●		●	●	●	●	●	●	●		●			
Viviendas Cottage Court	§ 280-44.K				●	●									
Comunidad de Jubilados de Atención Continuada		●		●	●	●		●							
Vivienda múltiple		●		●	●	●		●							
Vida Senior		●		●	●	●		●							
Vivienda individual	280-48 Y	●		●	●	●	●	●	●	●		●			
Comercial/Oficina															
Fabricación artesanal	§ 280-44.C	●	●	●	●	●		●				●	●		
Dispensario médico de cannabis												●			
Tienda de conveniencia	§ 280-44.K					●									
Centro de día		●	●	●	●	●		●				●			
Establecimiento de bebidas						●									
Tintorería						●						●			
Servicio de comidas		●		●		●						●			
Servicios funerarios y de entierro		●		●		●		●				●			
Centro de jardinería, Venta al por menor	§ 280-44.Q	●	●	●				●				●			
Hotel	§ 280-44.S	●				●	●								
Hotel, Posada rural	§ 280-44.V	●		●	●	●		●							
Hotel, Posada Marítima	§ 280-44.W									●					

	Normas específicas de uso	Normas específicas de uso													
		CB - Corredor de negocios	RB-I - Empresa rural I	RB-II - Empresa rural II	HMU-I - Hamlet Uso Mixto I	HMU-II -- Hamlet Uso Mixto II	RL - Alojamiento en complejos turísticos	T - Transicional	M-I - Marina I	M-II - Marine II	M-III - Marine III	IM - Marina insular	I - Industrial	PIR - Investigación en Plum Island	PIC - Conservación de Plum Island
Microcervecería y/o Microdestilería		●				●							●		
Oficina		●		●	●	●		●	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	●	●		
Oficina, Médico		●		●	●	●		●				●	●		
Aparcamiento		●				●									
Servicios personales		●		●				●				●	●		
Centro de cuidado de mascotas	§ 280-44.Y	●		●		●						●	●		
Laboratorio de investigación		●										●	●	●	
Restaurante, servicio completo	§ 280-44.BB				●	●	Ⓐ			Ⓐ		●			
Restaurante, Fórmula	§ 280-44.DD					●									
Restaurante, Rápido Servicio	§ 280-44.BB				●	●	Ⓐ			Ⓐ		●			
Centro comercial						●									
Lavandería al por menor						●						●			
Ocio al por menor		●			●	●						●			
Ventas al por menor	§ 280-44.EE				●	●					Ⓐ	●	Ⓐ		
Tienda al por menor, grande	§ 280-44.EE					●									
Pequeño comercio minorista					●	●						●			
Servicios		●		●	●	●		●				●	●		
Teatro o cine					●	●									
Venta y alquiler de vehículos		●													
Hospital o clínica veterinaria	§ 280-50.Z	●		●	●	●		●				●	●		
Bodega	§ 280-4.HH												●		
Instalación de comunicación inalámbrica		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●
Uso en automoción															
Lavado de coches		●										●			

	Normas específicas de uso	Normas específicas de uso													
		CB - Corredor de negocios	RB-I - Empresa rural I	RB-II - Empresa rural II	HMU-I - Hamlet Uso Mixto I	HMU-II -- Hamlet Uso Mixto II	RL - Alojamiento en complejos turísticos	T - Transicional	M-I - Marina I	M-II - Marine II	M-III - Marine III	IM - Marina insular	I - Industrial	PIR - Investigación en Plum Island	PIC - Conservación de Plum Island
Carga de combustible Estación	§ 280-44.O	●											●		
Terminal de transporte		●							●			●	●		
Taller de reparación de vehículos		●		●								●	●		
Institucional, Público, Recreativo															
Aeropuerto, Utilidad Básica Fase II													●		
Arte y uso cultural		●		●	●	●		●	●	●	●	●		●	●
Club de playa	§ 280-44.D						●		●	●		●			
Camping	§ 280-44.H						●								
Cementerio		●													
Explotación comercial de pupilaje de caballos		Ⓐ		●											
Ocio comercial, interior		●				●							●		
Ocio comercial, al aire libre		●											●		
Centro comunitario		●			●	●									
Centro educativo		●			●	●		●					●		
Campo de golf													●		
Centro de salud		●			●	●									
Guardería		●		●		●		●				●			
Parques y actividades recreativas		●	●	●	●	●	●	●	●	●			●	●	●
Instalaciones administrativas públicas		●		●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●
Servicios de seguridad pública		●		●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●
Utilidad pública		●	●	●		●		●	●		●	●			
Campamento de temporada							●								
Parque de vehículos recreativos	§ 280-44.BB						●								
Centro religioso		●	●	●	●	●		●							
Campamento de temporada	§ 280-44.GG						●								

	Normas específicas de uso	CB - Corredor de negocios	RB-I - Empresa rural I	RB-II - Empresa rural II	HMU-I - Hamlet Uso Mixto I	HMU-II -- Hamlet Uso Mixto II	RL - Alojamiento en complejos turísticos	T - Transicional	M-I - Marina I	M-II - Marine II	M-III - Marine III	IM - Marina insular	I - Industrial	PIR - Investigación en Plum Island	PIC - Conservación de Plum Island
Industrial/Marino															
Sistema de almacenamiento de energía en baterías															
Cervecería/Destilería													●		
Venta y servicio de barcos		●		●					●	●		●			
Astillero								●	●			●	●		
Solar comercial Sistema de producción de energía													●	●	●
Tienda para contratistas		●	●	●	●	●	●						●		
Patio de almacenamiento para contratistas	§ 280-44.J	●	●	●									●		
Centro de distribución													●		
Procesado de pescado									●	●	●	●			
Planta de procesamiento de alimentos		●											●		
Centro de jardinería, mayorista	§ 280-44.X	●	●	●									●		
Industrial, pesado	§ 280-44.S												●		
Industrial, Ligero		●											●		
Marina							Ⓐ	●	●	●	●	●	●	●	
Almacenamiento exterior	§ 280-44.X	●	●	●				●	●	●	●	●	●		
Almacén autoservicio													●		
Depósito de vehículos y embarcaciones		●						●	●			●	●		
Almacén, Privado		●	●	●				●	●			●	●		
Almacén, Público												●	●		
Club Náutico								●	●			●			
Usos accesorios															
Vivienda accesoria	§ 280-44.A	Ⓐ		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ		Ⓐ			
Estructura recreativa accesoria	§ 280-44.B	Ⓐ		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ		Ⓐ	Ⓐ		
Transformación agrícola		Ⓐ		Ⓐ				Ⓐ					Ⓐ		

	Normas específicas de uso	Normas específicas de uso													
		CB - Corredor de negocios	RB-I - Empresa rural I	RB-II - Empresa rural II	HMU-I - Hamlet Uso Mixto I	HMU-II -- Hamlet Uso Mixto II	RL - Alojamiento en complejos turísticos	T - Transicional	M-I - Marina I	M-II - Marine II	M-III - Marine III	IM - Marina insular	I - Industrial	PIR - Investigación en Plum Island	PIC - Conservación de Plum Island
Actividad agroturística	§ 280-45.E	Ⓐ		Ⓐ				Ⓐ					Ⓐ		
Muelle para barcos, Privado	§ 280-44.G						Ⓐ		Ⓐ	Ⓐ		Ⓐ			
Vivienda del conserje	§ 280-44.I	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ
Guardería, Hogar		Ⓐ		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ		Ⓐ	Ⓐ		
Ventanilla de servicio drive-up	§ 280-44.M	Ⓐ				Ⓐ									
Estación de recarga de vehículos eléctricos		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ
Granja		Ⓐ		Ⓐ			Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ		
Granja Cervecería	§ 280-45.I	Ⓐ		Ⓐ			Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ		
Granja Sidrería	§ 280-45.I	Ⓐ		Ⓐ			Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ		
Granja destilería	§ 280-45.I	Ⓐ		Ⓐ			Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ		
Viviendas para temporeros agrícolas		Ⓐ		Ⓐ			Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ		
Puesto agrícola	§ 280-45.H	Ⓐ		Ⓐ			Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ		
Sala de degustación de la granja	§ 280-45.I	Ⓐ		Ⓐ			Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ		
Granja Bodega	§ 280-45.I	Ⓐ		Ⓐ			Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ		
Viviendas para trabajadores agrícolas		Ⓐ		Ⓐ			Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ		
Ocupación en el hogar		Ⓐ		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ		Ⓐ	Ⓐ		
Pabellón exterior		Ⓐ											Ⓐ		
Cabaña en la piscina	§ 280-44.Z			Ⓐ			Ⓐ	Ⓐ		Ⓐ		Ⓐ			
Garaje privado	§ 280-44.Z	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ		Ⓐ	Ⓐ		
Almacenamiento residencial Nave		Ⓐ		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ		Ⓐ	Ⓐ		
Pequeño sistema de energía eólica		Ⓐ		Ⓐ									Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ
Producción de energía solar		Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ

§ 280-41. Estructuras accesorias y usos

- A. Permiso requerido.** Excepto en los casos exentos en este Código, las estructuras y usos accesorios requerirán la emisión de un Certificado de Ocupación.
- B. Usos restringidos.** Sólo se permitirán estructuras y usos accesorios si figuran como usos permitidos en la Tabla 280-40-1: Permisos de uso en distritos residenciales o en la Tabla 280-40-2: Permisos de uso en distritos no residenciales y especiales; no obstante, podrán permitirse usos accesorios no enumerados en el presente documento si el Inspector de Edificios considera que son accesorios habituales de un uso principal permitido.
- C. Ubicaciones restringidas.**
- (1) **Comerciales.** Las estructuras y usos accesorios situados en distritos no residenciales deberán cumplir los mismos requisitos de retranqueo que la estructura principal.
 - (2) **Residencial.** Las estructuras y usos accesorios ubicados en distritos residenciales deberán ser:
 - (a) Situado dentro de un patio trasero, excepto cuando se permita expresamente lo contrario en el presente documento;
 - (b) Situado en un patio lateral o en un patio delantero secundario de parcelas de esquina;
 - (c) Situado en el patio delantero de un lote de doble fachada donde dicho patio linda con la elevación trasera del edificio principal del lote;
 - (d) Situado en el patio delantero de los lotes frente al mar, siempre que la estructura cumpla con el retroceso del patio delantero principal requerido del distrito respectivo;
 - (e) Situado en la misma parcela que el uso principal permitido asociado; y
 - (f) Situado de forma que no impida el acceso a ningún aparcamiento obligatorio.
- D. Tamaño restringido.** Cualquier estructura y/o uso accesorio individual:
- (1) No ocuparán más superficie de una parcela determinada que el uso principal permitido asociado; y
 - (2) Estarán subordinados en su finalidad al edificio principal o al uso principal permitido.
 - (3) El tamaño, la altura y el retranqueo de las estructuras accesorias situadas en los Distritos Residenciales AE, R-40, R-80, R-120, R-200, R-400 y Hamlet serán los siguientes:

Tabla 280-41-1: Límites de tamaño de estructuras accesorias

Tamaño de la parcela (pies cuadrados)	Máximo Altura (pies)	Distancia mínima para Patio lateral y/o trasero (pies)
Menos de 10.000	18	3
De 10.000 a 19.999	18	5
De 20.000 a 39.999	18	10
De 40.000 a 59.999	22	15
60.000 a 79.999	22	20

80.000 y más

22

25

- E. Estructuras recreativas accesorias.** Las canchas deportivas, piscinas y estructuras de juego serán estructuras accesorias permitidas en todos los distritos residenciales, sujetas a las normas de uso específicas de este Código.
- F. Usos exentos como usos accesorios.** Los usos que están exentos de requerir un Certificado de Ocupación según este Código también pueden permitirse como usos accesorios en un lote si el Inspector de Edificios determina que dicho uso está asociado habitualmente con el uso principal permitido según este Código.

§ 280-42. Edificios temporales y usos

- A. Permiso requerido.** Los edificios y usos temporales requerirán todos los permisos exigidos para otros edificios y usos exigidos por este Código.
- B. Certificados de Ocupación.** Los edificios y usos temporales requerirán un Certificado de Ocupación aprobado.
- C. Límites generales de duración.** A cada lote se le puede permitir hasta un edificio temporal y hasta un uso temporal por año calendario, y sólo se permitirá el establecimiento de edificios y usos temporales en un lote por un período que no exceda los 30 días calendario consecutivos, a menos que sea extendido por el Inspector de Edificios después de la revisión de una extensión solicitada.
- D. Límites de duración para usos específicos.** Los siguientes tipos de edificios y usos temporales estarán exentos del límite de duración general establecido anteriormente y, en su lugar, podrán permitirse con sujeción a lo siguiente:
 - (1)** Las construcciones temporales relacionadas con las actividades de construcción podrán permanecer en el lugar mientras duren las obras. Dichas construcciones temporales se retirarán en un plazo de 14 días naturales tras la finalización o el abandono de las obras.
 - (2)** Los edificios de ocio temporales asociados a festivales, circos, conciertos y usos similares no se permitirán durante más de 14 días consecutivos.
 - (3)** Las carpas temporales para exposiciones o ventas al aire libre no podrán autorizarse durante más de 14 días consecutivos una vez cada 90 días naturales.
 - (4)** El Inspector de Edificios está autorizado a expedir un permiso para el uso temporal estacional de las zonas de aparcamiento fuera de la vía pública para la exposición y venta de artículos navideños y de temporada (por ejemplo, suministros de jardinería de primavera y árboles navideños).
- E. Usos exentos como usos temporales.** Usos que no están obligados a obtener un Certificado de Ocupación según este Código.
- F. Cumplimiento y audiencias.** Todos los lotes y edificios dentro de la Ciudad deberán ser utilizados y construidos en conformidad con las regulaciones de este Código. El Inspector de Edificios, la Junta de Planificación, la Junta de Apelaciones de Zonificación y la Junta Municipal tienen ciertas facultades administrativas.

y de toma de decisiones, tal y como se establece más detalladamente en este Código. Las audiencias son, en algunos casos, audiencias cuasijudiciales de pruebas registradas y, en otros casos, cuasilegislativas o legislativas.

- G. Certificados de Ocupación.** Los Certificados de Ocupación también pueden permitirse como usos temporales en un lote si el Inspector de Edificios determina que dicho uso está habitualmente asociado con el uso principal permitido.
- H. Estructuras y usos accesorios prohibidos.** Los usos prohibidos según la Tabla 280- 40-1: Permisos de uso en distritos residenciales y la Tabla 280-40-2: Permisos de uso en distritos no residenciales y especiales dentro de un distrito no se permitirán como uso temporal.

§ 280-43. Aplicabilidad de las normas de uso específico

- A. Cumplimiento; modificaciones de normas específicas de uso.** Cuando en este Código se incluya un uso dentro de la Tabla 280- 40-1: Permisos de uso en distritos residenciales o la Tabla 280-40-2: Permisos de uso en distritos no residenciales y especiales, cualquiera de dichas disposiciones aplicables se interpretará como una condición requerida para la aprobación del uso, además de cualquier otra condición incluida mediante la aprobación de este Código. No obstante lo anterior o cualquier disposición en contrario contenida en este Código, las normas dimensionales contenidas en las normas de uso específico pueden variarse de acuerdo con los procedimientos de varianza de este Código.
- B. Las normas de uso específico pueden aplicarse a usos no definidos.** Si el Inspector de Edificios determina, según este Código, que un uso propuesto es funcionalmente el mismo que un uso definido que está sujeto a normas de uso específico en este Código, dichas normas de uso específico también se aplicarán al uso propuesto.

§ 280-44. Normas específicas de uso (A- Z)

A. Viviendas accesorias

(1) Normas generales

- (a) Las viviendas accesorias sólo se permitirán si figuran como uso permitido en la Tabla 280-40-1: Permisos de uso en distritos residenciales o en la Tabla 280-40-2: Permiso de uso no residencial y de distrito especial
- (b) Todas las viviendas accesorias estarán sujetas a la expedición de un permiso de alquiler.
- (c) Las viviendas accesorias no pueden utilizarse como alquileres de corta duración.
- (d) Una vivienda accesoria no puede venderse ni transferirse por separado del uso principal asociado.
- (e) Toda parcela que contenga una vivienda accesoria debe disponer de una instalación séptica o de una conexión al alcantarillado público.
- (f) Todas las viviendas accesorias deben ser aprobadas por el Departamento de Salud.

- (g) El Inspector Jefe de Edificios, el Inspector de Zonificación y el personal de la Ciudad que se dedican a la aplicación de las disposiciones de este capítulo están autorizados a realizar o hacer que se realicen inspecciones para determinar el cumplimiento de este capítulo y están autorizados a entrar en cualquier propiedad con el propósito dichas inspecciones.
 - (h) Cualquier otra norma que se aplique a todas las viviendas accesorias.
- (2) **Vivienda accesoria en una vivienda individual.** Se permite una Vivienda Accesoria dentro de una vivienda individual existente sujeta a los siguientes requisitos:
- (a) No se permitirá más de una vivienda accesoria por parcela. La vivienda accesoria debe estar ubicada y ser accesible desde el interior de la vivienda principal.
 - (b) La vivienda accesoria contendrá:
 - i. No menos de 220 pies cuadrados y no más de 750 pies cuadrados de superficie habitable;
 - ii. No más de dos dormitorios y un baño, y una de las unidades de vivienda, ya sea la principal o la Vivienda Accesoria, será para el uso único y exclusivo del propietario o de un miembro del hogar del propietario, según se define en este Código;
 - iii. La otra unidad de vivienda deberá estar alquilada para su ocupación durante todo el año, lo que se acreditará mediante un contrato de arrendamiento por escrito con una duración de uno o más años; y
 - iv. Los alquileres cobrados a un residente en el Registro de Viviendas Comunitarias no superarán el alquiler establecido anualmente por la Junta Municipal.
 - (c) La Vivienda Accesoria no deberá exceder el 25% del espacio habitable de todo el edificio principal basado en estructuras debidamente certificadas al momento de la entrada en vigencia de este Código.
 - (d) Se dispondrá de un mínimo de tres plazas de aparcamiento fuera de la vía pública.
 - (e) La entrada exterior a la vivienda accesoria conservará, en la medida de lo posible, el aspecto exterior existente de la vivienda individual en la que se encuentra.
 - (f) Sujeto a todas las demás restricciones y requisitos de este Código, se puede permitir una expansión razonable de los cimientos existentes, que no exceda el 25% del espacio habitable de la unidad de vivienda existente, para acomodar la creación de una Vivienda Accesoria.
 - (g) Todas las transformaciones estarán sujetas a la inspección del Inspector de Edificios y a la expedición de un certificado de ocupación.
 - (h) El edificio principal existente, junto con la Vivienda Accesoria, deberá cumplir con todos los demás requisitos de este Código.

- (i) No obstante las disposiciones de este Código, no se requerirá la aprobación del plano del sitio por parte de la Junta de Planificación para el establecimiento de una Vivienda Accesoría.
 - (j) Se requerirá la aprobación por parte del Departamento de Servicios Sanitarios del Condado de Suffolk de los sistemas de abastecimiento de agua y evacuación de aguas residuales.
 - (k) La estructura accesoria existente deberá cumplir con todos los demás requisitos de este Código.
 - (l) No se permitirán instalaciones de alojamiento y desayuno, según lo autorizado por este Código, en o dentro de locales para los cuales se autorice o exista una Vivienda Accesoría.
 - (m) El Inspector Jefe de Edificios, el Inspector de Zonificación y el personal de la Ciudad que se dedican a la aplicación de las disposiciones de este capítulo están autorizados a realizar o hacer que se realicen inspecciones para determinar el cumplimiento de este capítulo y están autorizados a entrar en cualquier propiedad con el propósito dichas inspecciones.
- (3) Apartamento Accesorio en un edificio separado en un lote con una sola vivienda.** Se permite una Vivienda Accesoría en un edificio accesorio sujeto a los siguientes requisitos:
- (a) No se permitirá más de una Vivienda Accesoría en un lote.
 - (b) La vivienda accesoria contendrá:
 - i. No menos de 220 pies cuadrados y no más de 750 pies cuadrados de superficie habitable y no tendrá más de dos dormitorios y un baño.
 - ii. Una de las , ya sea la principal o la accesoria, será para uso único y exclusivo del propietario o de un miembro de la unidad familiar del propietario, tal y como se define en este Código;
 - iii. La otra vivienda deberá estar arrendada para ser ocupada durante todo el año, lo que se acreditará mediante un contrato de arrendamiento por escrito de uno o más años de duración; y
 - iv. Los alquileres cobrados a un residente en el Registro de Viviendas Comunitarias no superarán el alquiler establecido anualmente por la Junta Municipal.
 - (c) La parcela deberá disponer de un total de tres plazas de aparcamiento fuera de la vía pública.
 - (d) La totalidad de la superficie habitable de la vivienda accesoria debe estar en una sola planta de la estructura accesoria. Si la vivienda accesoria se establece en la primera planta, el acceso a cualquier zona de almacenamiento superior se realizará únicamente mediante una escalera desplegable.
 - (e) No se permitirán instalaciones de alojamiento y desayuno en los locales para los que se autorice o exista una Vivienda Accesoría.
- (4) Vivienda accesoria en un edificio no residencial.**

- (a) Las viviendas accesorias sólo están permitidas en edificios no residenciales en los siguientes distritos: Corridor Business, Rural Business II, Hamlet Mixed Use I & II y Transition.
- i) Las viviendas accesorias en edificios no residenciales están sujetas a los siguientes requisitos:
 - i. El uso principal es no residencial;
 - ii. Las viviendas accesorias están situadas encima o junto a un espacio comercial no residencial;
 - iii. Las viviendas accesorias tienen un máximo de 1.000 pies cuadrados de bruta cada una; y
 - iv. Las viviendas accesorias no supondrán más del 50% de la superficie bruta del edificio principal o, en el caso de edificios múltiples, el 50% de la superficie bruta de todos los edificios del solar; y
 - v. La construcción y/o remodelación de una estructura existente para crear Viviendas Accesorias no desencadenará la necesidad de aprobación del plan de sitio a menos que dicha construcción o remodelación resulte en un aumento del tamaño de los cimientos de la estructura.
 - vi. Se permite que la mitad de las viviendas accesorias de una propiedad sean de alquiler a precio de mercado.
 - vii. La mitad de las viviendas accesorias de cualquier propiedad deben cumplir los requisitos de vivienda comunitaria y estar ocupadas por una persona que reúna los requisitos y esté inscrita en el Registro de Viviendas Comunitarias del municipio de Southold, sin que el precio del arrendamiento supere los precios fijados anualmente por la Junta Municipal para las viviendas comunitarias;
- (5) **Apartamento en un edificio existente accesorio a un uso principal no residencial.** Se permite una Vivienda Accesorio en un edificio existente accesorio a un uso no residencial sujeto a los siguientes requisitos:
 - (a) No se permitirá más de una Vivienda Accesorio independiente en un lote. La vivienda accesorio debe estar ubicada y tener acceso independiente del uso principal en una estructura accesorio.
 - (b) La vivienda accesorio contendrá:
 - i. No menos de 220 pies cuadrados y no más de 750 pies cuadrados de superficie habitable y no tendrá más de dos dormitorios y un baño.
 - ii. La vivienda accesorio se arrendará únicamente a una persona inscrita en el registro de viviendas comunitarias.;
 - iii. La vivienda accesorio se alquilará para su ocupación durante todo el año, lo que se acreditará mediante un contrato de arrendamiento por escrito con una duración de uno o más años; y

- iv. Los alquileres cobrados no superarán el alquiler establecido anualmente por la Junta Municipal para las Viviendas Comunitarias.
- (c) Se proporcionará un espacio adicional de estacionamiento fuera de la calle para la Vivienda Accesoría en el mismo lote, además de cualquier estacionamiento requerido para el uso principal.
- (d) La totalidad de la superficie habitable de la vivienda accesoría debe estar en una sola planta de la estructura accesoría.
- (e) La estructura accesoría existente deberá cumplir con todos los demás requisitos de este Código.
- (f) Se requerirá la aprobación por parte del Departamento de Servicios Sanitarios del Condado de Suffolk de los sistemas de abastecimiento de agua y evacuación de aguas residuales.

B. Estructuras recreativas accesorias

- (1) **Retroceso.** Todas las estructuras recreativas accesorias deberán retranquearse 25 pies de cualquier línea de propiedad o el retranqueo mínimo requerido en el distrito subyacente, el que sea mayor.
- (2) **Vallado de pistas deportivas.**
 - (a) Una valla de al menos ocho pies de altura rodeará el perímetro de cualquier pista deportiva.
- (3) **Composición de las pistas deportivas.** Todas las pistas deportivas serán de tierra batida, césped artificial, hormigón u otra superficie impermeable. superficie de una pista deportiva accesoría contará para la cobertura del lote.
- (4) **Altura.** Ninguna estructura de juego accesoría excederá los 15 pies de altura o la altura del uso primario asociado, la que sea menor.

C. Fabricación artesanal

- (1) La venta al por menor de los artículos creados in situ está permitida como uso accesorio.

D. Sistema de almacenamiento de energía en baterías.

- (1) Reservado.

E. Club de playa

- (1) Ningún edificio o parte del mismo o cualquier área de estacionamiento o carga deberá estar ubicado a menos de 100 pies de cualquier línea de calle o a menos de 50 pies de cualquier línea de lote.
- (2) La superficie total cubierta por estructuras principales y accesorias no superará el 20% de la superficie del lote.
- (3) Ningún uso de este tipo podrá ocupar una parcela con una superficie inferior a tres acres.

F. Alojamiento y desayuno

- (1) Un bed and breakfast debe estar subordinado al uso principal de la parcela. El uso principal debe ser una vivienda. La vivienda debe ser la residencia principal del propietario.
- (2) Los establecimientos de alojamiento y desayuno deberán prever un mínimo de dos plazas de aparcamiento para los propietarios del inmueble y una plaza de aparcamiento adicional por cada habitación de huéspedes.
- (3) Se permite un máximo de cinco habitaciones de alquiler temporal para un máximo de 10 ocupantes.
- (4) Las habitaciones alquiladas sólo pueden ser utilizadas por visitantes y viajeros de paso y alquiladas por noches, fines de semana o semanas.
- (5) Además de otros letreros permitidos, los establecimientos de alojamiento y desayuno pueden instalar un letrero montado en el suelo permitido con un área máxima de letrero de cuatro pies cuadrados y una altura máxima de cuatro pies. Dicha señalización puede estar iluminada desde una fuente de luz externa.

G. Muelle, Privado

- (1) Debe originarse en una parcela de propiedad privada y no se extenderá más de 150 pies más allá de la línea de propiedad o en o a través de las propiedades vecinas.
- (2) Sólo podrán albergar embarcaciones y equipos relacionados con la náutica propiedad de los residentes de la parcela de origen.
- (3) Debe ser mantenido en buen estado en todo momento por el propietario del lote de origen.

H. Camping

- (1) El número máximo de campings, parcelas para vehículos recreativos, cabañas o similares permitidos en un camping será de uno por cada 8.000 pies cuadrados de superficie neta de parcela.
- (2) Deberá obtenerse un permiso de la ciudad de Southold para explotar un camping antes de su ocupación. Los permisos no son transferibles o asignables y pueden ser revocados por causa justificada.
- (3) Los campings también se rigen por el Capítulo 253 - Campamentos turísticos y de remolques.
- (4) La superficie máxima de las cabañas, tiendas de campaña y yurtas será de 600 pies cuadrados.

I. Vivienda del conserje

- (1) Uno por propiedad
- (2) El inquilino debe ser empleado de forma continua por el propietario u operador del lote o del uso principal del lote.
- (3) Se requiere permiso de alquiler.
- (4) Deberá acreditarse que el propietario u operador de la parcela o del uso principal de la parcela tiene un empleo.

- (5) La vivienda del cuidador está restringida a un máximo de 1.500 pies cuadrados de superficie bruta y debe cumplir con todas las demás normas dimensionales para unidades de vivienda en el distrito subyacente.
- (6) Se proporcionará una plaza de aparcamiento reservada para el inquilino, a menos que se requiera una plaza de aparcamiento para el mismo individuo en otra parte de este reglamento.

J. Patio de almacenamiento para contratistas

- (1) Se aplicarán las normas aplicables a los usos de Almacenamiento al aire libre.

K. Tiendas de conveniencia

- (1) Ninguna tienda de conveniencia tendrá superficie bruta superior a 5.000 pies cuadrados.
- (2) Todos los productos, incluidos, entre otros, los alimentos envasados, las bebidas, las publicaciones periódicas y los enseres domésticos, se venderán para su consumo fuera del establecimiento.
- (3) Las tiendas de conveniencia situadas dentro o en la misma parcela que un uso de gasolinera se considerarán un uso accesorio sujeto a la revisión del plano del emplazamiento, únicamente si se cumplen los siguientes requisitos:
 - (a) La superficie bruta de la tienda de conveniencia no será superior a 800 pies cuadrados o menos, incluyendo el área de almacenamiento y mostrador.
 - (b) Se deberá proporcionar estacionamiento adicional equivalente a una plaza por cada 100 pies cuadrados de superficie dedicada a la tienda de conveniencia, incluyendo el mostrador de ventas y el almacenamiento de productos al por menor. En ningún caso se utilizará este requisito de aparcamiento para cumplir el requisito de aparcamiento mínimo de la gasolinera asociada; sin embargo, cada surtidor de combustible puede contar como una plaza de aparcamiento para el requisito de aparcamiento adicional de la tienda de conveniencia.
 - (c) El diseño físico, incluyendo el color y el uso de materiales, del deberá ser sensible a las características visuales y físicas de otros edificios, espacios públicos y usos en el área circundante.
 - (d) Los rótulos para la tienda de conveniencia y la gasolinera asociada deberán ajustarse a este Código.
 - (e) Las franquicias de comida preparada no están permitidas dentro de las tiendas de conveniencia accesorias.
- (4) Las tiendas de conveniencia preexistentes que no se ajusten a la normativa y con las autorizaciones pertinentes podrán seguir funcionando como , siempre y cuando no aumente el tamaño de la tienda.

L. Tribunales

- (1) Los patios de casas de campo tendrán un mínimo de cuatro y un máximo de 12 viviendas individuales.
- (2) Las casitas de un patio de casitas no pueden superar los 1.200 pies cuadrados cada una.

- (3) Las casitas de un patio de casitas no pueden superar los 25 pies de altura por encima de la zona verde central o del camino peatonal.
- (4) Las casas de campo no dispondrán de más de una plaza de aparcamiento para residentes por unidad. Los patios de casas de campo no dispondrán de más de una plaza de aparcamiento para invitados por cada dos unidades.
- (5) Las parcelas pueden alquilarse según el modelo de propietario único o subdividirse con arreglo a las normas habituales de subdivisión de parcelas.

Figura 280-44-1: Ejemplo de Cottage Court



M. Ventanilla de servicio drive-up

- (1) Las ventanillas sólo están permitidas para los bancos.
- (2) Un drive-through ventana requiere la revisión del plan de sitio y la aprobación de la Junta de Planificación.
- (3) Las ventanillas o carriles de autoservicio no deberán estar adyacentes a un derecho de paso público ni a menos de 50 pies de cualquier uso residencial. Deberá colocarse una valla de madera maciza, un seto o un muro de mampostería de un mínimo de dos metros de altura en los lugares en los que una ventanilla de autoservicio esté adyacente a una propiedad residencial, de conformidad con las normas de vallado y protección aplicables.
- (4) Las marquesinas de los autoservicios deben estar sujetas e integradas en el diseño del edificio. Los colores y materiales deben complementar el diseño del edificio.
- (5) Las zonas de espera para vehículos deberán ser suficientes para satisfacer las necesidades del establecimiento de forma que no interfieran con la circulación general en el emplazamiento. La zona de espera deberá estar situada en la ventanilla de servicio y antes de la misma. Se prohíben las zonas de espera adyacentes y paralelas a calles o derechos de paso públicos.

- (6) El sistema de circulación debe proporcionar un flujo de tráfico continuo con un movimiento eficiente en todo el emplazamiento. Deben minimizarse los conflictos entre los principales movimientos peatonales y la circulación de vehículos.

N. Viviendas como uso principal

- (1) En todas las ubicaciones, excepto en el Distrito de Superposición de Viviendas Comunitarias, los desarrollos de más de una vivienda en una parcela donde las viviendas son el uso principal de un edificio o edificios requerirán lo siguiente:
 - (a) La superficie bruta de cada vivienda no superará los 1.500 pies cuadrados, excluidos los sótanos.
 - (b) Necesidad de vivienda comunitaria
 - í. El 50% de las unidades se alquilará o venderá a los precios de vivienda comunitaria fijados anualmente por la Junta Municipal a inquilinos o compradores que figuren en la lista de elegibles de Vivienda Comunitaria de la Ciudad.
 - (c) Las viviendas deben permanecer bajo la misma titularidad que el terreno y sólo pueden ofrecerse en alquiler, no en venta.

O. Viviendas individuales

- (1) En todas las zonas donde el uso está permitido, se aplica la siguiente limitación:
 - (a) Sólo se permite una única vivienda por lote reconocido, excepto en los casos que se indican a continuación:
 - (b) Excepciones:
 - í. En los Distritos Marinos I, Marinos II y Marinos Insulares no habrá más de una vivienda individual por lote único e independiente registrado en existencia al 10 de enero de 1989.
 - ii. Desarrollos que incluyen viviendas individuales propuestas como parte de un plan que requiere la aprobación del plan de sitio de la Junta de Planificación. Consulte Viviendas como uso principal para conocer las normas.
 - iii. Viviendas accesorias

(2) Restricciones de superficie bruta

- (a) La superficie bruta de la vivienda única en un solo lote no superará los siguientes límites:
 - í) Lotes con una superficie máxima de 10.000 pies cuadrados: 2.100 pies cuadrados como máximo.

- ii) Lotes con una superficie máxima de 20.000 pies cuadrados: 2.100 pies cuadrados más el 12,5% de la superficie del lote que exceda de 10.000 pies cuadrados hasta un total 3.350 pies cuadrados como máximo.
- iii) Lotes con una superficie máxima de 30.000 pies cuadrados: 3.350 pies cuadrados más el 10% de la superficie del lote que exceda de 20.000 pies cuadrados hasta un total 4.350 pies cuadrados como máximo.
- iv) Lotes con una superficie máxima de 40.000 pies cuadrados: 4.350 pies cuadrados más el 7,5% de la superficie del lote que exceda de 30.000 pies cuadrados hasta un total 5.100 pies cuadrados como máximo.
- v) Lotes de hasta 80.000 pies cuadrados de superficie: 5,100 pies cuadrados más 5% área del lote en exceso de 40,000 pies cuadrados hasta un total de 7,100 pies cuadrados máximo.
- vi) Lotes de hasta 200.000 pies cuadrados de superficie: 7,100 pies cuadrados más 2.5% del área del lote en exceso de 80,000 pies cuadrados hasta un total de 10,100 pies cuadrados máximo.
- vii) Todos los lotes que superen los 200.000 pies cuadrados de superficie: 10.100 pies cuadrados más el uno por ciento (1%) de la superficie adicional del lote.

(b) Para determinar la superficie bruta máxima permitida, se aplicarán las siguientes disposiciones:

- i) "Superficie de lote" tendrá el mismo significado que la superficie de un lote o parcela definida como "terreno edificable" en este Código.
- ii) Para determinar la cobertura máxima de la parcela, ya sea en virtud del requisito de superficie o de la restricción porcentual de esta sección, se aplicará el requisito o norma más restrictivo.
- iii) La nueva construcción, reconstrucción o mejora de cualquier vivienda se limitará por las normas establecidas por este código, o por la varianza de no exceder el promedio GFA de viviendas en el área inmediata según lo determinado por la Junta de Apelaciones de Zonificación.
- iv) Cualquier vivienda existente a partir de la fecha de entrada en vigor de esta sección que exceda el GFA máximo definido en este documento se considerará no conforme a los efectos del presente capítulo.
- v) Las restricciones de superficie bruta establecidas en esta sección no se aplicarán a las viviendas para trabajadores agrícolas.

(3) Ley piramidal

(a) Toda vivienda individual, o edificio o estructura accesoria de una vivienda individual, situada en una única parcela debe estar dentro del plano del cielo.

- (b) Si, en la determinación del Inspector de Edificios, la conformidad con esta disposición anterior no es posible, un edificio o estructura puede ser permitido, siempre y cuando la altura total no es superior a la altura media de los edificios adyacentes o estructuras dentro de 500 pies a cada lado de la parcela, en el mismo lado de la calle y en el mismo distrito.

(4) Rendimiento de la superficie del lote para la subdivisión

- (a) Cuando una sola vivienda esté situada en terreno subdivisible, la superficie de terreno necesaria para soportar el tamaño de la casa no se tendrá en cuenta para el rendimiento de una futura subdivisión.

P. Estación de repostaje/carga

- (1) Para todas las aplicaciones comerciales, se requiere un plano del emplazamiento que incluya la ubicación de los edificios, las transmisiones, las bombas, las unidades de carga, los tanques de almacenamiento subterráneos, los carteles, las protecciones o las vallas, y que esté sujeto a la revisión del plano del emplazamiento por parte de la Junta de Planificación.
- (2) Ningún surtidor que dispense gasolina, diesel, queroseno, gas natural, propano u otro hidrocarburo deberá estar ubicado a menos de 100 pies de cualquier lote ocupado por una vivienda.
- (3) Se debe proporcionar un amortiguador de transición, tal como se describe en este Código.
- (4) No se permitirá el almacenamiento permanente de vehículos inoperativos en el emplazamiento.
- (5) No se permitirá la venta de vehículos en o desde el emplazamiento.
- (6) Las estaciones de servicio/carga parciales de autoservicio estarán sujetas a los siguientes requisitos adicionales:
 - (a) Cada estación de servicio de gasolina de autoservicio parcial deberá contar con un encargado cualificado siempre que la estación esté abierta al público. El encargado cualificado tendrá la obligación de controlar y manejar tanto la consola que regula el flujo de gasolina al equipo surtidor que posteriormente será operado por el cliente en la isla de surtidores de autoservicio como el equipo surtidor en las demás islas de surtidores.
 - (b) En ningún momento se dispensará gasolina sin la supervisión directa del encargado cualificado. Se dispondrá de un control que cortará el flujo de gasolina al equipo surtidor en la isla de surtidores de autoservicio siempre que el encargado cualificado esté ausente de la consola de control por motivo, incluso cuando esté manejando el equipo surtidor en las otras islas de surtidores.
 - (c) La consola que regula el flujo de gasolina hacia el equipo de dispensación a distancia que posteriormente accione el cliente en la isla de surtidores de autoservicio estará situada de tal forma que el encargado cualificado que controle dicha consola tenga una visión sin obstáculos del funcionamiento de dicho equipo de dispensación a distancia.

- (d) La isla de bombas de autoservicio dispondrá de controles en todas las bombas que permitirán que dichas bombas funcionen únicamente cuando se retire una boquilla dispensadora de su soporte en la bomba y el interruptor de esta bomba se accione manualmente.
 - (e) La isla de bombas de autoservicio estará protegida por un sistema automático de protección contra incendios en forma de sistema homologado de liberación de polvo seco que actuará como extintor automático.
 - (f) No se permitirá el despacho de gasolina a ningún cliente que no esté en posesión de un permiso válido de operador de vehículos a motor.
 - (g) No habrá ningún dispositivo de apertura con pestillo en ninguna boquilla dispensadora de autoservicio.
- Q. Centro de jardinería, venta al por menor y al por mayor.** Los centros de jardinería al por menor y al por mayor sólo se permitirán como uso accesorio de una explotación agrícola principal de buena fe.
- R. Ocupación en el hogar.** Las ocupaciones en el hogar, incluidas las oficinas domésticas y las guarderías en el hogar, deberán cumplir las siguientes disposiciones:
- (1) La exposición de los productos no debe ser visible desde la calle y no debe existir en el local.
 - (2) El uso será accesorio al uso residencial de los locales y se llevará a cabo dentro del edificio principal por los residentes de los locales con no más de un asistente no residente para el que se debe proporcionar aparcamiento fuera de la calle en el sitio.
 - (3) El uso no superará el 25% de la superficie de todas las plantas del edificio principal, y en ningún caso dicho uso ocupará más de 500 pies cuadrados de superficie.
 - (4) No habrá ningún efecto exterior en la línea de propiedad, como ruido, tráfico, olor, polvo, humo, gas, vapores o radiación.
 - (5) Están prohibidos los estudios en los que se ofrezcan clases de baile o música a grupos de más de cinco alumnos a la vez o en los que se celebren conciertos o recitales.
 - (6) No se alterará el aspecto del edificio, ni se ejercerá la ocupación de forma que el local pierda su carácter residencial, incluyendo pero no limitándose al uso de colores, materiales, construcción o iluminación.
 - (7) El uso no incluirá hospitales de animales, perreras, peluquerías, salones de belleza, clínicas, hospitales, tanatorios, , clubes, talleres de reparación de automóviles, restaurantes, hoteles o lugares de culto.
 - (8) El uso no incluirá la fabricación, manufactura o construcción de ningún tipo en el emplazamiento.
 - (9) El almacenamiento al aire libre de los equipos necesarios para los residentes relacionados con la acuicultura estará protegido de la vista y se ajustará a los retranqueos para estructuras accesorias.

S. Alojamiento de caballos, animales domésticos y aves de corral

- (1) No se alojará ningún animal a menos de 40 pies de cualquier línea de lote. No se construirán alojamientos para bandadas de más de 25 aves a menos de 50 pies de cualquier línea.

T. Industria pesada

- (1) El plano del emplazamiento incluirá la ubicación exacta de todos los edificios, estructuras, aparcamientos para empleados y camiones, zonas de carga, descarga y tráfico, circulación interna, zonas de almacenamiento de contenedores, zonas de almacenamiento para reciclado y cualquier otra información que se considere pertinente para una revisión adecuada de la propuesta.
- (2) Una superficie mínima de terreno de 120.000 pies cuadrados y el derecho a exigir una superficie mayor. Dicho requisito se basará en la escala de la operación medida por el tamaño de los edificios propuestos para el sitio, el volumen de residuos sólidos manejados diariamente, y los requisitos para el estacionamiento y movimiento de vehículos o una conclusión de que la operación no puede ser adecuadamente protegida de la propiedad adyacente.
- (3) A una distancia mínima de 400 pies de una propiedad zonificada para uso residencial medida desde los dos puntos más cercanos del límite de la parcela o situada a 600 pies de una estructura residencial existente medida desde el punto más cercano de la estructura residencial al límite de la parcela.
- (4) Presentación de un plan de trazado que indique que el tráfico generado por la instalación tendrá un impacto mínimo en las calles residenciales.
- (5) Provisión de carriles adecuados para los vehículos que entren en la instalación.
- (6) Todas las actividades intensivas de clasificación, enfardado, procesamiento, trituración y similares asociadas a la , incluido el almacenamiento de todos los contenedores que contengan material reciclable y de desecho, deberán estar contenidas dentro de un edificio completamente cerrado con una superficie de suelo impermeable.
- (7) El uso exterior de la propiedad estará restringido al estacionamiento y maniobra de vehículos, al lavado de vehículos, a las escalas necesarias para el funcionamiento de la estación de transferencia y al almacenamiento de contenedores vacíos.
- (8) El almacenamiento de dichos contenedores vacíos se limitará a los lugares específicamente identificados en el plano del emplazamiento. Este equipo estará situado y protegido de manera que no sea visible desde la calle o desde las propiedades colindantes.
- (9) Queda prohibido el estacionamiento en la vía pública de vehículos, contenedores o cualquier otro equipo o material relacionado de algún modo con la instalación.
- (10) Siempre que sea posible, las zonas de carga y descarga de camiones no darán a la calle.
- (11) Se prohíben todos los materiales tóxicos y peligrosos.
- (12) La altura máxima de la instalación no superará los 35 pies.

- (13) Se plantará y mantendrá un mínimo de 35 pies de zonas ajardinadas de amortiguación, incluyendo árboles de calle, a lo largo de todos los frentes de calle. Las zonas ajardinadas de amortiguación se situarán en su totalidad dentro de los límites de la parcela en cuestión.
- (14) Se instalará y mantendrá una valla de seis pies de altura detrás de las zonas de amortiguación ajardinadas. El color y los materiales de la valla deberán ser aprobados por la Junta de Planificación.
- (15) El solicitante deberá demostrar que el horario de funcionamiento es limitado para minimizar el impacto en las propiedades colindantes.

U. Hotel

- (1) El número máximo de habitaciones en un hotel será de una habitación por cada 8,000 pies cuadrados de área neta del lote (por ejemplo, si el área neta del lote es de 40,000 pies cuadrados, entonces el hotel puede tener cinco habitaciones). La superficie neta del lote será la superficie total del lote o lotes de propiedad común en los que se ubiquen el hotel y sus estructuras accesorias.
- (2) El tamaño máximo de una habitación de invitados será de 600 pies cuadrados.
- (3) Los hoteles pueden incluir actividades y servicios accesorios habituales, como piscina (cubierta o al aire libre), gimnasios cubiertos, centros de negocios, salas de reuniones y zonas de juego al aire libre.
- (4) Los hoteles pueden tener un restaurante accesorio.
- (5) Se exigirá la provisión de un mínimo de una plaza de aparcamiento para el administrador de la y una plaza de aparcamiento adicional por cada habitación de invitados.
- (6) Los servicios en la azotea y los eventos al aire libre sólo se permiten si la parcela en la que se encuentra el está rodeada en su totalidad por distritos y/o usos comerciales.
- (7) Dentro del distrito Resort Lodging, se aplicarán las siguientes normas:
 - (a) El tamaño mínimo del lote será de cinco acres.
 - (b) Ningún sistema de música, entretenimiento o altavoces será audible desde más allá de la línea de propiedad.

V. Hotel, Posada rural

- (1) Deberá ser una reutilización adaptativa de una estructura existente. La ampliación está limitada al diez por ciento de la superficie bruta existente.
- (2) Se permite un máximo de 10 habitaciones de huéspedes alquiladas para un máximo de 20 ocupantes.
- (3) Las habitaciones alquiladas sólo pueden ser utilizadas por visitantes y viajeros de paso y alquiladas por noches, fines de semana o semanas.
- (4) Se exigirá un mínimo de una plaza de aparcamiento para el administrador de la propiedad y una plaza de aparcamiento adicional por cada habitación de invitados.

- (5) Un hotel rural sólo se permitirá en lotes con frente a las rutas 25 y 48 y no se permitirá en ninguna otra ubicación o distrito.
- (6) El gerente debe residir en el lugar cuando las habitaciones estén ocupadas.

W. Hotel, Posada Marítima

- (1) Un puerto deportivo, según lo establecido en este Código, deberá estar en el mismo lote y estar disponible para los huéspedes y el público por igual.
- (2) Se aplicarán las normas establecidas anteriormente para el uso hotelero, con la salvedad de que el número total de habitaciones no podrá exceder de treinta, independientemente del tamaño de la parcela, y de que el restaurante podrá estar abierto al público.

X. Almacenamiento exterior

- (1) Si el almacenamiento al aire libre es el uso principal en un lote, o accesorio a un uso no residencial, el almacenamiento al aire libre debe estar retranqueado la distancia mínima requerida por el distrito subyacente.
- (2) Las zonas de almacenamiento, ya sean principales o accesorias, deberán estar protegidas de la calle por vegetación de al menos dos metros de altura, excepto en las entradas de vehículos y otras zonas de acceso. Dicha vegetación deberá mantenerse en buenas condiciones y no podrá del derecho de paso público.
- (3) Cualquier almacenamiento al aire libre en un lote ubicado en o frente a la Ruta Estatal 48 o la Carretera del Condado 25 estará sujeto al requisito de amortiguación paisajística en los Requisitos de Paisajismo, Protección y Amortiguación de este código.

Y. Centro de cuidado de mascotas

- (1) Si cualquier parte de una instalación de cuidado de mascotas, incluyendo pero no limitado a las áreas de ejercicio, sistemas sépticos, corrales para perros, y áreas de estacionamiento, se encuentra junto a un distrito residencial, las estructuras no deben estar ubicados dentro de 200 pies de la línea de lote más cercano.

Z. Cabaña de piscina. Los siguientes son los requisitos de diseño para cabañas de piscina.

- (1) Una cabaña de piscina o cualquier parte de una estructura accesorio dedicada a tal uso no podrá exceder de 350 pies cuadrados de superficie bruta.
- (2) Una cabaña de piscina no podrá contener más de una habitación que no sea un cuarto de baño.
- (3) Una cabaña de piscina no debe tener calefacción, ni debe contener una cocina o estar diseñada, equipada o utilizada cocinar o dormir. Se permite un frigorífico de no más de cinco pies cúbicos de capacidad.
- (4) Las instalaciones interiores de fontanería se limitarán a un lavabo y un cuarto de baño con inodoro y lavabo.
- (5) Las cabañas de piscina no deben tener duchas interiores. Se permiten las duchas exteriores.

- (6) Todas las instalaciones de fontanería deberán desaguar en un sistema sanitario aprobado por el Departamento de Salud del Condado de Suffolk en una ubicación conforme.
- (7) No se concederá licencia de obras para una cabaña de piscina a menos que: exista una piscina enterrada con cédula de habitabilidad válida; se haya concedido previamente una licencia de obras, aún válida, para una piscina enterrada, o la licencia de obras para la cabaña de piscina se conceda simultáneamente a la concesión de una licencia de obras para una piscina enterrada. No se expedirá ninguna cédula de habitabilidad para una cabaña de piscina a menos que ya exista una piscina enterrada con cédula de habitabilidad o que se esté expidiendo una cédula de habitabilidad para una piscina enterrada al mismo tiempo que una cédula de habitabilidad para una cabaña de piscina.

AA. Garaje privado

- (1) En el no se pueden guardar más de dos vehículos de gasolina o de otro tipo.
- (2) Todos los vehículos almacenados en el garaje deberán ser propiedad o ser utilizados por los propietarios del uso principal de la parcela.
- (3) Ninguna ocupación, negocio o servicio con fines de lucro se ejecutará sin un permiso especial.
- (4) Los garajes deberán retranquearse de la fachada frontal del edificio.
- (5) Los garajes para dos coches deben tener una puerta independiente para cada compartimento o tener la apariencia de una puerta individual para cada compartimento.

BB. Parque de vehículos recreativos

- (1) El número máximo de campamentos, sitios para vehículos recreativos, cabañas o similares permitidos en un parque de vehículos recreativos será de uno por cada 8,000 pies cuadrados de área neta del lote.
- (2) Un permiso para operar un parque de vehículos recreativos se obtendrá de la Ciudad de Southold antes de la ocupación. Los permisos no son transferibles o asignables y pueden ser revocados por causa justificada.
- (3) Los parques de vehículos recreativos también se rigen por el Capítulo 253 - Campamentos turísticos y de remolques.
- (4) La superficie máxima de las cabañas, tiendas de campaña y yurtas será de 600 pies cuadrados.

CC. Restaurante, servicio completo o servicio rápido

- (1) En el Distrito de Alojamiento en Complejos Turísticos (RL), el uso de restaurante de servicio completo sólo se permitirá como uso accesorio de un hotel; y podrá estar abierto al público.
- (2) En los Distritos Marítimo II (M-II) y Marítimo Insular (IM), el uso de restaurante de servicio completo sólo se permitirá como uso accesorio de un puerto deportivo; y podrá estar abierto al público.

DD. Restaurante, Fórmula

- (1)** Los restaurantes tipo fórmula sólo están permitidos cuando están ubicados dentro de un centro comercial tal y como se define en este Código.
- (2)** Los restaurantes preparados están sujetos a los siguientes requisitos:
 - (a)** Debe haber suficiente estacionamiento según lo dispuesto en la Tabla 280-48-1: Proporciones mínimas requeridas de estacionamiento dentro del sitio del centro comercial para acomodar el uso.
 - (b)** No habrá ningún mostrador que sirva al tráfico exterior a través de un drive-in, drive-through, drive-up, drive-by, o una ventana o puerta de acceso directo.
 - (c)** La señalización exterior se ajustará a lo dispuesto en el presente Código y no podrá estar iluminada interiormente.
 - (d)** La publicidad, incluidos los logotipos de marcas comerciales, no podrá fijarse, pintarse ni pegarse en las ventanas del negocio ni en ninguna estructura exterior, incluidos los contenedores de basura y las banderas.
 - (e)** La señalización debe ajustarse al tema de color existente y al estilo de señalización del centro comercial.
 - (f)** El estilo arquitectónico exterior existente del edificio del centro comercial no podrá alterarse ni modificarse en modo alguno para dar cabida al uso propuesto.
 - (g)** El uso debe estar ubicado dentro del complejo principal de edificios del centro comercial y no puede estar ubicado dentro de una única estructura independiente dentro del emplazamiento del centro comercial.

EE. Ventas al por menor

- (1)** En el Distrito Marino II, las ventas al por menor se limitarán a la venta de embarcaciones y piezas y accesorios para embarcaciones, una pescadería, la venta o alquiler de artículos de pesca, buceo o baño, y la venta o alquiler de equipos para deportes acuáticos. Todas las ventas al por menor deben ser accesorias a un puerto deportivo o astillero o varadero.
- (2)** En el Distrito Industrial, las ventas al por menor deben ser accesorias a un uso principal.

FF. Grandes almacenes; Centros comerciales

- (1)** Toda gran superficie comercial deberá tener una altura mínima de suelo a techo de 14 pies.
- (2)** Una cornisa de un pie de espesor deberá adornar al menos tres lados del edificio, incluyendo todos los lados que dan a la calle.
- (3)** Se requieren ventanas en tres lados del edificio, incluidos los que dan a la calle, con un tintado no superior al 10% y que contribuyan a una opacidad de al menos el 60%.
- (4)** Todos los aparcamientos deberán estar situados en el patio lateral o trasero de la parcela.

- (5) Todas las paredes exteriores frontales y laterales deben ser de mampostería. Las unidades de mampostería de hormigón y los bloques de vidrio no se utilizarán para paredes exteriores frontales y laterales y sólo podrán utilizarse para paredes que den al patio trasero.
- (6) La Junta de Planificación determinará que la(s) tienda(s) minorista(s) propuesta(s) no tendrá(n) un impacto adverso indebido en la comunidad. Al tomar tal determinación, la Junta de Planificación deberá realizar o contratar a un consultor para que realice un Estudio de Impacto Municipal y de Mercado, a expensas del solicitante. El estudio se completará en un plazo de 90 días a partir de la recepción de todos los materiales solicitados, y el solicitante tendrá la oportunidad de presentar su propio estudio. La Junta de Planificación tomará una decisión en un plazo de 30 días a partir de la recepción del estudio. Dicho estudio incluirá un análisis del impacto proyectado de la(s) tienda(s) minorista(s) sobre:
 - (a) El mercado minorista local existente, incluidas las cuotas de mercado, si procede.
 - (b) La oferta y la demanda de comerciales.
 - (c) Salarios, prestaciones y empleo locales.
 - (d) Ingresos retenidos en las economías locales de la ciudad de Southold.
 - (e) Costes de servicios e instalaciones públicas.
 - (f) Ingresos públicos.
 - (g) Repercusiones en los impuestos municipales.
 - (h) Impacto sobre el valor de la propiedad en la comunidad.
 - (i) Efectos sobre las operaciones minoristas en el área de mercado circundante.
 - (j) Necesidades de alojamiento de los empleados, si procede.
 - (k) La capacidad de la ciudad de Southold para aplicar su Plan General de forma coherente con el proyecto propuesto.

GG. Campamento de temporada

- (1) El número máximo de campings, emplazamientos para vehículos recreativos, cabañas o similares permitidos en un campamento de temporada será de uno por cada 8.000 pies cuadrados de superficie neta del lote.
- (2) Antes de ocupar un campamento de temporada se deberá obtener un permiso de la ciudad de Southold. Los permisos no son transferibles o asignables y pueden ser revocados por causa justificada.
- (3) Los campamentos de temporada también se rigen por el Capítulo 253 - Campamentos turísticos y de remolques.
- (4) Los campamentos de temporada no pueden funcionar más de 180 días al año. Las fechas concretas de apertura y cierre deben aprobarse como parte del plan de obra.
- (5) La superficie máxima de las cabañas, tiendas de campaña y yurtas será de 600 pies cuadrados.

HH. Bodega

- (1) Todas las bodegas deberán obtener la aprobación del Plan del Sitio de conformidad con este Código antes de operar.
- (2) La bodega será un lugar o local en el que se produzca y venda vino elaborado principalmente con uvas de Long Island;
- (3) La degustación de vinos será accesoria a la vinificación.

II. Rebajas

- (1) **Duración y número restringidos.** Las ventas ambulantes se limitarán a dos días consecutivos. Sólo se podrán realizar dos ventas de este tipo en una parcela determinada durante un año natural.
- (2) **Horario de funcionamiento.** Ninguna venta de garaje podrá comenzar antes de las 8:00 a.m., ni prolongarse más tarde de las 8:00 p.m.
- (3) **Distancia requerida.** La propiedad ofrecida para la venta no se exhibirá a menos de 20 pies de un derecho de paso público.
- (4) **Señalización.** No se permitirán letreros, excepto un letrero en el local de no más de seis pies cuadrados de tamaño, exhibido por un período de no más de una semana inmediatamente antes del día de dicha venta.
- (5) **Permiso necesario.** Se obtendrá un permiso de la Secretaría Municipal previo pago de una tasa, cuyo importe será fijado por la Junta Municipal.
- (6) El permiso de exhibición expedido por el secretario municipal se colocará en el local de forma que pueda leerse desde la calle el día de la venta.

§ 280-45. Usos agrícolas .

- A. **Título.** Esta sección será conocida como la "Ley de Usos Agrícolas".
- B. **Objeto.** Este capítulo se promulga de conformidad con el § 10 de la Ley de Autonomía Municipal para promover la salud pública, la seguridad y el bienestar general de los ciudadanos de la ciudad a través de regulaciones de uso del suelo destinadas a regular los usos agrícolas dentro de toda la ciudad. La disposición de varianza de este capítulo reemplazará cualquier porción inconsistente de la Ley Municipal § 267-a y regirá el tema de las varianzas en este capítulo.

C. Edificio de transformación agrícola

El Departamento de Construcción emitirá un permiso de construcción sólo a una parte dedicada a una operación agrícola de buena fe.

- (1) **Aprobación del plano de emplazamiento del edificio de transformación agrícola**
 - (a) La aprobación del plan de obra no es necesaria para obtener un permiso de construcción si se cumplen las siguientes condiciones:

- i. El área bruta del piso de todo el edificio en el que se llevará a cabo el procesamiento, según se define en este Código, de la(s) estructura(s) de procesamiento no excede los 3,000 pies cuadrados.
 - ii. La estructura está alejada al menos 100 pies de cualquier derecho de paso público, y 50 pies de una línea de propiedad colindante con una residencia.
- (b) Los edificios que no cumplan los requisitos enumerados anteriormente están sujetos a la aprobación del plan de sitio por parte de la Junta de Planificación.

D. Edificio de producción agrícola

El Departamento de Construcción emitirá un permiso de construcción sólo a una parte dedicada a una operación agrícola de buena fe.

(1) Aprobación del plano de emplazamiento del edificio de producción agrícola

- (a) La aprobación del plan de obra no es necesaria para obtener un permiso de construcción si se cumplen las siguientes condiciones:
- i. El área bruta de piso de todo el edificio, según se define en este Código, de la(s) estructura(s) de procesamiento no excede los 3,000 pies cuadrados.
 - ii. La estructura está alejada al menos 15 metros de cualquier derecho de paso público y 15 metros de un límite de propiedad colindante con una residencia.
- (b) Los edificios que no cumplan los requisitos enumerados anteriormente están sujetos a la aprobación del plan de sitio por parte de la Junta de Planificación.

E. Actividades de agroturismo. Para las actividades de agroturismo se requiere lo siguiente:

- (1) Situado en una finca de explotación agrícola con al menos diez acres en producción agrícola;
- (2) Accesorio a la explotación agrícola;
 - (a) Los ingresos procedentes de las actividades de agroturismo estarán subordinados a los ingresos procedentes de la venta de productos agrícolas, incluidos los productos transformados.
- (3) A escala proporcional a la explotación
 - (a) La superficie de terreno utilizada para las actividades de agroturismo, incluidos los aparcamientos, no será superior al 10% de la parcela en la que se ubique la actividad.
- (4) La mayoría de las actividades deben estar relacionadas con la agricultura;
- (5) Las actividades no relacionadas con la agricultura (por ejemplo, pistas de patinaje, casetas hinchables, etc.) se limitarán al 20% de la superficie de terreno dedicada a actividades de agroturismo.
- (6) El aparcamiento debe estar contenido in situ;

F. Compostaje

- (1) El compostaje como parte de un negocio sólo se permite como uso accesorio en una explotación agrícola.
- (2) Todo el compost creado debe utilizarse íntegramente en la explotación agrícola.
- (3) Todos los usos de compostaje deben estar alejados al menos 30 metros de cualquier zona o uso residencial.
- (4) No está permitida la producción de compost para la venta.

G. Explotación agrícola de buena fe. Explotación agrícola que consiste en uno o más de los siguientes elementos:

- (1) Siete o más acres de tierra en producción agrícola en Southold Town y tiene al menos 10.000 dólares de ingresos anuales de la producción agrícola, y menos del 30% de los ingresos anuales totales proviene de fuentes distintas de la producción agrícola. (Ejemplos de ingresos no agrícolas incluyen, pero no se limitan a, la venta de grava y arena, la instalación de muros de mampostería, el servicio de corte de árboles, la instalación de jardinería y césped, el mantenimiento de jardines, la celebración de bodas y otros eventos especiales no relacionados con la granja), o
- (2) Menos de siete acres de tierra en producción agrícola en Southold Town y tiene al menos 50.000 dólares de ingresos anuales de la producción agrícola, y menos del 30% de los ingresos anuales totales son de fuentes distintas de la producción agrícola, o
- (3) Se considera una explotación incipiente.
 - (a) Para calificar como una granja de puesta en marcha, se hará una solicitud a la Junta de Planificación y se remitirá al Comité Asesor Agrícola para proporcionar recomendaciones, utilizando los siguientes hallazgos a considerar.
 - i. La mayoría de las tierras de labranza se encuentran en el Distrito Agrícola del Estado de Nueva York;
 - ii. Las tierras de labranza poseen características edafológicas y topográficas propicias para la agricultura (suelos agrícolas de primera calidad);
 - iii. El propietario del lote/agricultor posee los conocimientos agrícolas necesarios para poner la explotación en producción agrícola activa;
 - iv. La explotación se gestiona forma empresarial;
 - v. Se aportan pruebas de que se dedica tiempo y esfuerzo a la agricultura;
 - vi. El propietario del lote, o sus asesores, tienen los conocimientos necesarios para llevar a cabo la actividad agrícola como un negocio de éxito;
 - vii. El propietario del lote tuvo éxito o tiene experiencia en actividades similares en el pasado;
 - viii. El propietario del lote puede esperar una revalorización futura de los activos utilizados en negocio; y

ix. La mayor parte de la parcela se utiliza, o puede utilizarse en el plazo de un año natural, para la producción agrícola activa.

(4) Es una explotación sin ánimo de lucro.

(a) Para calificar como granja sin fines de lucro, se hará una solicitud a la Junta de Planificación y se remitirá al Comité Asesor Agrícola para que proporcione recomendaciones, utilizando los siguientes hallazgos a considerar.

- i. La mayoría de las tierras de labranza se encuentran en el Distrito Agrícola del Estado de Nueva York;
- ii. Las tierras de labranza poseen características edafológicas y topográficas propicias para la agricultura (suelos agrícolas de primera calidad);
- iii. El propietario del lote/agricultor posee los conocimientos agrícolas necesarios para poner la explotación en activo;
- iv. La explotación se gestiona forma empresarial;
- v. Se aportan pruebas de que se dedica tiempo y esfuerzo a la agricultura;
- vi. El propietario del lote, o sus asesores, tienen los conocimientos necesarios para llevar a cabo la actividad agraria como una empresa de éxito sin ánimo de lucro;
- vii. El propietario del lote tuvo éxito, o tiene experiencia, en actividades similares en pasado; y
- viii. La mayor parte de la parcela se utiliza, o puede utilizarse en el plazo de un año natural, para la producción agrícola activa.

(5) Para las explotaciones dedicadas a la acuicultura, los criterios siguientes sustituyen a los enumerados anteriormente:

(a) Ha obtenido todos los permisos comerciales de cultivo y cosecha exigidos por la Ley del Departamento de Conservación Medioambiental del Estado de Nueva York y un permiso del Departamento de Agricultura y Mercados del Estado de Nueva York o del Departamento de Servicios Sanitarios del Condado de Suffolk cuando el puesto agrícola ofrezca consumo en el lote; y

(b) Tiene acceso a terrenos subacuáticos, incluidos, entre otros, un arrendamiento, derechos ribereños, una concesión, un título de propiedad de terrenos subacuáticos o una franquicia dentro del estuario de la bahía de Peconic o las aguas de la ciudad, o dispone de infraedificios de cultivo en tierra.

H. Puestos de granja.

(1) El Departamento de Construcción sólo expedirá un permiso de puesto de granja a una parte dedicada a una operación agrícola de buena fe dentro de la Ciudad de Southold.

(2) **Oferta de los puestos de granja.** Todos los puestos de granja deberán ajustarse a las siguientes restricciones de oferta de productos:

- (a) Al menos el 60% del valor bruto en dólares de todos los artículos ofrecidos a la venta en los puestos de granja consistirá en productos agrícolas cultivados por el operador del puesto de granja dentro de la ciudad de Southold.
- (b) No más del 40% del valor bruto en dólares de todos los artículos ofrecidos a la venta en un puesto agrícola puede consistir en los siguientes artículos:
 - i. Productos agrícolas cultivados por una persona o entidad, distinta del operador del puesto agrícola, que se dedique de buena fe a la producción agrícola dentro de la ciudad de Southold, y que no incluya productos agrícolas no cultivados dentro de la ciudad de Southold;
 - ii. Artículos fabricados o procesados a partir de los productos agrícolas cultivados por el operador del puesto de granja o fabricados o procesados a partir de productos cultivados por una persona o entidad, distinta del operador del puesto de granja, dedicada a la producción agrícola de buena fe dentro de la ciudad de Southold;
 - iii. Ropa, prendas de vestir y otros artículos similares, pero limitados a artículos que promocionen el puesto o el operador, y artículos de recuerdo del puesto; y
 - iv. Otros artículos accesorios, pero limitados a artículos complementarios de la explotación agrícola específica del puesto, como artículos decorativos para el hogar, macetas y artículos similares.

(3) Aprobación del plano de emplazamiento de un puesto agrícola

- (a) No es necesaria la aprobación del plano de emplazamiento para un permiso de puesto agrícola si se cumplen las siguientes condiciones:
 - i. La superficie bruta de todo el edificio en el que se encuentra el puesto de granja, tal como se define en este Código no exceda de 3.000 pies cuadrados.
 - ii. La estructura de la granja debe estar alejada al menos 15 metros de la vía pública.
 - iii. La parcela del puesto de granja ofrece una plaza de aparcamiento por cada 200 pies cuadrados de superficie de venta al por menor, con un mínimo de cuatro plazas de aparcamiento fuera de la vía pública.
- (b) Los puestos de granja que no cumplan los requisitos enumerados anteriormente están sujetos a la aprobación del plan de sitio. de la Junta de Planificación.

I. Sala de degustación. Las salas de degustación de las granjas deberán cumplir las siguientes normas:

- (1) Situada en una explotación agrícola de buena fe en la que se cultiva el producto en cuestión.
- (2) La explotación agrícola en la que se ubique la sala de degustación deberá producir un mínimo de 10 acres del cultivo con el que se elabora el producto objeto de la degustación.
- (3) Con licencia del Estado de Nueva York

- (4) El producto que se degusta procede principalmente de cultivos de Southold Town.
- (5) Obtener la aprobación del plano del emplazamiento según lo estipulado en este Código.
- (6) Cuando una sala de degustación de productos agrícolas esté situada en una explotación agrícola en la que el producto degustado se elabora fuera de la misma, se aplicará lo siguiente:
 - (a) La "sala" puede ser un edificio, una parte de un edificio o un espacio exterior definido, y no puede superar los 3.000 pies cuadrados de superficie;
 - (b) Debe cuartos de baño;
 - (c) Deben cumplirse los requisitos de aparcamiento de este Código.

J. Bodega agrícola/ sidrería/ cervecería/destilería. Las bodegas agrícolas situadas en explotaciones agrícolas deberán cumplir las siguientes normas:

- (1) Deberá estar situada en una propiedad de explotación agrícola de buena fe.
- (2) La explotación debe producir un mínimo de 10 acres del cultivo con el que se elabora el vino.
- (3) Deberá estar autorizada con arreglo a la legislación del Estado de Nueva York y vender vino producido principalmente a partir de uvas cultivadas en Southold Town.
- (4) Deberá obtener la aprobación del plan de sitio según lo estipulado en este Código.
- (5) Todas las áreas de desechos deberán estar protegidas de la vista fuera del sitio y sujetas a todos los retranqueos requeridos para el distrito y a un mínimo de 100 pies de cualquier vivienda residencial en un lote adyacente.
- (6) Las siguientes actividades se reconocen como parte normal del uso de una bodega agrícola y, por lo tanto, se permiten como parte de dicho uso:
 - (a) Venta al por menor de vino producido en la bodega de la explotación y artículos relacionados;
 - (b) Sala de degustación de una granja;
 - (c) Venta de vino por copa o botella;
 - (d) Recepciones de artistas y exposiciones temporales de artistas;
 - (e) Seminarios/reuniones relacionados con el vino;
 - (f) Catas de vino; y
 - (g) Visitas en grupo para los fines mencionados.

K. Viviendas para trabajadores agrícolas

- (1) Las viviendas para trabajadores agrícolas sólo están permitidas en terrenos que formen parte de una explotación agrícola genuina.

- (2) Los inquilinos deben ser empleados a tiempo completo de la explotación agrícola y pueden incluir a la familia inmediata del empleado de la explotación agrícola.
- (3) Entre los arrendatarios no puede figurar el propietario de la explotación ni sus familiares directos;
- (4) El propietario de la explotación agrícola debe obtener un permiso de alquiler de Viviendas para Trabajadores Agrícolas.
- (5) Los permisos de alquiler de viviendas para trabajadores agrícolas requieren una prueba del empleo a tiempo completo del inquilino en la explotación agrícola.
- (6) El tamaño de cada vivienda está limitado a 1.000 pies cuadrados por vivienda.
- (7) No se permiten sótanos.
- (8) El número de viviendas permitidas como viviendas para trabajadores agrícolas en tierras agrícolas será proporcional a la cantidad de tierra en producción agrícola y/o al número de empleados a tiempo completo de la explotación agrícola.
- (9) Todas las viviendas de una explotación agrícola deben estar agrupadas, ya sea como viviendas individuales en un diseño Cottage Court como se muestra en este Código, o como viviendas múltiples, o alguna combinación de ambas.
- (10) Se pueden añadir hasta dos viviendas para trabajadores agrícolas a una explotación agrícola sin la aprobación del plan del sitio por parte de la Junta de Planificación.
- (11) Tres o más viviendas de trabajadores agrícolas requieren la aprobación del plan de sitio por la Junta de Planificación.
- (12) En caso de cese de la explotación agrícola, las viviendas que sirvan de alojamiento a los trabajadores agrícolas deberán ser eliminadas o alquiladas durante todo el año a inquilinos que dispongan de un certificado de elegibilidad para una vivienda comunitaria, a los precios de alquiler fijados por la ciudad para las viviendas comunitarias.

L. Sanciones por infracciones.

- (1) Cualquier violación de este artículo será motivo para la revocación de un permiso de puesto de granja existente. Además cualquier infractor de este artículo será, en caso de condena, culpable de una infracción punible con una multa no superior a 1.000 dólares o una pena de prisión no superior a 15 días, o ambas. Cada día en que se produzca dicha infracción constituirá un delito separado y adicional según lo permitido por la ley. Por una segunda y subsiguiente condena dentro de los 18 meses siguientes, dicha persona será culpable de una infracción punible con una multa no superior a 5.000 dólares o una pena de prisión no superior a 15 días, o ambas.

§ 280-46. Prohibición de usos molestos.

Los siguientes usos y actividades se considerarán molestos y están prohibidos en la ciudad de Southold.

- A.** Cualquier uso que sea nocivo, ofensivo u objetable por razón de la emisión de humo, polvo, gas, olor u otra forma de contaminación atmosférica o por razón del depósito, vertido o dispersión de residuos líquidos o sólidos en cualquier forma, de tal manera o en tal cantidad que

que cause daños permanentes al suelo y a las corrientes de agua o que afecte negativamente a la zona circundante o por la creación de ruidos, vibraciones, perturbaciones electromagnéticas o de otro tipo o por la iluminación mediante luz artificial o reflejo de luz más allá de los límites del lote en el que o del que emane dicha luz o reflejo de luz; o que implique cualquier riesgo peligroso de incendio, explosivo, radiactivo o de otro tipo; o que cause lesiones, molestias o disturbios a cualquiera de las propiedades circundantes o a sus propietarios y ocupantes; y cualquier otro proceso o uso puede ser peligroso o perjudicial para la salud, la seguridad o el bienestar general, excepto cuando dicha actividad esté autorizada o regulada por otros organismos gubernamentales.

- B.** Iluminación artificial en violación de este Código que crea deslumbramiento más allá de las líneas de lote.
- C.** Usos que implican la producción primaria de los siguientes productos a partir de materias primas carbón vegetal y briquetas de combustible; productos químicos; tintes de anilina; carburo; sosa cáustica; celulosa; cloro; negro de humo y negro de huesos; creosota; hidrógeno y oxígeno; alcohol industrial; nitratos de naturaleza explosiva; potasa; materias plásticas y resinas sintéticas; piroxilina; hilo de rayón; ácidos clorhídrico, nítrico, fosfórico, pícrico y sulfúrico; carbón, coque y productos del alquitrán, incluida la fabricación de gas; explosivos; gelatina, cola y tamaño (animal); linóleo y tela de aceite; cerillas; pintura, barnices y trementina; caucho (natural o sintético); jabones, incluida la fundición de grasas; almidón.
- D.** Los siguientes procesos:
 - (1)** Nitrificar algodón u otros materiales.
 - (2)** Molienda o transformación de la harina.
 - (3)** Fundición de magnesio.
 - (4)** Reducción, refinado, fundición y aleación de metales o minerales metálicos.
 - (5)** Refino de aluminio secundario.
 - (6)** Refino de productos derivados del petróleo, como gasolina, queroseno, nafta y aceite lubricante.
 - (7)** Destilación de madera o huesos.
 - (8)** Reducción y transformación de pasta y fibra de madera, incluidas las operaciones de fabricación de papel.
- E.** Operaciones relacionadas con corrales y escoriales.
- F.** Almacenamiento de explosivos.
- G.** Canteras o minas de arena.
- H.** Almacenamiento de productos derivados del petróleo a menos de 1.000 pies de aguas mareales o humedales mareales. No obstante cualquier otra disposición de este Código, las instalaciones de almacenamiento con una capacidad total combinada de más de 20.000 galones, incluidos todos los tanques, tuberías, edificios, construcciones y equipos accesorios diseñados, utilizados o destinados a ser utilizados para la

el almacenamiento de cualquier producto petrolífero, no se situará a menos de 1.000 pies de aguas mareales o humedales mareales.

I. Gravámenes a la vía pública.

- (1) Ninguna persona descargará o hará que se descargue intencionadamente agua de ningún tipo en una carretera pública, calzada, derecho de paso o acera causando una molestia pública o una condición peligrosa, o provocando inundaciones o encharcamientos en o alrededor de la zona pública, incluidas las propiedades vecinas.
- (2) Ninguna persona colocará o hará que se coloquen obstrucciones de ningún tipo, excepto el estacionamiento legal de vehículos matriculados, en una vía pública, calzada, derecho de paso o acera que interfiera injustificadamente con el uso público de la vía pública, calzada, derecho de paso o acera.

J. Aviones prohibidos.

- (1) Ninguna persona, empresa o corporación, excepto aquellas con aprobaciones previas válidas, aterrizará o hará aterrizar, despegará o hará despegar, o rodará ningún helicóptero en o desde las aguas, playas o en cualquier terreno dentro de la ciudad de Southold.
- (2) Ninguna persona, empresa o corporación aterrizará o hará aterrizar, despegará o despegar, o rodará ningún hidroavión en o desde las vías navegables bajo la jurisdicción del Consejo de Administración de la Ciudad de Southold.
- (3) Este subapartado no se aplicará a los aeródromos propiedad de la ciudad, a los aterrizajes y despegues de emergencia médica o policial de aeronaves involucradas en emergencias médicas o militares, ni a las aeronaves involucradas en operaciones relacionadas con la salud y la seguridad públicas.
- (4) Esta subsección no se aplicará uso de aeronaves como uso accesorio a la producción agrícola si la Junta de Apelaciones de Zonificación ha concedido una Excepción Especial para dicho uso.

§ 280-47. Reservado.

ARTÍCULO IV NORMATIVA DE APLICACIÓN GENERAL

§ 280-48. Aparcamiento fuera de la vía pública y carga

A. Disposiciones generales

(1) Propósito.

Estas normas de estacionamiento fuera de la vía pública y de carga y descarga tienen por objeto ayudar a garantizar que las instalaciones de estacionamiento fuera de la vía pública se proporcionan para satisfacer las necesidades de los clientes, empleados, visitantes y residentes y evitar la congestión de los derechos de vía pública, evitando al mismo tiempo los impactos negativos que pueden resultar de exigir cantidades excesivas de estacionamiento fuera de la vía pública.

(2) Aplicabilidad.

(a) **En general.** El estacionamiento fuera de la vía pública debe proporcionarse y mantenerse de acuerdo con las disposiciones de esta sección y mantenerse mientras exista el uso. A menos que se indique expresamente lo contrario, estas regulaciones se aplican a todos los distritos y usos, a todos los nuevos edificios construidos y todos los nuevos usos establecidos en todos los distritos, y a los casos establecidos en la subsección (b) y (c) a continuación.

(b) **Cambios de uso, alteraciones, ampliaciones y expansiones.** Si se establece, amplía o expande un nuevo uso, que no sea una vivienda individual, después de la fecha de entrada en vigencia de este Código, estará sujeto a la Revisión del Plan del Sitio por parte de la Junta de Planificación.

(c) **Daños o destrucción.** Cuando restablece un uso que ha sido dañado o destruido, también deben restablecerse o continuar en funcionamiento instalaciones de estacionamiento o carga fuera de la vía pública en una cantidad igual a la mantenida en el momento de dicho daño o destrucción. No es necesario, sin embargo, restablecer o mantener instalaciones de estacionamiento o carga más que las requeridas por este Código.

(3) **Planos requeridos.** Todas las solicitudes de permiso para el trabajo que implica la construcción de o alteraciones a las áreas de estacionamiento y / o calzadas deben ir acompañadas de un plano totalmente dimensionado y escalado que muestra el estacionamiento propuesto, calzada, carga, y las instalaciones de gestión de aguas pluviales.

(4) **Aparcamiento accesible.** Las instalaciones de aparcamiento accesibles (para personas con discapacidad) deben proporcionarse de acuerdo con todas las regulaciones estatales y federales aplicables.

(5) Utilización de zonas de aparcamiento fuera de la vía pública.

(a) A menos que se permita en el patio delantero en otra parte de este Código, las áreas de estacionamiento fuera de la calle se ubicarán en el patio lateral o trasero.

(b) Las zonas de aparcamiento fuera de la vía pública están destinadas a residentes, inquilinos, clientes, empleados o invitados del uso principal.

- (c) Las zonas de estacionamiento fuera de la vía pública se utilizarán exclusivamente para el estacionamiento temporal de vehículos de motor con licencia en condiciones de funcionamiento.
 - (d) Las plazas de aparcamiento fuera de la vía pública no podrán utilizarse para el almacenamiento, exposición o venta de mercancías, equipos o materiales. No se permite ningún tipo de trabajo de reparación de vehículos de motor en una plaza de aparcamiento obligatoria.
 - (e) Las plazas de aparcamiento fuera de la vía pública podrán utilizarse para la recarga de vehículos eléctricos acuerdo con las normas de uso específico establecidas anteriormente.
- (6) **Análisis del impacto del tráfico.** Un análisis de impacto de tráfico (TIA) debe ser presentado para su revisión por la Junta de Planificación antes de la aprobación de cualquier modificación del mapa de zonificación, uso condicional, o plan de sitio si el uso, cuando esté completamente construido, generará más de 100 viajes de vehículos durante AM o PM horas pico de tráfico.
- B. Ratios de aparcamiento.** Salvo que se establezca expresamente lo contrario en el presente documento, se requiere un número mínimo de plazas de aparcamiento por tipo de uso en cualquier distrito, según lo dispuesto en la tabla 280- 48-1: Proporciones mínimas de aparcamiento requeridas.

Tabla 280-48-1: Proporciones mínimas de aparcamiento exigidas

Tipo de uso (todos los distritos)	Número mínimo requerido de plazas de aparcamiento
Viviendas individuales	Máximo de 4 plazas por vivienda
Vivienda múltiple	1,5 plazas por vivienda
Comercios y oficinas	1 plaza por cada 500 pies cuadrados de superficie bruta.
Usos industriales	1 plaza por 1.500 pies cuadrados de superficie construida
Restaurantes/Establecimientos de bebidas/Salas de degustación	1 plaza por cada 4 ocupantes hasta la carga máxima de ocupación determinada por el jefe de bomberos (por ejemplo, si la carga máxima de ocupación es de 100 personas, se requieren 25 plazas de aparcamiento fuera de la vía pública).
Hoteles	1 plaza por habitación de hotel, 1 plaza por empleado en turno y 1 plaza por 250 pies cuadrados de zonas de reunión.
Marina	1 plaza por amarre

C. Cálculo del estacionamiento obligatorio

Para determinar el número mínimo exigido de plazas de aparcamiento fuera de la vía pública se utilizarán los siguientes criterios:

- (1) **Usos o inquilinos** múltiples. Los lotes que contengan más de un uso o inquilino deben proporcionar estacionamiento en una cantidad igual al número total agregado de espacios requeridos para cada uso o inquilino en el lote, excepto cuando se apruebe un acuerdo de estacionamiento compartido de acuerdo con este Código a continuación.
- (2) **Superficie bruta (pies cuadrados)**. A efectos del cálculo de los requisitos de estacionamiento fuera de la vía pública basados en la superficie de suelo, se aplicará la superficie bruta de suelo (SBA) definida en este Código, con la salvedad de la superficie de del sótano no se contabilizará si ninguna parte de la superficie de suelo del sótano se dedica a actividades de venta al por menor, a la producción o transformación de bienes, o al desempeño de actividades empresariales u oficinas profesionales.
- (3) **Establecimiento de otros ratios de aparcamiento.**
 - (a) La Junta de Planificación establecerá las proporciones mínimas de estacionamiento requeridas para los usos no enumerados y en aquellos casos en que se otorgue expresamente la autoridad para establecer un requisito. Dichas proporciones deberán establecerse de la siguiente manera:
 - i) Datos de aparcamiento facilitados por el ; y/o
 - ii) Otra información sobre oferta y demanda de aparcamiento de que disponga el Inspector de Obras.
 - (b) Los datos y estudios de aparcamiento deben incluir estimaciones de la demanda de aparcamiento basadas en datos fiables recogidos de usos locales comparables o en datos externos de organizaciones de investigación creíbles, como el Urban Land Institute (ULI) y el Institute of Transportation Engineers (ITE).
 - (c) La comparabilidad se determinará en función de la densidad, la escala, el volumen, la superficie, el tipo de actividad y la ubicación. Los estudios de estacionamiento deben documentar la fuente de todos los datos utilizados para desarrollar los requisitos recomendados.
- (4) **Plazas de aparcamiento compartidas.**
 - (a) Ninguna disposición de este Código se interpretará en el sentido de impedir el uso conjunto de áreas de estacionamiento fuera de la vía pública para dos o más edificios o usos en el mismo lote si el total de dichos espacios, cuando se usan juntos, es igual o mayor que la suma de los requisitos para los usos individuales calculados por separado.
 - (b) La Junta de Planificación está expresamente autorizada a permitir el estacionamiento compartido y también puede permitir una reducción del requisito de estacionamiento combinado de hasta un 20%.
 - (c) Los solicitantes deberán aportar pruebas escritas, como un contrato de arrendamiento o los estatutos de un condominio, que limiten las horas de funcionamiento de los distintos inquilinos para garantizar que los picos de demanda de aparcamiento no superen el número de plazas de aparcamiento existentes.

- (5) **Uso de municipales.** La Junta de Planificación puede renunciar a la totalidad o una parte de estos requisitos para usos minoristas dentro de los Distritos HMU-I y HMU-II cuando encuentre que las instalaciones de estacionamiento municipal dentro de 300 pies del uso propuesto servirán adecuadamente al uso propuesto.
- (6) **Reducción del estacionamiento.** La Junta de Planificación está expresamente autorizada a reducir los requisitos de estacionamiento fuera de la vía pública para permitir la preservación de los árboles y/o la vegetación existentes; siempre que, no obstante, dicha reducción de los requisitos mínimos de estacionamiento fuera de la vía pública no supere el 20% de la cantidad requerida.

D. Disposición y diseño del aparcamiento

- (1) **Aplicabilidad.** Las siguientes normas de disposición y diseño de aparcamientos se aplican a todos los aparcamientos para vehículos de motor fuera de la vía pública, tanto si contienen plazas de aparcamiento obligatorias como no obligatorias.
- (2) **Aparcamiento fuera de la parcela para ratios mínimos de aparcamiento.** Las plazas de aparcamiento obligatorias deberán estar situadas en la misma parcela que el uso al que son accesorias o en otro lugar. Se pueden proporcionar plazas de aparcamiento fuera de la parcela para cumplir los ratios mínimos de aparcamiento si todas las plazas están situadas a menos de 200 pies del uso. En todos los casos, tales espacios de estacionamiento se ajustarán a todas las regulaciones del distrito en el que se encuentran los espacios de estacionamiento, y en ningún caso tales espacios de estacionamiento se encuentran en cualquier distrito residencial a menos que el uso al que los espacios son accesorios está permitido en dicho distrito o con la aprobación de la Junta de Apelaciones de Zonificación. Dichos espacios serán de la misma propiedad que el uso al que son accesorios y estarán sujetos a restricciones de escritura aprobadas por la Junta, obligando al propietario y a sus herederos a mantener el número requerido de espacios disponibles durante la existencia de dicho uso al que los espacios de estacionamiento son accesorios.
- (3) **Entrada y salida.** Todas las zonas de estacionamiento deben estar diseñadas para permitir que los vehículos entren y salgan de una calle y crucen las aceras públicas hacia delante.
- (4) **Tamaño de la plaza de aparcamiento.**
 - (a) **Plazas estándar.** A excepción de lo expresamente permitido para espacios compactos, o lo expresamente requerido para espacios de estacionamiento accesibles, todos los espacios de estacionamiento deben ser diseñados y construidos como espacios de tamaño "estándar", de acuerdo con este código.
 - (b) **Plazas compactas.** Hasta el 20% de las plazas de aparcamiento dentro de un estacionamiento que contenga más de 10 plazas de aparcamiento pueden ser designadas y diseñadas como plazas de aparcamiento compactas. Las plazas de aparcamiento compactas deben diseñarse de acuerdo con este código.
- (5) **Colas.**
 - (a) Las ventanillas de autoservicio y otros establecimientos que, por su naturaleza, crean colas de clientes que esperan ser atendidos dentro de automóviles, deberán

proporcionar áreas de espera fuera de la calle, en el mismo lote que el uso, además del número requerido de espacios de estacionamiento especificados en este Código.

- (b) El número de espacios de apilamiento requeridos será el previsto en la Tabla 280- 48-2: Requisitos de apilamiento.

Tabla 280-48-2: Requisitos de apilamiento

Actividad	Espacios mínimos de apilamiento (por carril)	Medido desde:
Institución financiera o cajero automático (ATM)	3	Cajero o ventanilla
Establecimiento de lavado automático de vehículos	5	Fuera del lavadero
Autoservicio de Lavado de Vehículos	2	Fuera del lavadero
Estaciones de servicio	2 por cada lado accesible de la isla de bombas	Bomba de combustible
Otros	Según determine la Junta de Planificación	

- (6) **Geometría de los aparcamientos.** Las áreas de estacionamiento deben diseñarse de acuerdo con la Tabla 280-48-3: Requisitos de espacio de estacionamiento, que muestra las dimensiones mínimas para varias disposiciones de estacionamiento. Los requisitos para disposiciones o ángulos que no se muestran en la tabla pueden interpolarse a partir de las disposiciones mostradas, según lo apruebe la Junta de Planificación.

Tabla 280-48-3: Plazas de aparcamiento necesarias

Ángulo de aparcamiento en grados	Anchura requerida del pasillo unidireccional (mín.)	Anchura requerida del pasillo bidireccional (mín.)	Dimensiones estándar del espacio (mín.)
No hay plazas de aparcamiento	14 pies	22 pies	N/A
0 (paralelo)	14 pies	22 pies	9 pies (ancho) x 22 pies
45 (en ángulo)	14 pies	22 pies	9 pies (ancho) x 20 pies
60 (en ángulo)	16 pies	22 pies	9 pies (ancho) x 20 pies
90 (perpendicular)	22 pies	24 pies	9 pies (ancho) x 20 pies

- (7) Normas para las entradas de vehículos.** Las entradas de vehículos deben tener una dimensión mínima de 10 pies de ancho y 20 pies de largo. La longitud mínima de un camino de entrada debe proporcionar un vehículo para ser estacionado sin obstruir una acera y sin que sobresalga en un derecho de paso.
- (8) Triángulo de visión despejado.** En todas las intersecciones de calles o intersecciones de vías de acceso con calles deberá observarse un triángulo de visión despejado, tal como se exige en este Código.
- (9) Pasillos peatonales.** Deberán existir pasos de peatones dentro o a lo largo de los aparcamientos de 10 o más plazas de acuerdo con las siguientes normas:

 - (a)** Los pasos de peatones deben conectar las aceras adyacentes en cada fachada de calle con la(s) entrada(s) del , y los pasos de peatones deben conectar las zonas de aparcamiento para los empleados y visitantes del establecimiento con la(s) entrada(s) del establecimiento.
 - (b)** Los pasos de peatones deben tener una anchura mínima de metro y medio y no estar obstruidos por vegetación, plazas de aparcamiento, escalones, postes de servicios y otros objetos permanentes. Deben estar pavimentados con un material que cumpla o supere los requisitos de accesibilidad de la Ley de Estadounidenses con Discapacidad.
 - (c)** Los pasos de peatones deben estar claramente señalizados y distinguidos con marcas reflectantes en el pavimento. Los carriles para vehículos dentro de las zonas de estacionamiento deben diseñarse de forma que eviten dichos pasos de peatones.
- (10) Superficies de las zonas de aparcamiento.**

 - (a)** Las zonas de aparcamiento deben tener superficies mejoradas que no aporten polvo, grava, arena o tierra al aire, al agua o a la superficie del suelo fuera del lote.
- (11) Prohibiciones de estacionamiento de vehículos y embarcaciones.**

 - (a)** Distritos no residenciales. Se prohíbe el estacionamiento de vehículos y embarcaciones en el patio delantero.
 - (b)** Distritos residenciales. No se permitirá el estacionamiento de vehículos dentro del patio delantero de ningún lote en distritos residenciales, a menos que sea en un camino de entrada que conduzca a un garaje o al patio trasero. Se prohíben las plataformas de estacionamiento en el patio delantero para el estacionamiento de cualquier vehículo o embarcación.
 - (c)** Los requisitos adicionales de almacenamiento para embarcaciones, vehículos de recreo y remolques de viaje en distritos residenciales incluyen:

 - i) La longitud máxima es de 9 metros.
 - ii) Se permite el almacenamiento sólo en el patio trasero requerido, y el área ocupada por el mismo, junto con el área de todos los edificios en el patio trasero, no excederá el 40% del área del patio trasero requerido.
 - iii) La ubicación del almacén debe estar al menos a 15 pies de cualquier calle o línea de parcela.

- (12) Ajardinamiento de aparcamientos.** Además de los requisitos de zona ajardinada frontal y zona tampón, las zonas de aparcamiento deberán cumplir las siguientes normas mínimas:
- (a)** Todos los usos que deban proporcionar 20 o más plazas de aparcamiento fuera de la vía pública deberán contar con al menos 10 pies cuadrados de jardinería interior dentro de la parte pavimentada de la zona de aparcamiento por cada plaza de aparcamiento y menos un árbol con un calibre de 2 pulgadas por cada 10 plazas de aparcamiento o fracción. Cada zona ajardinada independiente contendrá un mínimo de 100 pies cuadrados, tendrá una dimensión mínima de al menos ocho pies, estará plantada con césped o arbustos e incluirá al menos un árbol de calibre no inferior a dos pulgadas.
 - (b)** Deberá preverse una zona ajardinada a lo largo del perímetro de cualquier zona de aparcamiento, excepto en la parte de la zona de aparcamiento que dé acceso a una calle o aparcamiento en una parcela adyacente. Los accesos a los lotes adyacentes no excederán de 24 pies de ancho y no excederán de dos en número para cada propósito. La zona ajardinada tendrá una dimensión mínima de cuatro pies, estará plantada con césped o arbustos e incluirá al menos un árbol de calibre no inferior a dos pulgadas por cada 40 pies a lo largo del perímetro de la zona de aparcamiento. En los casos en que la zona de estacionamiento colinde con una acera pública, la zona ajardinada requerida se extenderá hasta el borde de la acera.
 - (c)** Los árboles utilizados en los aparcamientos serán las especies autóctonas aprobadas por la Junta de Planificación, o árboles existentes donde estén situados adecuadamente.
- (13) Normas relativas a los espacios de carga.** Los requisitos para las instalaciones comerciales de carga fuera de la calle deben proporcionarse de acuerdo con las siguientes normas para cualquier edificio nuevo que requiera la recepción o distribución de materiales o mercancías por camiones o vehículos comerciales similares:
- (a)** Todos los espacios de carga requeridos deben estar situados en la misma parcela que el uso al que sirven.
 - (b)** Ningún espacio de carga podrá estar situado a menos de 50 pies del borde del pavimento de la calle o acera más cercana.
 - (c)** Todos los espacios de carga fuera de la vía pública deben estar pavimentados con hormigón u otro material adecuado que cumpla los requisitos de durabilidad.
 - (d)** Cada edificio no residencial que tenga más de 5.000 pies cuadrados de superficie bruta debe estar provisto de al menos un espacio de carga y descarga de camiones, de no menos de 12 pies de ancho, 40 pies de largo y 14 pies de espacio libre vertical.
 - (e)** El acceso a los espacios de carga y descarga de camiones debe proporcionarse directamente desde una calle pública, callejón o derecho de paso que no interfiera con la conveniencia pública y permita el movimiento ordenado y seguro de dichos camiones.
- (14) Normas de aparcamiento para recoger y pasajeros.**

- (a) Cualquier uso que proporcione la entrega o recogida de bienes o servicios, o el cumplimiento de los pedidos en línea, debe designar al menos una plaza de aparcamiento de recogida / entrega.
- (b) Cuando se prevea que el 50% o más de las ventas se generarán a partir de pedidos de recogida, entrega o realización de pedidos en línea, deberán designarse tres espacios adicionales para recoger y dejar pedidos.
- (c) Las plazas de estacionamiento para recoger y dejar pasajeros deben contarse dentro del estacionamiento mínimo exigido, deben estar delimitadas con un color diferente al de las demás plazas de estacionamiento y deben estar claramente designadas con señalización y delimitadas para indicar que sólo sirven para recoger y dejar pasajeros y para la actividad de transporte compartido.

§ 280-49. Carteles

A. Propósito. El propósito de esta sección es regular las señales no exentas para:

- (1) Crear un clima económico y empresarial más atractivo;
- (2) Mejorar y proteger el aspecto físico y el medio ambiente de la ciudad;
- (3) Preservar el patrimonio histórico y arquitectónico de la ciudad;
- (4) Reducir las distracciones y obstrucciones por señales o publicidad que puedan contribuir a accidentes de tráfico; y
- (5) Reducir los peligros que pueden causar las señales que sobresalen o se proyectan sobre la vía pública.

B. Aplicabilidad.

- (1) Salvo que se disponga explícitamente contrario, este reglamento de señalización se aplica a todo siguiente:
 - (a) Toda señalización dentro de la ciudad que pueda verse directamente desde un derecho de paso, incluidos los derechos de paso de vehículos y peatones;
 - (b) Toda señalización que pueda ser vista directamente desde un lote que no sea el lote en el que se encuentra la señal; y
 - (c) Toda señalización que pueda verse directamente desde un espacio exterior no restringido y de acceso público, incluidos, entre otros, los de superficie, los patios no cerrados y los accesos no cerrados.
- (2) Un permiso de signo es necesario para todos los trabajos relacionados con cualquier signo permitido por este reglamento signo. El Inspector de Edificios es responsable de revisar y emitir todos los permisos de señalización, con la revisión de la Junta de Planificación y la aprobación requerida para las señales en los sitios o edificios con un Plan de Sitio aprobado.
- (3) Las siguientes operaciones no requerirán un permiso de señalización:
 - (a) Mantenimiento: pintura, limpieza y otros trabajos normales de mantenimiento y reparación de un rótulo o una estructura de rótulo, sin cambio de colores, iluminación ni materiales.

- (b) Sustitución del texto: cambio del nombre o del mensaje de una señal autorizada, sin modificación de los colores, la iluminación ni los materiales.

C. Exenciones.

Estas normas de señalización no se rigen la exhibición de:

- (1) Las banderas de los Unidos, de los estados, de los condados y de las ciudades, así como las banderas de otras naciones o grupos de nacionalidades que no hayan sido alteradas con respecto a sus versiones oficialmente adoptadas;
- (2) Banderas con una igual o inferior a cuatro pies por seis pies (4' x 6'), siempre que no haya más de dos banderas de este tipo por lote;
- (3) Señales instaladas por una entidad gubernamental o distrito especial, como distritos escolares o de bomberos;
- (4) Piedras angulares y placas de estructuras permanentes talladas en piedra y/o que son un componente estructural integral de un muro de carga;
- (5) Señales en vehículos que se utilizan regular y habitualmente para el transporte de una empresa;
- (6) Señales cuya instalación exige la ley;
- (7) Señales y/o avisos emitidos u obligados a colocar por cualquier tribunal, funcionario u otra persona en cumplimiento de una obligación pública;
- (8) Iluminación de temporada, decoraciones y elementos relacionados que estén colocados durante menos de 60 días consecutivos;
- (9) Los carteles cuya superficie total no supere las 24 pulgadas cuadradas podrán colocarse en un banco o en una pared;
- (10) En un lote pueden colocarse hasta dos carteles necesarios para la identificación del lote y/o la dirección del lote a efectos de respuesta a emergencias y acceso, con una superficie total de un pie cuadrado o menos; y

D. Señales y elementos de señalización prohibidos.

Están prohibidas las siguientes señales y elementos de señalización:

- (1) Centros de mensajería electrónica (también conocidos como paneles de vídeo LED) y carteles de copia intercambiable de cualquier ; no obstante, los centros de mensajería electrónica sólo pueden permitirse en edificios propiedad del gobierno y no deben más de 12 pies cuadrados de superficie total;
- (2) Carteles de publicidad exterior (vallas publicitarias);
- (3) Letreros móviles, intermitentes y animados de cualquier tipo, incluidos letreros giratorios, ondulantes o giratorios, neón expuesto, LED expuesto, tiras luminosas de cualquier tipo, mensajes intermitentes, letreros de vídeo con texto o imágenes en movimiento, serpentinas, cintas, banderines, tirabuzones y/u otros dispositivos móviles similares;

- (4) Letreros en el tejado o letreros que sobresalgan del parapeto;
- (5) Letreros murales de fachada situados a más de 16 pies de altura en una estructura;
- (6) Señales portátiles;
- (7) Señales móviles;
- (8) Banderas de plumas, carteles de banderas;
- (9) Señales que imitan o se asemejan a oficiales de tráfico o gubernamentales;
- (10) Señales que crean un peligro para la visibilidad o perjudican la futura utilización o ampliación de las calles, paseos y vías públicas;
- (11) Carteles que provoquen, creen o permitan la visualización pública de cualquier obscenidad o material obsceno;
- (12) Señales que estén instaladas, erigidas o sujetas de cualquier forma a una salida de incendios o a cualquier puerta o ventana que dé acceso a cualquier salida de incendios u otra entrada y salida de emergencia, a menos que lo apruebe o exija el Departamento de Bomberos de la ciudad;
- (13) Carteles;
- (14) Carteles proyectantes;
- (15) Señales de poste o pilón;
- (16) Carteles murales;
- (17) Carteles pintados directamente sobre el tejado;
- (18) Hombres tubo hinchables, también conocidos como bailarines del cielo o del aire;
- (19) Globos u otras figuras rellenas de gas;
- (20) Señales portátiles o temporales, salvo lo dispuesto en este Código;
- (21) Señales que indiquen que se ha vendido una propiedad.

E. Prohibición de carteles. Ninguna persona pintará, pegará, imprimirá o clavará ningún letrero de papel, letrero de pancarta, volante o anuncio de ningún tipo, ni hará que se haga lo mismo, en ninguna acera, losa u otra parte de cualquier acera o calle o en ningún árbol, poste de luz, poste de enganche, poste de teléfono o telégrafo, hidrante, puente, taller o cobertizo de herramientas, parquímetro, caja eléctrica o de servicios públicos, letrero gubernamental, pared o en cualquier otra estructura dentro de los límites de la Ciudad, excepto por resolución de la Junta Municipal. Esta subsección no se aplicará a los avisos legales requeridos por la ley.

F. Libre acceso. Ningún letrero se fijará o colocará contra una estructura de tal manera que impida la entrada o salida a través de cualquier puerta de cualquier estructura, o cualquier abertura que se vaya a utilizar en caso de incendio u otra emergencia; tampoco se fijará ningún letrero ni obstruirá de ninguna manera una escalera de incendios.

G. Tipos de rótulos permitidos.

Los siguientes tipos de señales están permitidos sujetos a las normas y limitaciones establecidas en este reglamento de señales:

(1) Cartel de toldo.

- (a) No se colocará ningún rótulo en la parte inferior del toldo y sólo podrá colocarse en la faldilla perpendicular.
- (b) Un cartel por toldo.
- (c) Los carteles de toldo sólo están permitidos en los distritos HMUI, HMUII y CB.
- (d) Todos los toldos deberán ser de tejido opaco.
- (e) La parte más inferior de la cenefa deberá estar al menos dos metros y medio por encima del nivel de acabado directamente debajo de la parte del toldo que contiene el letrero.
- (f) Los rótulos de los toldos no deberán estar iluminados interiormente.

Tabla 280-49-1280-49-1: Ejemplo de rótulo de toldo



(2) Letrero de entrada al edificio.

- (a) Se permitirá un letrero de entrada al edificio de no más de cuatro pies cuadrados de superficie total a 2 pies de cada entrada pública para todos los edificios.

- (b) Todas las señales de entrada a los edificios deberán ser de metal, cristal o madera acabada, pintada o teñida, o una combinación de ambos.
- (c) No se permite ninguna iluminación en un letrero de entrada a un edificio, excepto la iluminación de sombra de las letras del letrero o la iluminación directa exterior.

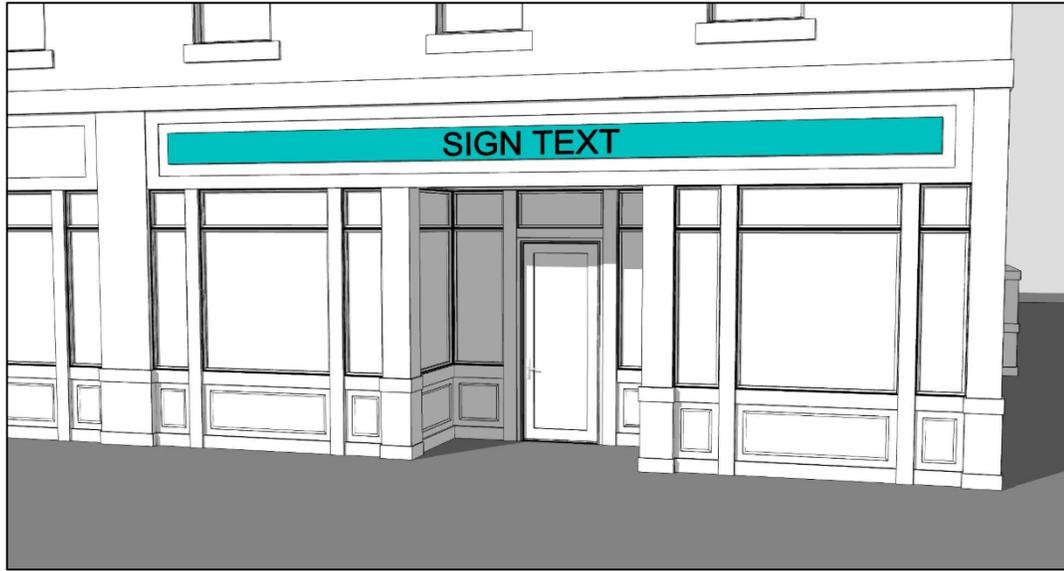
Figura 280-49-2: Ejemplo de rótulo de entrada a un edificio



(3) Rótulo mural de fachada.

- (a) Se permitirá la instalación de un rótulo de fachada de pared por cada fachada de frente de calle plano contra la pared de la estructura o en una ventana o puerta de la planta baja, siempre y cuando el rótulo no se ubique por encima del primer piso de la y la parte superior del rótulo no supere los 16 pies por encima del nivel terminado.
- (b) La superficie total permitida para el rótulo de pared en fachada se basará en la fachada lineal de la estructura medida en una calle o camino peatonal pero nunca superará los 20 pies cuadrados de superficie total del rótulo.
- (c) Todos los rótulos murales de fachada se instalarán planos contra la pared de la estructura.
- (d) Si un negocio de planta baja tiene estacionamiento y su entrada principal se encuentra en la parte trasera o lateral de una estructura que no da directamente a una calle, sino que está separada de la calle por un área de estacionamiento, se permitirá un letrero de pared de fachada adicional de hasta 10 pies cuadrados en el área total del letrero.
- (e) Los rótulos murales de fachada sólo podrán iluminarse mediante la iluminación de sombra de las letras del rótulo o mediante iluminación exterior directa.

Figura 280-49-3: Ejemplo de rótulo mural de fachada



(4) Cartel colgante independiente.

- (a)** Se permitirá un cartel colgante independiente por parcela.
- (b)** Un cartel colgante independiente debe estar situado en un patio delantero o de esquina.
- (c)** Un letrero colgante independiente deberá estar alejado un mínimo de cinco pies del borde de cualquier derecho de paso.
- (d)** La superficie máxima de un rótulo será de 12 pies cuadrados.
- (e)** La altura máxima de un letrero colgante independiente, incluidos todos los soportes, será de seis pies por encima del nivel del suelo terminado.
- (f)** Los carteles colgantes independientes sólo se iluminarán exteriormente.
- (g)** Los soportes de cualquier señal colgante independiente deberán ser únicamente de madera o metal.

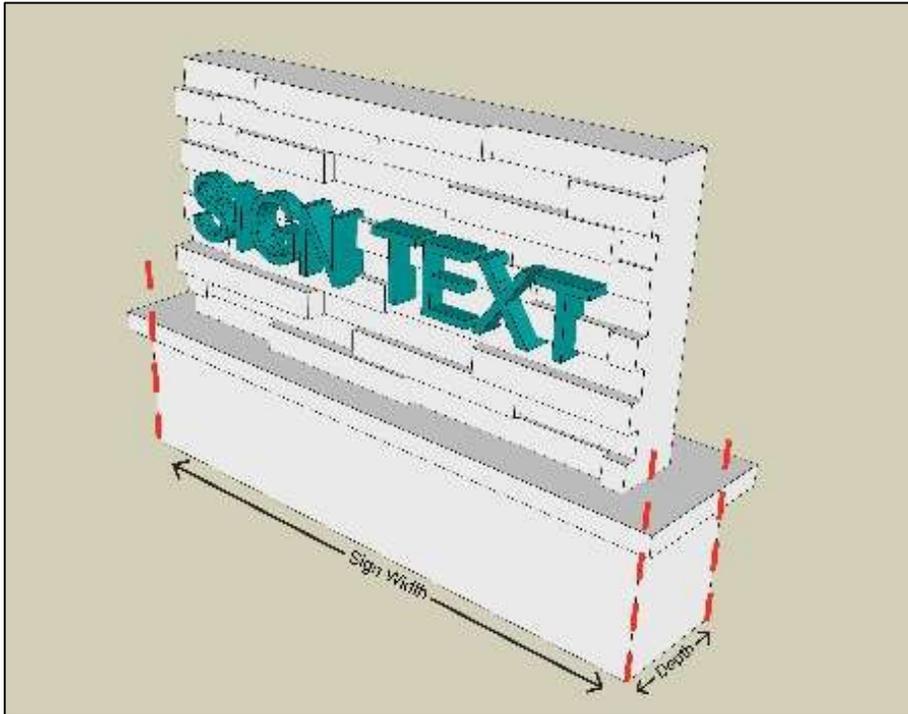
Figura 280-49-4: Ejemplo de cartel colgante independiente



(5) Señal de monumento.

- (a)** Los carteles monumentales deberán tener una base de al menos 2 pies de altura que sea al menos un 10% más ancha que el cartel monumental situado en la parte superior de la base. La base debe ser de piedra o mampostería, el área total de la cara del letrero no debe exceder los 24 cuadrados y el letrero, incluida la base, no debe superar los seis pies desde el nivel natural en la base del letrero.
- (b)** Un letrero de monumento debe estar hecho de mampostería o piedra solamente con letras fijadas directamente a la cara del letrero.
- (c)** Un letrero monumento sólo puede iluminarse mediante iluminación exterior o iluminación de sombra de las letras del letrero.

Figura 280-49-5: Ejemplo de señal de monumento



(6) Cartel proyectante.

- (a)** Todas las señales que sobresalgan deberán fijarse directamente a la pared de un edificio y no deberán sobresalir más de 15 pulgadas de la cara de la pared.
- (b)** La parte más inferior de un signo que sobresale será de al menos ocho pies por encima del grado terminado directamente debajo de la parte más inferior de la señal.
- (c)** Ningún letrero sobresaliente se extenderá más de 15 pies sobre el grado terminado directamente debajo de la porción más inferior del letrero.

Figura 280-49-6: Ejemplo de rótulo en voladizo



(7) Señal en la acera.

- (a)** Se permite una señal en la acera de un total de seis pies cuadrados por cara de señal por entrada pública.
- (b)** La altura máxima desde el nivel del suelo hasta la parte superior de la señal no excederá de tres pies.
- (c)** Todas las señales de acera se colocarán a menos de un metro de una entrada pública y no impedirán ni obstaculizarán el paso de los peatones.
- (d)** Todos los carteles de la acera deberán retirarse de la misma durante las horas en que no estén en funcionamiento.
- (e)** Las señales de acera deberán ser únicamente de madera o metal.

Figura 280-49-7: Ejemplo de señal en una acera



(8) Cartel de jardín temporal.

- (a) Cada lote tendrá derecho a instalar hasta un pequeño letrero de jardín temporal por no más de 30 días consecutivos totales hasta tres veces cada año calendario.
- (b) Un letrero de jardín temporal pequeño no deberá tener más de dos pies cuadrados de área total, podrá extenderse hasta cuatro pies sobre el nivel existente, incluyendo los soportes del letrero, y deberá estar hecho de vinilo, metal o madera pintada o teñida.
- (c) Además de un letrero de jardín pequeño temporal, se puede permitir un letrero de jardín temporal de poste y panel en cualquier momento durante el periodo de venta o renta de un lote; siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - i. El área total del letrero que cuelga del poste no debe ser mayor de 40 pulgadas cuadradas en el área total del letrero.
 - ii. La parte superior del letrero no deberá estar a más de dos metros por encima del nivel existente en el poste.
 - iii. El rótulo tendrá un fondo blanco letras negras.
 - iv. El letrero deberá estar alejado metro y medio de cualquier derecho de paso.
 - v. La superficie de apoyo de la que se cuelga el cartel no debe superar las 16 pulgadas de longitud.
 - vi. Todo cartel de este tipo deberá retirarse en los cinco días siguientes a la venta o alquiler del terreno.

- (d) Los rótulos de jardín temporales no deberán estar iluminados de ninguna manera.

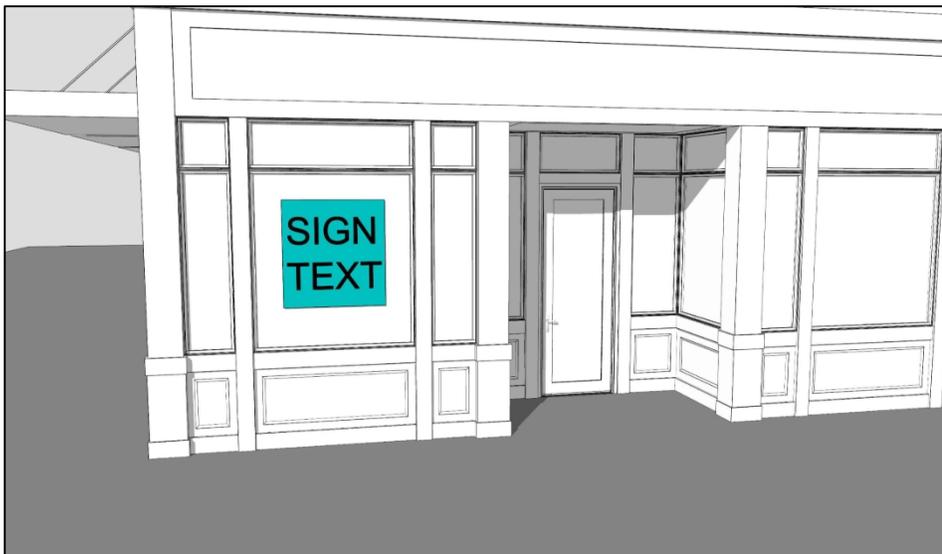
Figura 280-49-8: Ejemplo de rótulo de jardín temporal



(9) Cartel para ventanas y puertas.

- (a) Se permitirá un rótulo de puerta o ventana además de un rótulo de pared de fachada siempre que la superficie total del rótulo de puerta o ventana no comprenda más del 15% de la superficie total de todo el acristalamiento, incluidas las puertas de cristal, de la fachada de la estructura frontal.
- (b) Los rótulos de puertas y ventanas no deberán iluminarse de ninguna manera.

Figura 280-49-9: Ejemplo de rótulo en puerta y ventana



H. Tipos de rótulos permitidos por distrito.

La siguiente tabla muestra los tipos de rótulos permitidos en cada distrito:

Tabla 280-49-2: Tipos de rótulos permitidos por distrito

Tipo de señal	Distritos permitidos
Cartel de toldo	HMU-I, HMU-II, T
Letrero de entrada al edificio	HR, RL, HMU-I, HMU-II, CHO
Letrero de fachada	CB, HMU-I, HMU-II, M-I, M-II, M-III
Cartel colgante independiente	T, RB-II
Monumento	RL, CB, RB-I, RB-II, M-I, M-II, M-III, I, CHO
Cartel de proyección	HMU-I, HMU-II
Señal en la acera	HMU-I, HMU-II
Cartel de jardín temporal	Todos los distritos
Cartel para puertas y ventanas	CB, HMU-I, HMU-II, RB-I, RB-II, M-I, M-II, M-III

I. Normas generales de diseño.

- (1) **Electricidad de los rótulos.** Todo el cableado eléctrico, los accesorios y el material utilizado en la construcción y el funcionamiento de los letreros deberán ajustarse a los códigos y especificaciones de la ciudad en la medida en que las especificaciones estén en vigor, o a los códigos aplicables del Estado cuando sustituyan a los de la ciudad.
- (2) **Relación con los dispositivos de tráfico.** Las señales de propiedad privada no deben imitar los dispositivos de control de tráfico y otras señales instaladas por entidades gubernamentales en un derecho de paso público. A menos que se regule de otro modo en los códigos de la ciudad, las señales no se erigirán de manera que obstruyan las líneas de visión a lo largo de cualquier derecho de paso público hacia o desde:
 - (a) Semáforos;
 - (b) Señales de control del tráfico;
 - (c) Señales con el nombre de la calle;
 - (d) Líneas de visión de la calle; y
 - (e) Dispositivos oficiales similares en un derecho de paso público.
- (3) **Ubicación.** La señalización no deberá ubicarse dentro del Triángulo de Visión Clara definido en este Código.

- (4) **Mantenimiento de las señales.** Todos los rótulos y estructuras de soporte de rótulos deben mantenerse en seguras. El titular del permiso, el propietario de la estructura y el propietario del lote serán solidariamente responsables de mantener dicho letrero, incluidas sus fuentes de iluminación, en un estado pulcro y ordenado y en buenas condiciones de funcionamiento en todo momento, y de evitar la aparición de óxido, corrosión, putrefacción u otro deterioro en el aspecto físico o la seguridad de dicho letrero. Si el letrero no se mantiene en tales condiciones, el Inspector de Edificios puede ordenar la remoción o reparación del letrero de conformidad con este Código.

J. Iluminación de señales.

- (1) **Letreros con iluminación externa.** Salvo lo dispuesto a continuación, un letrero sólo puede iluminarse desde una fuente externa. Las fuentes de luz destinadas a un rótulo y que sean externas al rótulo pueden producir una iluminancia de la cara del rótulo que no supere los 30 footcandles. Dichas fuentes de luz deben estar dirigidas hacia el , deben estar protegidas de manera que se evite que la luz se derrame más allá de los bordes del letrero y deben estar protegidas de manera que se evite la visión directa de la fuente de luz.
- (2) **Letreros iluminados internamente.** No se permiten letreros iluminados internamente; excepto, sin embargo, que los letreros independientes, de centro de negocios y de pared en centros comerciales o en áreas dentro de los distritos Hamlet de Uso Mixto I y Hamlet de Uso Mixto II pueden estar iluminados internamente. Un letrero existente que sea capaz de iluminación interna puede continuar en uso en otros distritos si las luces no están encendidas.
- (3) **Horario de funcionamiento.** Los rótulos de granjas, jardines o viveros sólo podrán iluminarse durante las horas de funcionamiento del negocio.
- (4) **Cableado y conexiones.** El cableado, los conductos y los aparatos de un rótulo iluminado con electricidad desde el exterior deberán ser conformes a la normativa de los inspectores de incendios y deberán llevar el sello correspondiente que acredite dicha conformidad.
- (5) **Apantallamiento.** Las fuentes de luz para iluminar las señales deberán estar protegidas de todos los usos residenciales cercanos y de todas las servidumbres de paso y deberán tener un brillo o intensidad tales que no provoquen un deslumbramiento peligroso para los peatones o los conductores de vehículos.

K. Medidas de las señales.

- (1) El solicitante de un permiso de rótulo es el único responsable de calcular todas las medidas del rótulo y de demostrar que cada rótulo propuesto cumple con todas las normas de rótulos aquí establecidas.
- (2) A menos que se indique expresamente lo contrario, la duración de la colocación de un signo se contará como el número total de días por año natural que un signo se le permite estar de pie.
- (3) Las fuentes luminosas asociadas a los rótulos se medirán en función de la iluminancia que produzcan en las superficies especificadas. Para determinar el cumplimiento de la iluminancia de los rótulos

un medidor de iluminancia (también denominado luxómetro) se mantendrá en posición vertical y dirigido hacia el centro del signo que se esté midiendo.

- (4) Una lectura de iluminancia para cualquier signo permitido iluminado internamente se tomará con el medidor colocado a lo largo de las líneas de lote que tienen vistas directas a la iluminación.
- (5) La lectura de la iluminancia de un letrero iluminado externamente se tomará con el medidor colocado a una distancia igual o superior al doble de la dimensión mayor del letrero (por ejemplo, si el letrero tiene 15 pies de ancho y cinco pies de alto, la medición se tomará a una distancia de 30 pies del letrero).
- (6) En el caso de los rótulos formados por letras independientes o elementos fijados a una pared o ventana, la superficie del rótulo se calcula como la superficie total del rectángulo o rectángulos más pequeños que contienen texto, números, símbolos, imágenes y logotipos. Esta superficie no incluye el armazón o refuerzo de soporte, a menos que dicho armazón o refuerzo forme parte del mensaje o de la cara del cartel.
- (7) La anchura de un signo se medirá como la medida horizontal más larga entre los bordes exteriores del signo.
- (8) La anchura y la profundidad de una estructura de soporte de un signo se medirán horizontalmente en direcciones perpendiculares a lo largo de los elementos construidos que soportan un signo.
- (9) El espacio libre hasta el borde inferior de un letrero se medirá como la distancia entre el nivel del suelo en la base o debajo del letrero y el punto más bajo del elemento más bajo del letrero por el que se pueda pasar, incluidas las estructuras de soporte del letrero que no sean una estructura.

Figura 280-49-10: Ejemplo de medición de la superficie del cartel n° 1

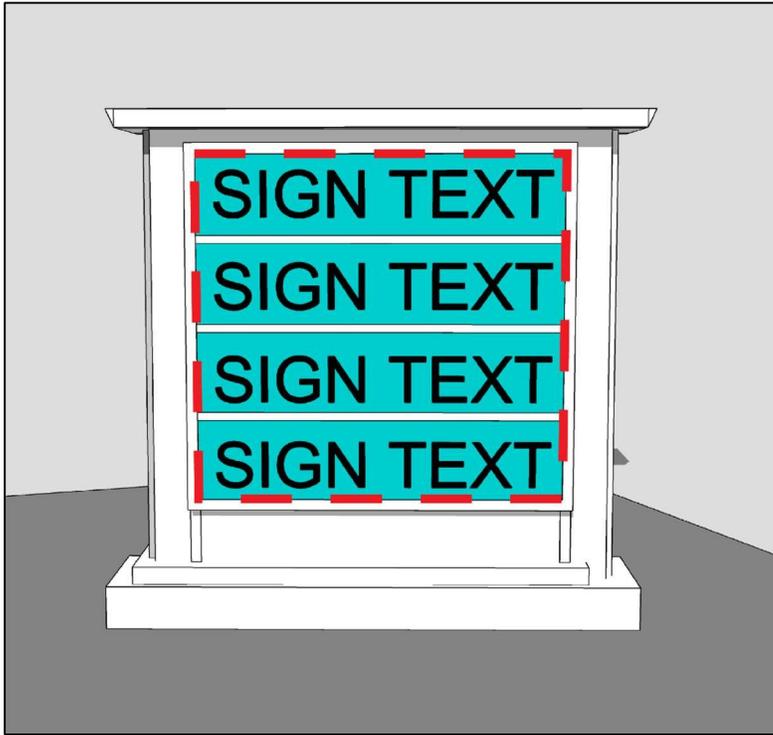


Figura 280-49-11: Ejemplo de medición de la superficie del cartel n° 2

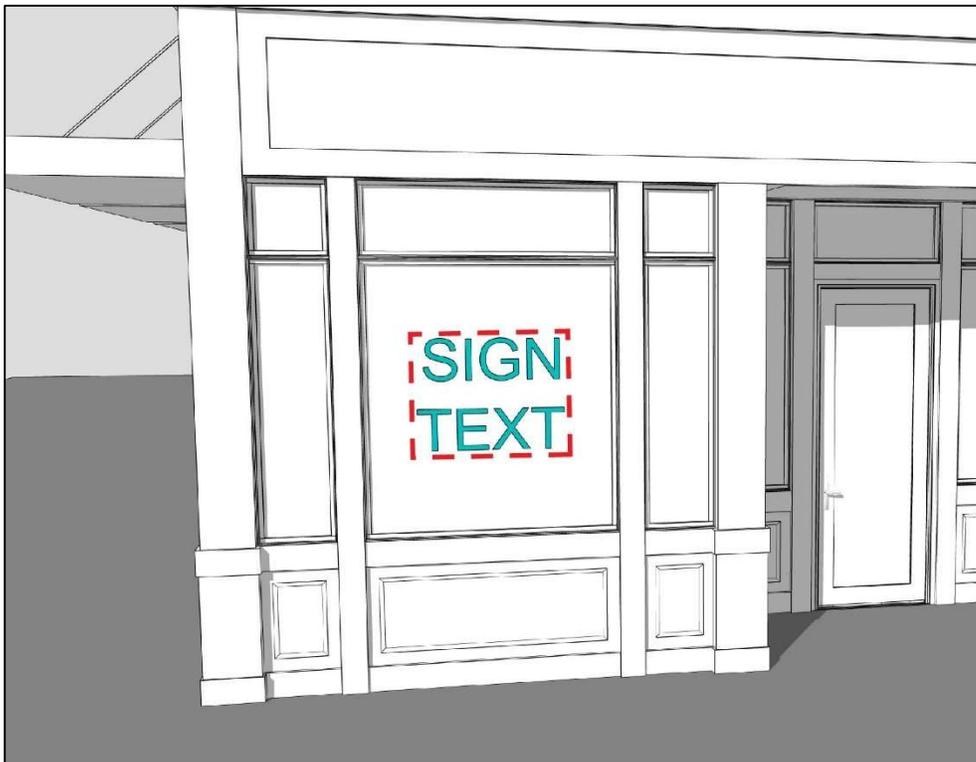


Figura 280-49-12: Ejemplo de medición de la altura hasta el borde superior de la señal

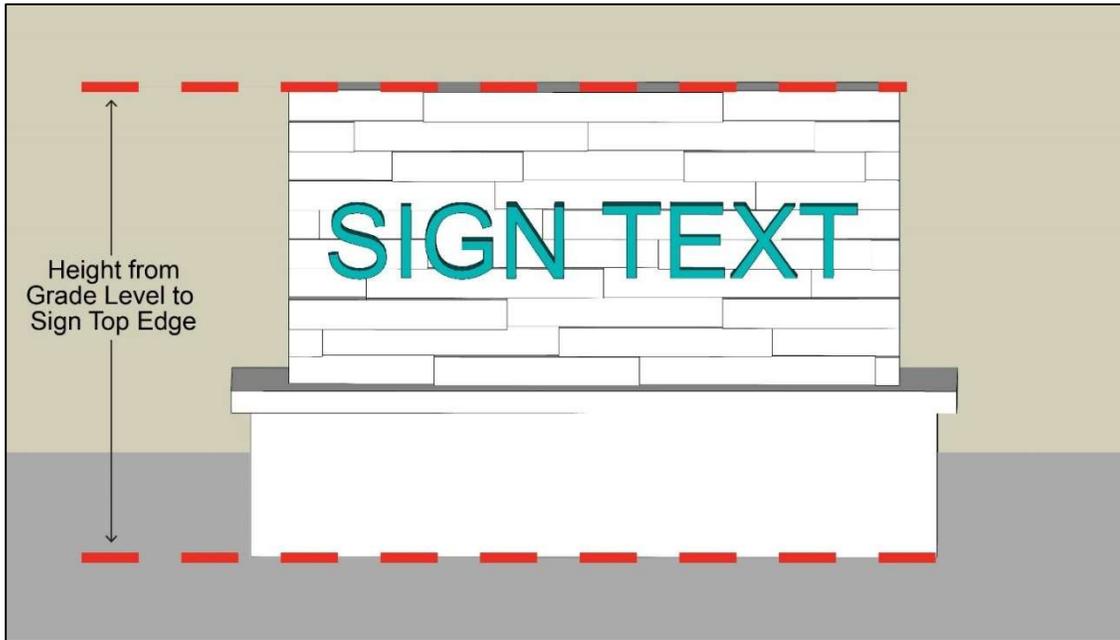


Figura 280-49-13: Ejemplo de medición de la altura hasta el borde inferior del cartel



L. Retirada de carteles.

- (1) **Retirada por el titular del permiso, el propietario de la estructura o el propietario del lote.** Los letreros que ya no estén en servicio, que hayan sido abandonados, o que no sean mantenidos de acuerdo con este Código o de acuerdo con otra agencia gubernamental con jurisdicción competente, deben ser retirados por el titular del permiso, el propietario de la estructura, y/o el propietario del lote. La Ciudad puede retirar tales señales a expensas del titular del permiso, el propietario de la estructura, y/o el propietario del lote después de un aviso que cumpla con los requisitos aplicables de este Código.
- (2) **Aviso de retirada o reparación obligatoria.** Siempre que el Inspector de Edificios haya ordenado la remoción o reparación de cualquier letrero permanente y la entidad a la que se le entregado dicha notificación no retire o repare el letrero dentro de los 30 días posteriores a la recepción de dicha notificación, el Inspector de Edificios puede retirar o hacer que se retire o repare dicho letrero a expensas del titular del permiso de letreros, el propietario de la estructura y/o el propietario del lote, según corresponda.
- (3) **Notificación de letrero temporal prohibido o no conforme.** Los letreros prohibidos y/o temporales que infrinjan las normas de este Código deberán retirarse dentro de los cinco días posteriores a la emisión de una orden de retiro por parte del Inspector de Edificios. Si un letrero prohibido o temporal que se ha ordenado retirar no se retira dentro de los cinco días de emitida la orden de retiro, el Inspector de Edificios puede retirar o hacer que se retire dicho letrero a expensas del titular del permiso de letreros, el propietario de la estructura y/o el propietario del lote.
- (4) **Letreros que constituyen un peligro público.** Si el Inspector de Edificios determina que un letrero constituye un peligro inmediato para la salud y la seguridad públicas, el Inspector de Edificios procederá sin demora a la reparación o retirada y eliminación del letrero a expensas del titular del permiso, el propietario de la estructura y/o el propietario del lote sin previo aviso. Todos los costos y gastos incurridos por la Ciudad para la reparación o remoción de dicho letrero serán responsabilidad del titular del permiso, el propietario de la estructura y/o el propietario del lote.
 - (a) La ciudad puede perseguir cualquier y todos los remedios disponibles en la ley para recuperar cualquier costo no pagado asociado con la eliminación de cualquier signo, incluyendo la presentación de una declaración con los asesores de la ciudad identificando el lote en relación con el cual se incurrió en tales gastos y el propietario del mismo como se muestra en la última lista de evaluación de la ciudad. Los asesores, en la preparación de la siguiente lista de evaluación, evaluarán dicha cantidad en dicho lote. Dicha cantidad se incluirá en el gravamen contra dicho lote, constituirá un derecho de retención y se cobrará y ejecutará de la misma manera, por los mismos procedimientos, en el mismo momento y bajo la misma pena que la prevista por la ley para la recaudación y ejecución de los impuestos sobre bienes inmuebles en la ciudad de Southold.
- (5) **Almacenamiento de carteles retirados.** A discreción del Inspector de Edificios, un letrero retirado puede ser almacenado por la Ciudad y notificado por correo certificado o servicio personal al titular del permiso, propietario de la estructura y/o propietario del lote del letrero. Tal

puede ser canjeado por el titular del permiso, el propietario de la estructura y/o el propietario del lote previo pago de los costes de retirada y almacenamiento. Cualquier letrero almacenado por la ciudad y no canjeado dentro de los 30 días siguientes a la fecha de envío por correo puede ser eliminado sin previo aviso.

- (6) **Sanciones.** El titular del permiso, el propietario de la estructura o los propietarios de una estructura o lote en el que se ubique un letrero o cualquier persona que erija, instale o mantenga un letrero en violación de las disposiciones de este Código estará sujeto a una sanción civil que no excederá los \$500 por letrero.

§ 280-50. Paisajismo, protección y amortiguación Requisitos

A. Propósito.

Las siguientes normas tienen por objeto mejorar el aspecto y la belleza natural de la ciudad y proteger los valores de propiedad a través de la preservación y la plantación de vegetación, protección y material de jardinería. En concreto, estas normas tienen por objeto:

- (1) Mejorar el aspecto de los principales corredores y zonas comerciales;
- (2) Reducir el calor excesivo, el deslumbramiento y la acumulación de polvo;
- (3) Proporcionar privacidad frente al ruido y la intrusión visual; y
- (4) Evitar la erosión del suelo, la escorrentía excesiva de las aguas de drenaje, el consiguiente agotamiento de las capas freáticas y la contaminación de las masas de agua.

B. Requisitos generales.

Las siguientes disposiciones se aplicarán a cualquier uso en todos los distritos:

- (1) El paisajismo, los árboles y las plantas requeridos por estas normas se plantarán en condiciones de crecimiento de acuerdo con las prácticas hortícolas aceptadas y se mantendrán en condiciones de crecimiento saludables. Cualquier paisajismo, árboles o plantas que estén en una condición que no cumpla con la intención de estas regulaciones deberá ser reemplazado por el propietario del lote durante la próxima temporada de siembra para el material vegetal en particular.
- (2) El propietario del lote deberá mantener en buen estado las vallas o muros de protección exigidos por este reglamento durante todo el periodo de uso del lote.
- (3) Cualquier lote que sea o haya sido designado o requerido para tener un área de protección, área de amortiguamiento o área pavimentada debe ser mantenido por el propietario del lote, sucesor en interés o cesionario. Este requisito se aplicará si alguna de las siguientes condiciones requiere un área de protección, área de amortiguamiento o área pavimentada:
 - (a) Aprobación de la Junta Municipal, la Junta de Planificación o la Junta de Apelación de Zonificación;
 - (b) Un cambio de distrito, una varianza o la aprobación de un plano de emplazamiento.
 - (c) Requisito por ordenanza.

- (4) Cuando se determina por la Junta de Planificación que cualquier lote no se mantiene de conformidad con dicha concesión o ley, el Inspector de Edificios notificará al propietario registrado de dicho lote, por correo certificado a la dirección que aparece en la última lista de evaluación completada, para erigir, reemplazar, reparar o mantener las cercas, árboles, plantaciones, arbustos u otras áreas de protección o pavimentadas de conformidad con el plan o la ley.
- (5) En caso de que el propietario registrado no cumpla con la notificación dentro de los 30 días siguientes a la fecha de dicho envío, el Inspector de Edificios podrá tomar las medidas apropiadas para erigir, reemplazar, reparar o mantener cercas, árboles, plantaciones, arbustos u otras áreas de protección o pavimentadas en el lote designado. El Inspector de Construcción certificará mediante declaración jurada los costos incurridos por el Departamento o la Junta Municipal. La Junta Municipal, mediante resolución, instruirá al Secretario Municipal para que publique un aviso público de que se llevará a cabo una audiencia pública con el propósito agregar a la lista de evaluación del lote o parcela descrita los costos incurridos y que, en la audiencia pública, la Junta Municipal escuchará y considerará cualquier objeción que pueda hacerse a dicha lista. La publicación de tal aviso no será menos de 10 días antes del tiempo especificado para tal audiencia. La Junta Municipal, después de la audiencia pública, puede entonces hacer que tal evaluación se convierta en un gravamen y puede ordenar a los asesores municipales que lo coloquen en la lista de evaluación.

C. Zona ajardinada delantera.

Se exigirá una zona ajardinada frontal para todos los usos en todos los distritos. La zona ajardinada requerida deberá estar cubierta de césped u otra cubierta vegetal e incluirá árboles y arbustos apropiados. La finalidad del ajardinamiento es realzar el aspecto del uso en la parcela, pero no protegerlo de la vista. Las normas de ajardinamiento frontal son las siguientes:

- (1) **Distritos residenciales.** En todos los distritos residenciales, los patios delanteros requeridos, excepto el camino de entrada, deberán estar ajardinados con césped u otra cubierta vegetal adecuada, árboles y/o arbustos.
- (2) **Distritos no residenciales.** En todos los distritos no residenciales, deberá haber una franja ajardinada en el área del patio delantero; en los Corridor Business, Rural Business I, Rural Business II e Industrial, la franja deberá ser de 25 pies, y en los distritos Marine I y II, la franja ajardinada deberá ser de 15 pies a lo largo y contigua a la línea frontal del lote. En los distritos de Uso Mixto Hamlet no hay requisito de zona ajardinada frontal cuando el muro de la calle puede mantenerse en la acera.
- (3) **Requisito de plantación de árboles.** Como mínimo, en todos los distritos no residenciales, en el Distrito Residencial Hamlet, y en cualquier lote en un Distrito Residencial R-40, se plantará un árbol de sombra que tenga un calibre de dos pulgadas dentro de la zona ajardinada frontal por cada 40 pies o fracción de frente de lote.

D. Zona tampón de transición.

La finalidad de la zona tampón de transición es proporcionar privacidad frente al ruido, el resplandor de los faros y la intrusión visual en las viviendas residenciales. Se exigirá una zona tampón a lo largo de

todos los límites de un lote no residencial colindante con cualquier lote en un distrito residencial o con un uso residencial. Dicha zona tampón deberá cumplir al menos las siguientes normas mínimas:

- (1) La zona tampón se situará dentro de los límites de la parcela en cuestión.
- (2) La anchura mínima de las zonas tampón será la siguiente:
 - (a) Distritos de uso mixto Hamlet I y II: 15 pies.
 - (b) Distritos Marinos I y II: 6 metros.
 - (c) Distrito comercial del corredor: 6 metros.
 - (d) Distrito Rural de Negocios I: 25 pies.
 - (e) Distrito Rural de Negocios II: 25 pies.
 - (f) Distrito Industrial Ligero: 30 pies.
 - (g) Cualquier distrito que no sea un distrito residencial colindante con un lote propiedad o mantenido por el Estado de Nueva York, el condado de Suffolk o la ciudad de Southold con uso actual o potencial como parque: 25 pies.
- (3) El área de amortiguamiento será de plantación de hoja perenne de tal tipo, altura, espaciamiento y disposición que, a juicio de la Junta de Planificación, protegerá eficazmente la actividad en el lote de la zona residencial vecina. Como mínimo, la plantación consistirá en una fila doble de árboles de al menos seis pies de altura plantados y a intervalos de 10 pies entre centros. Se podrán incluir plantaciones no perennes para complementar las plantaciones perennes, pero no para sustituirlas.
- (4) Una berma de tierra ajardinada, muro o valla de una ubicación, altura, diseño y materiales aprobados por la Junta de Planificación puede ser aceptada para cualquier parte de la plantación requerida y / o área de amortiguamiento.
- (5) Cuando la topografía existente y / o paisajismo proporciona una protección adecuada, la Junta de Planificación puede aceptar la plantación existente y / o área de amortiguamiento como la plantación requerida.

E. Zona de amortiguación paisajística de la vía de circunvalación escénica.

- (1) Los siguientes usos no residenciales, si están ubicados en la Ruta Estatal 48 o la Carretera del Condado 25, o tienen frente a ellas, estarán sujetos a los requisitos de esta sección:
 - (a) Cualquier uso, incluido el almacenamiento al aire libre;
 - (b) Servicio de pupilaje de mascotas;
 - (c) Centro de cuidado de mascotas;
 - (d) Peluquería canina;
 - (e) Almacén privado;

- (f) Centro de jardinería al por menor;
 - (g) Taller de reparación de vehículos;
 - (h) Hospital o clínica veterinaria;
 - (i) Centro de jardinería al por mayor; y
 - (j) Instalación de comunicaciones inalámbricas.
- (2) Cualquiera de los usos anteriores deberá plantar una barrera paisajística conforme a los siguientes requisitos:
- (a) Una franja de protección paisajística de 10 pies de ancho se extenderá a lo largo de todas las líneas de parcela de la Ruta 48 y la Carretera del Condado 25.
 - (b) La barrera paisajística estará formada por árboles de hoja perenne que se ajusten a las siguientes normas.
 - i. Todos los árboles deberán tener una altura mínima de dos metros y medio en el momento de la plantación.
 - ii. Todos los árboles se plantarán a una distancia máxima de 3 metros entre sí, medida de centro a centro.
 - (c) Si, por cualquier motivo, cualquier árbol que contribuya a la protección paisajística muere o es destruido, el árbol deberá ser replantado en los nueve meses siguientes.

F. Propiedades adyacentes a arroyos.

Los patios traseros de las propiedades situadas junto a arroyos incluirán vegetación natural y/o contendrán vegetación plantada adecuada al menos a 20 pies tierra adentro de la elevación media de la línea de pleamar o del límite del humedal para evitar la erosión de la línea de costa. La vegetación dentro de la franja de protección no se abonará ni se tratará químicamente.

G. Tasa por árboles. A petición de un solicitante para la aprobación de un Plan de Sitio de conformidad con este Código o una subdivisión de conformidad con el Código de la Ciudad Capítulo 240 Subdivisión de la Tierra, si la autoridad de revisión hace un hallazgo de conformidad con este Código que el Plan de Sitio propuesto presenta un caso adecuado para requerir que los árboles sean plantados para fines de protección o paisajismo, pero que una ubicación adecuada para dichas plantaciones no existe, o es de otra manera impracticable, la Junta de Planificación puede permitir que el solicitante pague una suma de dinero en lugar de ello. La tasa:

- (1) No será inferior a \$350, ni superior a \$750 por árbol, basado en el calibre, que hubiera sido necesario para fines de protección o paisajismo;
- (2) Deberá pagarse antes de la aprobación de un Plan del Sitio de conformidad con este Código o mapa de subdivisión; y
- (3) Se depositarán en el Fondo Fiduciario y serán utilizados por el Comité de Árboles de Southold Town exclusivamente para la plantación de nuevos árboles en las calles y/o la sustitución de árboles dañados o retirados de las parcelas del Town.

§ 280-51. Edificio Longitud

- A.** La longitud de cualquier edificio no excederá de 125 pies.

§ 280-52. Requisitos de acceso

A. Se requiere acceso desde la calle.

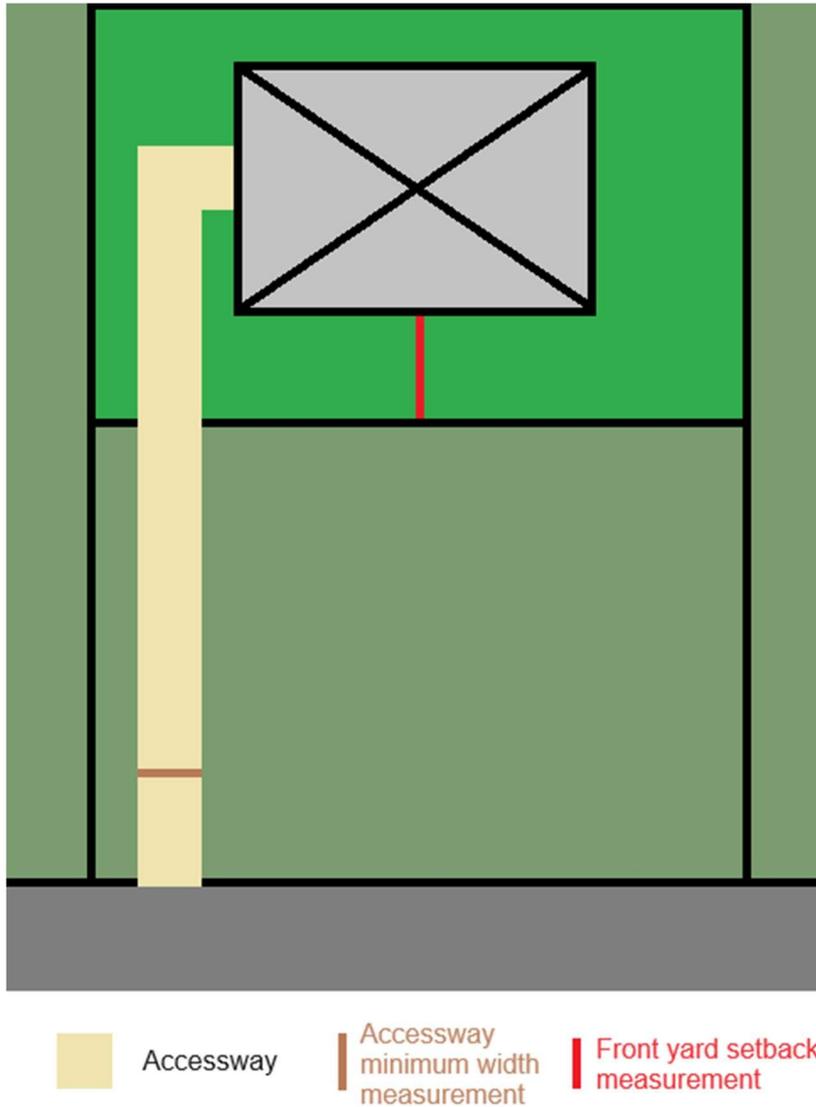
- (1) No se construirá ningún edificio en una parcela que no tenga acceso directo a una vía pública de conformidad con el artículo 280-a de la Ley Municipal.
- (2) Todos los edificios y estructuras deberán estar situados de forma que proporcionen un acceso seguro y cómodo para el servicio, los bomberos y la protección policial, así como para el estacionamiento fuera de la vía pública y/o la carga.

B. Accesos a lotes adyacentes. El ancho de los accesos entre lotes adyacentes no excederá de 24 pies de ancho y no habrá más de dos accesos.

C. Lotes traseros residenciales y accesos.

- (1) Toda parcela trasera ocupada o que vaya a ser ocupada por una vivienda deberá tener acceso a la misma por medio de un pasillo de acceso, de una anchura no inferior a 15 pies, que sirva únicamente a dicha parcela.
- (2) La superficie de la vía de acceso no se incluirá en la determinación de la superficie de ningún lote.
- (3) El patio delantero de cualquier lote que tenga acceso a una calle por medio de una vía de acceso se medirá desde la línea de lote trasera del lote entre éste y la calle (también conocido como lote delantero).

Figura 280-52-1: Medidas del acceso trasero a la parcela



D. Anchura y altura mínimas del acceso. Todos los lotes mejorados con un edificio deben garantizar que el acceso vehicular tenga al menos 15 pies de ancho y proporcione un espacio libre sin obstrucciones de al menos 15 pies de altura, sujeto a la aprobación del Inspector de Edificios para edificios residenciales.

E. Lotes de banderas

- (1) Toda parcela de bandera ocupada o que vaya a ser ocupada por una vivienda deberá tener una bandera de una anchura no inferior a 25', dentro de la cual se situará un camino de acceso.
 - (a) **Excepción.** Los lotes bandera creados antes del 1 de enero de 2025 pueden tener una bandera de menos de 25 pies.
- (2) La superficie de la bandera no se incluirá en la determinación de las superficies de ningún lote.

§ 280-53. Vallas, muros y bermas

Se podrán erigir y mantener vallas, muros y bermas con las siguientes limitaciones de altura:

- A.** Cuando se ubiquen en el patio delantero de distritos residenciales, no deberán exceder los cuatro pies de altura medidos desde el nivel natural.
- B.** Cuando se ubiquen en el patio delantero de distritos no residenciales, no deberán exceder los seis pies altura medidos desde el nivel natural.
- C.** Cuando se ubiquen en o a lo largo de patios laterales y , no deberán exceder los seis pies y medio de altura medidos desde el nivel natural.
- D.** Cuando se ubiquen en o a lo largo de un patio delantero secundario, no deberán exceder los seis pies y medio de altura medidos desde el nivel natural y deberán estar alejados de la línea del patio delantero secundario no menos de 10 pies.
- E.** En distritos residenciales y no residenciales, excepto propiedades/parcelas dedicadas a una operación agrícola de buena fe, se puede permitir la instalación de una valla de exclusión de ciervos mediante la obtención de un permiso de construcción emitido por el Inspector de Edificios, sujeto a los siguientes criterios:
 - (1)** Cuando se ubiquen en o a lo largo de patios laterales y , no deberán exceder los ocho pies altura medidos desde el nivel natural.
 - (2)** Cuando se ubique en o a lo largo de un patio delantero secundario, la altura de la cerca para ciervos no deberá exceder los ocho pies de altura medidos desde el nivel natural y deberá estar retranqueada de la línea del patio delantero secundario no menos de 10 pies.
 - (3)** Especificaciones para la construcción de cercados de exclusión de ciervos:
 - (a)** Se utilizará tela metálica tejida de alta resistencia a la tracción con abertura graduada.
 - (b)** La separación entre postes será de 20 pies.
 - (4)** Se prohíben los cercados para ciervos en o a lo largo del patio delantero de cualquier parcela.
- F.** Las pistas deportivas deberán estar valladas al menos por tres lados, incluidos todos los lados situados a menos de 25 pies de un derecho de paso público. Las vallas de las pistas deportivas deberán tener una altura mínima de ocho pies y una altura máxima de 10 pies.
- G.** Los muros de contención tendrán la altura mínima necesaria para lograr el efecto deseado, con la altura limitada según lo descrito anteriormente, y estarán situados a un mínimo de 20' de la línea de propiedad.
- H.** Los muros decorativos deberán retranquearse de la línea de propiedad un mínimo de un pie por cada pie de altura.

§ 280-54. Visibilidad de lotes de esquina.

- A.** En todos los lotes de esquina, las bermas, muros, cercas, setos o cualquier otra obstrucción potencial a la visión no deberán exceder una altura de dos pies y medio sobre el nivel promedio de la calle dentro del Triángulo de Visión Clara como se muestra en la Figura 280-56-1: Ejemplo de Triángulo de Visión Clara para preservar las líneas de visión para el tráfico.

§ 280-55. Construcción y mejora de aparcamientos y carreteras

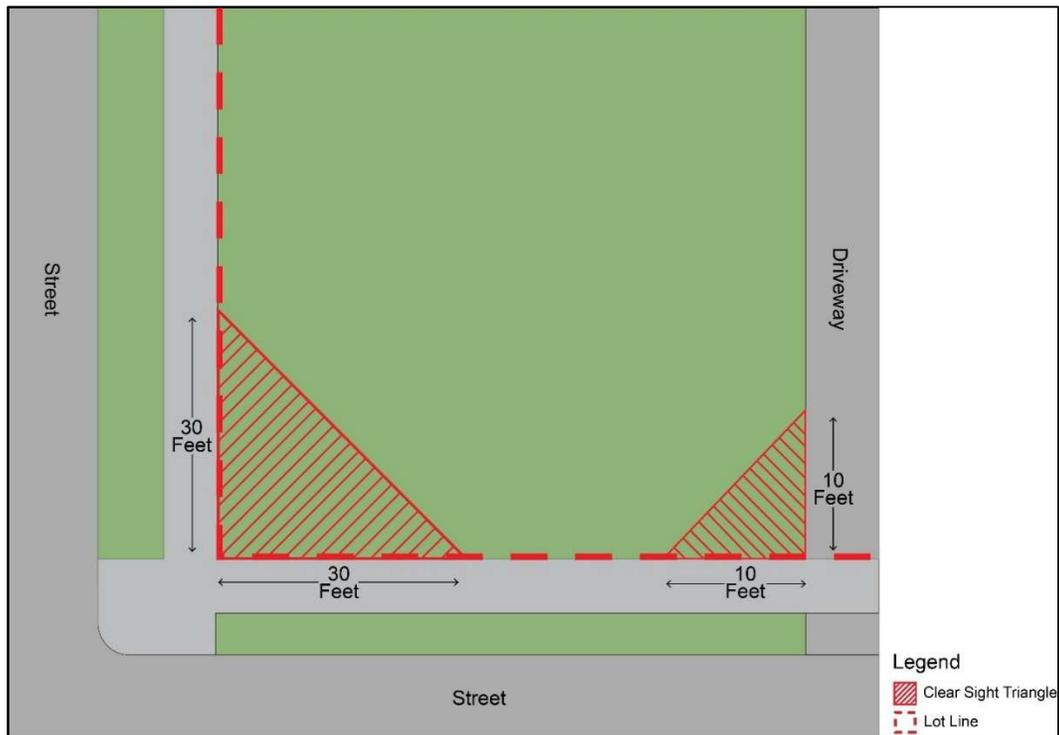
- A.** Además de las normas para la construcción de calles y aceras establecidas en el Capítulo 237 Calles y Aceras del Código Municipal, toda nueva construcción y mejora de calles y estacionamientos, incluida la pavimentación de estacionamientos previamente sin pavimentar, para usos que no sean viviendas unifamiliares en lotes individuales requerirá la aprobación de la Junta de Planificación a través del proceso de revisión del Plano del Lugar descrito en **§ 280-80** Plano del Lugar.

§ 280-56. Triángulo de visión libre.

El triángulo de visión despejada es el área triangular formada por una línea diagonal que une dos puntos situados en las líneas de derecho de paso que se cruzan (o una línea de derecho de paso y el borde de una vía de acceso), estando cada punto a 30 pies de la intersección de las dos líneas de derecho de paso que se cruzan (o una línea de derecho de paso y una vía de acceso), tal como se ilustra en la figura 280-56-1: Ejemplo de triángulo de visión despejada y como se indica a continuación:

- (1) Intersecciones de derechos de paso.** En todas las intersecciones de calles deberá observarse un triángulo visual despejado dentro del área formada por la medición de 30 pies a lo largo de ambas direcciones desde el punto de esquina de la intersección de derechos de vía, conectando los puntos extremos con una línea recta.
- (2) Intersecciones de vías de acceso y servidumbres de paso.** En todas las intersecciones de vías de acceso y calles deberá observarse un triángulo visual despejado dentro del área formada por la medición de 10 pies a lo largo de ambas direcciones desde el punto de esquina del pavimento de la vía de acceso y el derecho de vía, conectando los puntos extremos con una línea recta.

Figura 280-56-1: Ejemplo de triángulo de visión libre



§ 280-57. Iluminación exterior

A. Aplicabilidad.

- (1) Todas las luminarias exteriores instaladas, sustituidas o reparadas después de la fecha de entrada en vigor del presente capítulo deberán ajustarse a las normas establecidas en el mismo.
- (2) Todo el alumbrado exterior residencial, comercial, institucional y de propiedad o explotación de empresas de servicios públicos instalado legalmente antes de la fecha de entrada en vigor del presente capítulo se considerará alumbrado exterior disconforme. Dicho alumbrado exterior disconforme deberá ajustarse a lo dispuesto en el presente capítulo a partir de la fecha de entrada en vigor del mismo:
 - (a) La sustitución o reubicación de dicha luminaria exterior disconforme; o
 - (b) Cualquier reconstrucción, adición u otra mejora de una estructura cuyo coste sea igual o superior al 50% del valor de mercado de la estructura antes del inicio de la construcción de la mejora.

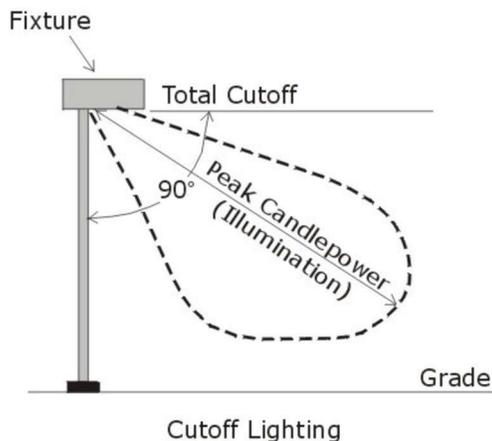
B. Normas para el alumbrado exterior.

(1) Requisitos generales.

- (a) Todo el alumbrado exterior deberá estar diseñado, situado y dotado de lámparas que eviten el exceso de iluminación, el derroche de energía, el deslumbramiento, la intrusión lumínica y el resplandor innecesario del cielo.

- (b) Todo el alumbrado exterior no esencial deberá apagarse media hora después del cierre de la empresa y/o cuando no se utilice. Se recomienda el uso de luces controladas por temporizadores o activadas por sensores de movimiento para sustituir la iluminación existente necesaria por motivos de seguridad.
- (c) Las luces de las marquesinas, como las de las estaciones de servicio, deberán ser luminarias de corte total y estar totalmente empotradas para garantizar que ninguna fuente de luz sea visible o provoque deslumbramiento en las vías públicas o propiedades adyacentes.
- (d) Todas las luces de área deberán ser de corte total. Véase la figura 280-57-1: Ejemplo de luminaria de corte total.

Figura 280-57-1: Ejemplo de luminaria de corte total



(2) Colocación, altura y número de luminarias.

- (a) Toda la iluminación exterior propuesta debe utilizar el menor número de postes/luminarias a la menor altura y con los niveles de iluminancia más bajos necesarios para iluminar de forma segura la zona para el uso propuesto.
- (b) Todo el alumbrado exterior residencial, comercial, institucional y de servicios públicos existente y/o nuevo no causará intrusión lumínica y protegerá las propiedades adyacentes del deslumbramiento y la iluminación excesiva.
- (c) Ninguna luminaria será más alta o estará montada a más de 35 pies desde su punto más alto hasta el nivel existente directamente debajo de su punto más alto.
- (d) Si no se pueden revisar los planos de iluminación de la red de alumbrado o si las luminarias no proporcionan fotometría y bombillas de menos de 1800 lúmenes, la altura del poste no será superior a cuatro veces la distancia hasta el límite de la propiedad.
- (e) Los niveles máximos de lúmenes permitidos para las diferentes alturas de las luminarias serán los estipulados en la Tabla 280-57-1: Lúmenes máximos por altura de montaje.

Tabla 280-57-1: Lúmenes máximos por altura de montaje

Altura de montaje (pies)	Lúmenes máximos
--------------------------	-----------------

6	500 - 1.000 lúmenes
8	600-1.600 lúmenes
10	1.000 - 2.000 lúmenes
12	1.600 - 2.400 lúmenes
16	2.400 - 6.000 lúmenes

(3) Iluminancia y tipo de lámpara.

- (a) Ninguna luminaria se situará o concentrará de forma que produzca deslumbramiento o iluminación directa a través de la línea de propiedad limítrofe, ni dicha luz será de una intensidad tal cree molestias o perjudique el uso y disfrute de la propiedad adyacente.
 - i. La iluminancia máxima en la línea de propiedad de una parcela que colinde con una parcela residencial o un derecho de paso público será de 0,05 candelas-pie.
 - ii. La iluminancia máxima en la línea de propiedad entre dos propiedades no residenciales será de 0,1 footcandles.
- (b) Los niveles medios de iluminancia enumerados en los niveles de iluminación para diversas tareas comunes, según lo dispuesto en las Directrices de Prácticas Recomendadas de la IESNA, no se superarán para la iluminación exterior a menos que se especifique o apruebe lo contrario por el Departamento de Construcción o la Junta de Planificación.
 - i. El número máximo de lúmenes para usos comerciales es de 25.000 lúmenes por acre.
 - ii. Para las propuestas en distritos residenciales y comerciales limitados, el número máximo de lúmenes es de 10.000 lúmenes por acre.
 - iii. Ninguna superficie iluminada, tal como esté instalada, podrá superar en ningún caso los cinco pies candelamedidos horizontal o verticalmente con un medidor de luz, a menos que pueda demostrarse que es necesario un nivel superior para el uso propuesto. Los niveles superiores deben basarse en las directrices establecidas en el Manual IESNA o en directrices o reglamentos profesionales o gubernamentales similares (por ejemplo, normas federales que establezcan niveles de iluminación alrededor de cajeros automáticos).
 - iv. La ciudad reconoce que no todas las situaciones requerirán iluminación, y se evitará la luz excesiva o innecesaria. Los niveles de iluminación apropiados dependen de la naturaleza general del entorno y el Departamento de Construcción o la Junta de Planificación pueden requerir más o menos que los indicados en las Directrices de Prácticas Recomendadas de la IESNA. Las mediciones del nivel de iluminación de aparcamientos, aceras y otras zonas de paso incluirán cualquier luz procedente de luces laterales de edificios cercanos, luces de aceras independientes afectadas por luces laterales de edificios y farolas existentes o propuestas.
- (c) La fuente luminosa no superará los 2700 Kelvin.

- (d) Las farolas serán de sodio de alta presión de corte total, de sodio de baja presión o fluorescentes, a menos que se determine que otro tipo es más eficiente.
 - i. Las farolas situadas a lo largo de calles residenciales no superarán los 70 vatios de luz de sodio de alta presión (HPS) con una potencia luminosa de 6.400 lúmenes.
 - ii. Las farolas situadas a lo largo de calles no residenciales o en intersecciones no superarán los 150 vatios HPS cada una, con una potencia luminosa de 1.600 lúmenes, excepto las luces situadas en las intersecciones principales de las carreteras estatales, que no superarán los 250 vatios HPS.
 - iii. Si se permite un tipo de luz que no sea HPS, la potencia equivalente será el límite para ese tipo de luz.
 - iv. Excepción. Las sustituciones del diseño de iluminación "histórico" en las que la sustitución de la luminaria de forma fragmentaria por luminarias conformes degradaría de forma inaceptable las características estéticas del diseño de iluminación existente no estarán sujetas a los demás requisitos del presente Código.

C. Exenciones. El siguiente alumbrado exterior está exento o parcialmente exento de las disposiciones de este Código de Zonificación:

- (1) Luces de vehículos, iluminación de navegación marítima aprobada por la Guardia Costera de los Estados Unidos, iluminación temporal asociada a trabajos nocturnos en carreteras y actividades de construcción, y toda iluminación temporal de emergencia necesaria para los departamentos de bomberos, ambulancias y policía u otros servicios de emergencia.
- (2) Iluminación de torres de radio, comunicación y navegación, siempre que el propietario u ocupante demuestre que la normativa de la Administración Federal de Aviación (FAA) sólo puede cumplirse mediante el uso de una iluminación que, por lo demás, no se ajusta a lo dispuesto en esta sección y que, por lo demás, se cumplen las disposiciones de esta sección.
 - (a) No se permitirá la iluminación de torres a menos que lo exija la FAA; en cuyo caso, la iluminación requerida será de la menor intensidad permitida y de color rojo, a menos que la normativa de la FAA prohíba específicamente lo contrario.
- (3) El alumbrado exterior festivo está exento de las disposiciones relativas al apantallamiento, la ubicación, la altura de montaje y la potencia total, pero debe apagarse entre las 12:59 a.m. y las 12:59 pm.
- (4) La iluminación temporal asociada a un permiso aprobado para un evento especial estará exenta de los requisitos de ubicación, altura de montaje y potencia total, pero deberá apagarse antes de las 12:59 a.m. del día siguiente al evento aprobado.
- (5) Queda exenta la iluminación ascendente de la bandera estadounidense (y/o de otro gobierno) en forma de un único foco de cono estrecho montado en el suelo y situado en la base del mástil que limite la iluminación a la bandera y limite la emisión de lúmenes a un total de 1.800 lúmenes (equivalente a 100 vatios incandescentes).
 - (a) La Ciudad fomenta la tradición de izar y arriar las banderas para evitar la iluminación.

(6) Iluminación recreativa.

- (a)** El alumbrado público recreativo deberá cumplir todas las disposiciones del presente capítulo, con exclusión de los límites de altura y de footcandle máximo establecidos en § 136-5C(2). Ninguna instalación recreativa pública se iluminará después de las 11:00 p.m., excepto para concluir un evento recreativo o deportivo o cualquier otra actividad similar llevada a cabo en o dentro de la instalación que estaba en progreso bajo dicha iluminación antes de las 11:00 p.m.
- (b)** El alumbrado recreativo privado deberá cumplir todas las disposiciones del presente capítulo, con exclusión de los límites máximos de footcandle establecidos en § 136-5C(2). Ningún alumbrado recreativo privado se iluminará después de las 23:00 horas.

D. Prohibiciones. Se prohíbe lo siguiente:

- (1)** Focos de búsqueda, distintos de los exigidos por la ley.
- (2)** estroboscópicas, láser o giratorias.
- (3)** Luces parpadeantes, pulsantes, trazadoras o intermitentes.
- (4)** Iluminación que se utiliza para perfilar o iluminar un edificio, estructura o ventana, excepto para iluminar un letrero permitido, cuando dicha luz se enfoque hacia abajo desde arriba y esté iluminando únicamente el letrero.
- (5)** Iluminación de inundación o "bañado de paredes" que está diseñado para iluminar las paredes de un edificio u otras estructuras, excepto para iluminar un signo permitido, donde dicha luz se centrará hacia abajo desde arriba y está iluminando sólo el signo.
- (6)** Cualquier dispositivo luminoso que pueda interpretarse o confundirse con un dispositivo de control del tráfico o una baliza de navegación marítima.
- (7)** No se permitirán los siguientes tipos de lámparas y luminarias:
 - (a)** Descarga de alta intensidad, incluidos los halogenuros metálicos y el sodio de alta y baja presión.
 - (b)** Vapor de mercurio.
 - (c)** Neón.
 - (d)** Lámparas de color superior a 3.000 Kelvin.
- (8)** Luminarias sin apantallar, salvo en los casos permitidos en el presente Reglamento.

E. Procedimientos de revisión.

- (1)** Todas las solicitudes de permisos de señalización o permisos de construcción deberán incluir planos de iluminación que muestren la siguiente información para verificar que la iluminación propuesta se ajusta a las disposiciones de este capítulo:
 - (a)** Ubicación de cada luminaria exterior existente y propuesta;

- (b) Distribución y tipo de luminaria;
 - (c) Tipo de fuente de luz;
 - (d) Potencia;
 - (e) Altura de montaje;
 - (f) Horario de funcionamiento; y
 - (g) Producción de lúmenes.
- (2) Todas las solicitudes de aprobación de planos de emplazamiento y subdivisión incluirán planos de iluminación certificados por un profesional autorizado, especificaciones de luminarias y controles, y documentación adicional, si se va a utilizar algún tipo de iluminación, independientemente de si la iluminación es preexistente o propuesta, que muestre lo siguiente para verificar que la iluminación se ajusta a las disposiciones de este capítulo:
- (a) Ubicación de cada instalación de alumbrado exterior actual y propuesta indicada en un plano del emplazamiento.
 - (b) Tipo y número de luminarias, incluidas las características de corte, indicando el fabricante y el número o números de modelo.
 - (c) Tipo de fuente luminosa, potencia en lúmenes y vatios.
 - (d) Altura de montaje indicada, con la distancia a la línea de propiedad más cercana para cada luminaria.
 - (e) Los tipos de dispositivos de temporización utilizados para controlar el encendido/apagado y las horas establecidas para la iluminación, así como las horas propuestas en las que funcionará cada luminaria.
 - (f) Blindaje y todos los detalles de montaje, incluida la descripción de la cimentación del poste.
 - (g) Lúmenes totales de todas las luminarias y superficie total en pies cuadrados de las zonas que se van a iluminar.
 - (h) Para los planos que requieran tres o más luminarias, la presentación de un resumen de cálculos que indique todos los niveles de footcandle en el plano de iluminación, señalando el máximo, el promedio y el mínimo, así como la relación de uniformidad de los niveles máximo a mínimo y promedio a mínimo.
 - (i) Especificaciones del fabricante de iluminación ("hojas de corte") con fotografías de las luminarias, indicando las características de corte de la luminaria.
 - (j) Para los planos que requieran tres o más luminarias, la presentación de un diagrama isométrico de distribución de footcandle que indique los niveles de iluminación de las luminarias a las alturas de montaje designadas. Los niveles máximos de iluminancia deben expresarse en medidas de footcandle en una cuadrícula del emplazamiento que muestre las lecturas de footcandle en cada cuadrado de 10 pies. La cuadrícula incluirá

contribuciones de todas las fuentes (es decir, luces montadas en postes, luces montadas en paredes y señales, incluidas las farolas privadas).

- (k) En caso necesario, documentación de un ingeniero de iluminación que demuestre que las disposiciones sólo pueden cumplirse con un diseño que no se ajuste a esta sección.
- (3) Para todas las demás iluminaciones exteriores que deban ajustarse a los requisitos de este capítulo, el Inspector de Edificios emitirá una decisión sobre si la iluminación exterior cumple con las normas aquí establecidas. Todas estas decisiones pueden ser apeladas ante la Junta de Apelaciones de Zonificación dentro de los 30 días de la decisión. La Junta de Apelaciones de Zonificación, después de una audiencia pública, puede conceder variaciones de los requisitos de este capítulo.
- (4) No se modificará, ampliará, trasladará ni convertirá ninguna iluminación exterior a menos que se ajuste a un plan de iluminación aprobado por el Departamento de Edificación, la Junta de Planificación o la Junta de Apelaciones de Zonificación.

F. Sanciones.

- (1) Cualquier acción por parte de cualquier persona, organización, corporación, grupo u otra entidad que viole o no cumpla con cualquier disposición de este capítulo se castigará con una multa no superior a 250 dólares para las infracciones residenciales o una multa no superior a 750 dólares para las infracciones no residenciales.
- (2) Cada día continuado de violación de este Código de Zonificación constituirá una infracción separada.
- (3) Además de las sanciones previstas anteriormente, la ciudad también puede mantener una acción o procedimiento en nombre de la ciudad en un tribunal de jurisdicción competente para obligar al cumplimiento o para restringir por mandato judicial la violación de este capítulo.

§ 280-58. Almacenamiento al aire libre

El almacenamiento de materiales fuera de un edificio cerrado se regulará de la siguiente manera:

- A.** No se pueden guardar escombros, vehículos, partes de vehículos o desechos no cerrados en lotes de un distrito residencial, excepto vehículos motorizados registrados, vehículos de recreación, embarcaciones y vehículos comerciales según lo establecido en este Código, y excepto cuando estén ubicados en un distrito agrícola y se guarden en conexión con operaciones agrícolas de buena fe.
- B.** Todos los usos permitidos en distritos comerciales, incluyendo el almacenamiento, exhibición y venta de mercancías, excepto plantas vivas, arbustos y árboles, deberán confinarse a edificios completamente cerrados en el lote, excepto que la exhibición y venta de mercancías incidentales al negocio en el sitio puede permitirse fuera del edificio temporalmente cada día durante las horas de negocio. En todos los casos el almacenamiento, la exposición o la venta mercancías no interferirán con el acceso o la salida públicos y no podrán restringir el derecho de paso público ni situarse en las zonas de amortiguación paisajística mínimas requeridas.

- C.** Todos los usos que pretendan exponer o almacenar mercancías de forma que no sea temporal, tal y como se ha descrito anteriormente, deben obtener la aprobación del plano de emplazamiento para esta actividad. Esta sección se aplica principalmente a las mercancías que son demasiado grandes para ser mantenidos en el interior, tales como automóviles, embarcaciones, artefactos de museos o sociedades históricas, y materiales de construcción.

§ 280-59. Obras

- A. Disposiciones relativas a las instalaciones comunitarias de agua, alcantarillado y servicios públicos.** Cuando se requieran sistemas de alcantarillado público, agua pública y/o servicios públicos o privados, no se utilizará ni ocupará ningún edificio o lote que vaya a ser abastecido por dichos sistemas, ni se emitirá un certificado de ocupación con respecto al uso y ocupación de dichos edificios y/o lotes a menos que y hasta que se hayan construido todos los sistemas e instalaciones requeridos, estén en condiciones adecuadas de funcionamiento y hayan sido aprobados por todas las agencias que tengan jurisdicción sobre los mismos.
- B. Lote bajo el agua; lote relleno.** Los arroyos, estanques, marismas y partes del estrecho de Long Island y sus diversas bahías y estuarios, que se encuentren dentro de los límites de la ciudad de Southold, estén o no indicados en el mapa de zonificación como pertenecientes a un distrito de uso particular, se considerarán como pertenecientes al distrito de uso más restringido colindante, y dicha clasificación de zonificación continuará en vigor independientemente de cualquier llenado o drenaje de dichos lotes. Nada de lo aquí contenido se interpretará en el sentido de permitir el relleno o dragado de dicho lote. A los efectos del cálculo de la densidad para el desarrollo de cualquier lote, no se incluirá ningún terreno bajo el agua, a menos que se rellene de conformidad con la ley, en el cálculo de la superficie mínima del lote para cada uso permitido en virtud del distrito apropiado en el que se encuentra el lote.
- C. Excavaciones.**
- (1)** No se permitirá ningún tipo de excavación según lo regulado en el Capítulo 228: Remoción de Suelos del Código Municipal, excepto en relación con la construcción en el mismo lote de un edificio para el cual se haya emitido debidamente un permiso de construcción. Si se suspende una construcción antes de su finalización y se deja caducar el permiso de construcción, en un plazo de seis meses a partir de la fecha de caducidad de dicho permiso, se limpiará el solar de cualquier basura u otras acumulaciones antiestéticas, y se repondrá la capa superior del suelo en todas las zonas de las que se haya retirado dicho suelo. Cualquier excavación para un sótano o cimentación con una profundidad superior a tres pies por debajo del nivel del suelo deberá ser rellenada o rodeada por una valla sustancial adecuada para impedir el acceso de niños a la zona y mantenida adecuadamente por el propietario del lote.
 - (2)** La tierra vegetal sólo se retirará en la zona de los cimientos de los edificios, las entradas de vehículos, los patios, las piscinas y las instalaciones recreativas privadas al aire libre, y en ninguna otra zona del terreno.

§ 280-60. Declaración de derechos de las tierras agrícolas

A. Derecho a la agricultura.

- (1)** La Junta Municipal de la ciudad de Southold considera que la agricultura es una actividad esencial dentro de la ciudad de Southold. Los agricultores proporcionan alimentos frescos, aire limpio, la economía

diversidad y espacios abiertos estéticos a todos los ciudadanos de nuestra Ciudad. Además, los lotes de uso agrícola requieren menos impuestos para servicios que los lotes con desarrollo residencial o comercial. En consecuencia, los agricultores tendrán derecho a cultivar en Southold sin interferencias indebidas de los propietarios o usuarios de lotes adyacentes. Con el fin de reducir los futuros conflictos entre las personas que residen en las parcelas adyacentes a las tierras de cultivo y los agricultores, es necesario establecer y dar aviso de la naturaleza de las actividades agrícolas a los futuros vecinos de las tierras de cultivo y las actividades agrícolas.

- (2) Las actividades agrícolas llevadas a cabo en tierras de cultivo, realizadas en cumplimiento de las leyes, normas y reglamentos federales, estatales, del condado y de la ciudad, se presumen buenas prácticas agrícolas y se presume que no afectan negativamente a la salud pública, la seguridad y el bienestar. Encontramos que cualquier molestia que pueda ser causada a otros por tales usos y actividades, así realizadas, es más que compensada por los beneficios de la agricultura a la comunidad. Por lo tanto, todas estas actividades serán prácticas agrícolas protegidas dentro de la ciudad de Southold.

B. Derecho a realizar prácticas agrícolas protegidas.

- (1) Los agricultores tendrán derecho a llevar a cabo prácticas agrícolas protegidas en la realización activa de operaciones agrícolas, incluyendo, pero no limitándose a: el desbroce; la nivelación; el arado; la fumigación aérea y terrestre; el uso de productos químicos agrícolas legales (incluidos herbicidas, pesticidas y fertilizantes); la cría de caballos, aves de corral, ganado menor y vacuno; la transformación y comercialización de productos; la instalación de sistemas de conservación del agua y del suelo; la utilización de dispositivos de protección de cultivos agrícolas; diseñar, construir y utilizar edificios agrícolas, como graneros, establos, praderas, vallas, invernaderos y casetas de bombas; utilizar agua; bombear; fumigar; podar y cosechar; eliminar residuos orgánicos en la explotación; emplear a gran número de trabajadores agrícolas; formar a otras personas en el uso y cuidado de equipos y animales agrícolas; circular por carreteras locales en vehículos debidamente señalizados; y ofrecer mercados locales de productos agrícolas cerca de las zonas agrícolas.
- (2) Estas actividades pueden generar y generan polvo, humo, ruido, vibraciones y olores. Estas actividades pueden tener lugar en días festivos, domingos y fines de semana, de noche y de día. Se presume que dichas actividades son razonables. Tales actividades no constituyen una molestia a menos que la actividad tenga un efecto adverso sustancial en la salud pública, la seguridad y el bienestar.

C. Derecho a notificación por parte de los organismos municipales.

- (1) La Junta de Planificación del Pueblo, la Junta del Pueblo y la Junta de Apelaciones de Zonificación exigirán, como parte de cualquier aprobación de cualquier desarrollo inmediatamente adyacente o dentro de 500 pies de una operación agrícola, que se entregue un aviso de prácticas agrícolas protegidas a todos los compradores de dichos lotes desarrollados.
- (2) El aviso de prácticas agrarias protegidas se incluirá en pactos y restricciones permanentes que correrán con el lote de cada parcela cuando dicha parcela se subdivida o urbanice.

- (3) Si, en cualquier desarrollo, es la intención de hacer que el espacio común o verde disponible para la agricultura, el aviso de las prácticas agrícolas protegidas se incluirá en los pactos y restricciones permanentes.

D. Derecho de notificación de corredores y agentes.

Todas las personas que se ocupan de bienes raíces en la ciudad de Southold como corredores, representantes o agentes de los propietarios, de cualquier parcela o lote adyacente a una operación agrícola deberán proporcionar a cada comprador o dicha parcela o lote un original y una copia de la notificación de prácticas agrícolas protegidas en el momento de la consideración de un comprador potencial y la inspección de la parcela o lote. La persona que comercie con bienes inmuebles hará que dicho comprador firme y feche el duplicado del aviso. El formulario de notificación de prácticas agrícolas protegidas estará a disposición de todas las personas obligadas a proporcionar dichas notificaciones de forma gratuita en la oficina del Secretario Municipal.

- E. Cumplimiento.** El incumplimiento de cualquiera de las disposiciones del presente capítulo constituirá una infracción.

- F. Divisibilidad.** Si alguna parte o disposición de este artículo o la aplicación del mismo a cualquier persona, entidad o circunstancia fuera declarada inválida por un tribunal de jurisdicción competente, dicha sentencia se limitará en su aplicación y cumplimiento a la parte, disposición o aplicación directamente implicada en la controversia en la que se haya dictado dicha sentencia y no afectará ni menoscabará la validez del resto de este artículo o la aplicación del mismo a otras personas, entidades o circunstancias.

§ 280-61. Instalaciones de comunicación inalámbrica

- A. ***HOLD** - a completar por el subconsultor

§ 280-62. Reservado

ARTÍCULO V DISCONFORMIDADES

§ 280-63. Objeto y aplicabilidad

- A. Propósito.** El propósito del Artículo V es reducir o minimizar los impactos de los usos y edificios que no se ajusten a los requisitos de este Código, todos los usos y edificios que se conviertan en no conformes por razón de cualquier enmienda posterior a este Código, y todos los edificios que contengan usos no conformes.
- B. Aplicabilidad.** Las disposiciones de este artículo no están destinadas a aplicarse a los movimientos involuntarios de usos o edificios como resultado de acciones de condena u otros litigios.

§ 280-64. Usos no conformes en distritos residenciales

- A.** Salvo lo dispuesto a continuación, el uso disconforme de un edificio o lote en un distrito residencial y existente en la fecha de entrada en vigencia de este Código o autorizado por un permiso de construcción emitido con anterioridad al mismo, independientemente del cambio de título, posesión u ocupación o derecho del mismo, puede continuar indefinidamente, salvo que dicho edificio o uso:
- (1) No se ampliará, alterará, extenderá, reconstruirá, restaurará o colocará en una porción diferente del lote ocupado por dicho uso en la fecha de entrada en vigencia de este , ni se aumentará ninguna evidencia externa de dicho uso por ningún medio;
 - (2) No se trasladará a otro lugar en el que dicho uso no sea conforme;
 - (3) No se cambiará a otro uso disconforme sin la aprobación de la Junta de Apelaciones de Zonificación y, entonces, sólo a un uso que, en opinión de la Junta, sea de la misma naturaleza o más restrictivo;
 - (4) No se podrá volver a cambiar a un uso menos restrictivo si se cambia a un uso no conforme más restrictivo;
 - (5) No se restablecerá si dicho uso ha sido modificado o sustituido por un uso conforme;
 - (6) No se reparará ni reconstruirá a menos que el uso se cambie a un uso conforme si el uso disconforme resulta dañado por un incendio u otras causas en un 50% de su valor justo de mercado; y
 - (7) Siempre que un uso disconforme de un edificio o lote haya sido discontinuado por un período de más de dos años o haya reducido el grado de disconformidad o se haya convertido en un uso conforme, a pesar de cualquier disposición en contrario del Artículo V, el uso disconforme de dicho edificio o lote ya no estará permitido.

§ 280-65. Usos no conformes en distritos no residenciales

- A.** Salvo lo dispuesto a continuación, el uso disconforme de un edificio o lote en un distrito no residencial y existente en la fecha de entrada en vigencia de este Código o autorizado por un permiso de construcción emitido con anterioridad, independientemente del cambio de título, posesión u ocupación o derecho sobre el mismo, puede continuar indefinidamente, salvo que dicho edificio o uso:
- (1) No se cambiará a otro uso disconforme sin la aprobación de la Junta de Apelaciones de Zonificación y, entonces, sólo a un uso que, en opinión de la Junta, sea de la misma naturaleza o más restrictivo;
 - (2) No se restablecerá si dicho uso ha sido modificado o sustituido por un uso conforme;

§ 280-66. Edificios no conformes

- A. Edificios disconformes con usos conformes.** Nada de lo dispuesto en el artículo V se considerará que impide la alteración o ampliación de un edificio disconforme que contenga un uso conforme, siempre que dicha acción no cree ninguna nueva disconformidad ni aumente el grado de disconformidad con respecto a las normativas relativas a dicho edificio.
- B. Edificios no conformes con usos no conformes.** Un edificio disconforme que contenga un uso disconforme que haya sido dañado por incendio u otras causas en una medida superior al 50% de su valor razonable no será reparado ni reconstruido a menos que el uso de dicho edificio se cambie a un uso conforme. Un edificio no conforme que contenga un uso no conforme no podrá ser ampliado ni alterado estructuralmente ni trasladado, excepto según se establece a continuación, a menos que el uso de dicho edificio se cambie a un uso conforme:
- (1) Nada de lo dispuesto en el Artículo V se considerará que impide la alteración o ampliación de un edificio no residencial no conforme o conforme con un uso no residencial no conforme, o que impide la construcción de una adición a los edificios existentes o de un edificio adicional en el lote, siempre y cuando dicho aumento en el tamaño de los edificios creado por la ampliación de los edificios o edificios existentes o por la construcción de un edificio nuevo y separado no resulte en un aumento en la huella total del edificio(s) de más del 15%, excepto que dicho aumento no excederá la cobertura máxima aplicable del lote. Además, se aplicarán todos los demás requisitos de retranqueo y superficie.
 - (2) Nada de lo dispuesto en el Artículo V se considerará que impide la alteración o ampliación de un edificio no residencial conforme o no conforme con un uso no conforme, o que impide la construcción de una adición al edificio o edificios existentes o de un edificio adicional en la parcela, siempre que dicho aumento del tamaño del edificio o edificios creado por la ampliación de los edificios o edificios existentes o por la construcción de un edificio nuevo y separado no resulte en un aumento de la huella total del edificio o edificios de más de 1.000 metros cuadrados.

de 30%, excepto que dicho aumento no excederá la cobertura máxima de lote aplicable, y se aplicarán todos los demás requisitos de retroceso y área, siempre que las siguientes medidas de remediación del sitio, en su totalidad o en parte, según lo determine la Junta de Planificación a su entera discreción, se incluyan como un elemento esencial de la mencionada expansión:

- (a) Mejora sustancial del paisajismo general del emplazamiento y/o de la vegetación natural.
- (b) Empleo de las mejores prácticas visuales mediante la mejora de las fachadas de los edificios existentes, el diseño de nuevos edificios y/o las ampliaciones de edificios existentes que representen con exactitud o mayor precisión el carácter histórico y/o rural existente del vecindario o vecindarios inmediatos y cercanos.

§ 280-67. Parcelas disconformes

A. Aplicabilidad. Esta sección establece las normas mínimas para la concesión de un permiso de construcción para los edificios principales de los lotes que son:

- (1) Reconocido por la Ciudad en virtud del presente Código;
- (2) Son disconformes; y
- (3) No se han fusionado en virtud del presente Código.

B. Normas para lotes. Los lotes disconformes deberán cumplir las normas de la Tabla 280-67-1: Normas para lotes disconformes.

- (1) Las siguientes normas no se aplicarán a los lotes no conformes creados por la Junta de Planificación como parte de la aprobación de una subdivisión agrupada. En tales casos, las normas de lote serán establecidas por la Junta de Planificación. En ausencia de normas de lotes en el mapa de subdivisión archivado, se aplicarán las normas enumeradas en la tabla de Normas de lotes disconformes,

Tabla 280-67-1: Normas para parcelas disconformes

Superficie del lote	Cobertura de la parcela (máx.)	Retrocesos o frontal (mín.)	Retranqueos laterales individuales (mín.)	Retroceso lateral acumulado (mín.)	Retroceso trasero (mín.)
200.000 a 399,999 pies cuadrados	5%	60 pies	10 metros	60 pies	30 metros
120.000 a 199,999 pies cuadrados	10%	60 pies	10 metros	60 pies	85 pies
80.000 a 119,999 pies cuadrados	20%	60 pies	20 pies	45 pies	75 pies
60.000 a 79.999 pies cuadrados	20%	55 pies	20 pies	45 pies	75 pies

40.000 a 59.999 pies cuadrados	20%	15 metros	20 pies	40 pies	60 pies
20.000 a 39.999 pies cuadrados	20%	40 pies	15 pies	35 pies	15 metros
Menos de 20.000 pies cuadrados	20%	35 pies	3 metros	25 pies	35 pies

C. Lotes con patios delanteros primario y secundario. Los lotes disconformes con patios delanteros primarios y secundarios deberán cumplir las normas de la Tabla 280-67-2: Normas para lotes disconformes con fachadas múltiples.

Tabla 280-67-2: Normas para parcelas con fachadas múltiples disconformes

Superficie del lote	Retroceso frontal (mín.)	Retranqueo frontal secundario (mín.)	Retroceso lateral (mín.)
Menos de 20.000 pies cuadrados	35 pies	20 pies	3 metros
De 20.000 a 39.999 pies cuadrados	40 pies	25 pies	15 pies

§ 280-68. Señales disconformes

A. Identificación de los carteles disconformes. Todo letrero que no se ajuste a las disposiciones del presente Código se considerará un letrero disconforme. Un no conforme puede continuar, sin ampliación, reconstrucción o reubicación, hasta que pierda su condición de no conformidad a través de la ocurrencia de cualquiera de estos eventos:

- (1) El uso no conforme está dañado o deteriorado de forma que el coste de reparación o sustitución supera el 50% del valor original del signo.
- (2) El uso al que da servicio el signo disconforme cambia a un nuevo uso o servicio (por ejemplo, comercio minorista a alimentación).
- (3) El uso al que sirve el signo disconforme se ha interrumpido durante un período de dos años o más.

B. Cumplimiento requerido. Cuando un letrero pierda su condición de no conforme, deberá ser puesto en conformidad con este Código y obtener un nuevo permiso, o deberá ser retirado.

§ 280-69. Mantenimiento y reparación

A. Sin perjuicio de otras regulaciones, nada en este artículo se considerará que impide el mantenimiento normal y la reparación de cualquier edificio, estructura o signo, la realización de la emisión de un permiso de construcción de las principales alteraciones estructurales, o demoliciones consideradas por el Inspector de Edificios como sea necesario en interés de la seguridad pública.

§ 280-70. Restauración y reconstrucción

- A. Reconstrucción autorizada.** Para edificios que contengan usos conformes, nada en este Código impedirá la restauración completa de un edificio destruido por causa accidental como incendio, inundación, explosión, motín o caso fortuito, ni impedirá la continuación del uso de dicho edificio o parte del mismo. Dicho edificio restaurado no deberá exceder las dimensiones del edificio destruido.
- B. Solicitud requerida.** La solicitud de permiso para construir o restaurar la parte dañada de cualquier edificio dañado o destruido deberá presentarse en el plazo de un año a partir de la fecha de tales daños y deberá ir acompañada de los planos de reconstrucción que, en lo que respecta a dicha parte, deberán cumplir los requisitos establecidos anteriormente. Si se expide un permiso, éste caducará un año después, a menos que se haya iniciado la reconstrucción de conformidad con los planos aprobados y no se haya paralizado durante un período superior a un año.

§ 280-71. Certificado de no conformidad

- A.** Un uso o estructura que es legalmente disconforme será evidenciado por la emisión de un Certificado de Ocupación, el cual indicará que el uso o estructura es legal a pesar de ser disconforme con este Código y puede continuar en su forma actual a menos que se establezca lo contrario en este documento.

§ 280-72. Reservado.

ARTÍCULO VI ADMINISTRACIÓN Y PROCEDIMIENTOS

§ 280-73. Inspector de edificios

A. Funciones y competencias. El Inspector de Edificios está autorizado a:

- (1) Facilitar procesos y hacer recomendaciones o tomar decisiones según lo especificado en este Código;
- (2) Haga cumplir este Código;
- (3) Inspeccionar cualquier lote con el fin de determinar si las condiciones existentes cumplen con este Código;
- (4) Revisar los planos de las obras para comprobar su conformidad con este Código;
 - (a) Decidir cuándo es necesaria la aprobación de un Plan de Emplazamiento o de una excepción especial;
- (5) Interpretar cualquier uso, norma o reglamento contenido en este Código; y
- (6) Mantener archivos de todas las solicitudes de permisos de construcción y planos presentados para certificados de ocupación y registros de todos los permisos de construcción y certificados de ocupación emitidos por su oficina.

B. Recurso de decisiones.

Cualquier decisión del Inspector de Edificios relacionada con la aplicación o interpretación de este Código puede ser apelada ante la Junta de Apelaciones de Zonificación.

§ 280-74. Junta de Planificación

A. Creación. La Junta de Planificación se compondrá de cinco miembros nombrados por la Junta Municipal para servir a placer de la Junta. El Presidente será elegido por los miembros de la Junta de Planificación.

B. Mandato. El mandato de los miembros de la Junta de Planificación será de cinco años.

C. Funciones y atribuciones. La Junta de Planificación está autorizada a:

- (1) Escuchar y hacer recomendaciones a la Junta Municipal sobre las enmiendas propuestas al mapa de zonificación y al texto;
- (2) Oír y decidir sobre las solicitudes de planes de sitio y subdivisiones; y
- (3) Conocer y decidir sobre las solicitudes de Excepciones Especiales para propuestas que también requieran Planos de Emplazamiento.

D. Recurso de decisiones. En los asuntos en los que la Junta de Planificación adopte la decisión final sobre un asunto, podrá recurrirse ante el tribunal de justicia competente.

§ 280-75. Comité de revisión arquitectónica

- A. Establecimiento.** El Comité de Revisión Arquitectónica consistirá de nueve miembros nombrados por la Junta Municipal para servir a placer de la Junta sin compensación. Dos miembros del Comité serán arquitectos o arquitectos paisajistas, un miembro será de la Comisión de Preservación Histórica, y los miembros restantes serán nombrados del Pueblo en general. Además, se nombrará a un residente de Fishers Island como enlace con el Comité para ayudar con las solicitudes de Fishers Island.
- B. Mandato de los miembros.**
- (1) El mandato del arquitecto y de los miembros de la Comisión de Conservación Histórica del Comité será de tres años.
 - (2) Los miembros generales serán nombrados por períodos de dos años.
- C. Funciones y poderes.** El Comité de Revisión Arquitectónica está autorizado a revisar y hacer recomendaciones escritas no vinculantes sobre las remisiones de la Junta de Planificación para las solicitudes del Plan del Sitio.

§ 280-76. Junta de Apelación de Zonificación

- A. Establecimiento.** La Junta de Apelaciones de Zonificación se compondrá de cinco miembros nombrados por la Junta Municipal para servir a placer de la Junta. El Presidente será elegido por los miembros de la Junta de Apelaciones de Zonificación.
- B. Mandato de los miembros.** El mandato de los miembros de la Junta de Apelaciones de Zonificación será de cinco años.
- C. Reglas de conducta y procedimiento.** Junta de Apelaciones de Zonificación determinará, de conformidad con la ley, sus propias reglas de conducta y procedimiento.
- D. Funciones y competencias.** La Junta de Apelación de Zonificación está autorizada a:
- (1) Conocer y resolver las solicitudes de Varianza;
 - (2) Conocer y decidir sobre las solicitudes de Excepción Especial que no requieran la aprobación del Plano del Lugar por parte de la Junta de Planificación;
 - (3) Escuchar y decidir apelaciones donde alegue que hay un error en cualquier orden, requisito, decisión o determinación tomada por el Inspector de Edificios en la aplicación de las disposiciones de este Código;
 - (4) Determinar el significado de cualquier disposición de este Código o de cualquier condición o requisito especificado o establecido en virtud de las disposiciones de este Código; y
 - (5) Determinar la ubicación exacta de cualquier límite de distrito mostrado en el Mapa de Zonificación.
- E. Apelación de decisiones.** En los asuntos en los que la Junta de Apelación de Zonificación tome la decisión final sobre un asunto, se podrá recurrir a través del tribunal de justicia correspondiente.

§ 280-77. Junta Municipal

- A. Funciones y poderes.** La Junta Municipal tendrá las siguientes responsabilidades con respecto a este Código:
- (1) Aprobar o rechazar las solicitudes de modificación del Código de Zonificación;
 - (2) Adoptar otras medidas no delegadas en otros órganos que puedan ser convenientes y necesarias para aplicar las disposiciones del presente Código; y
- B. Recurso de decisiones.** En los asuntos en los que la Junta Municipal adopte la decisión final sobre una cuestión administrativa (no legislativa), podrá interponerse recurso ante el tribunal competente

§ 280-78. Decisiones

Todos los lotes y edificios dentro de la Ciudad deben ser utilizados y construidos de acuerdo con las regulaciones de este Código. El Inspector de Edificios, la Junta de Planificación, la Junta de Apelaciones de Zonificación y la Junta Municipal tienen ciertos deberes administrativos y de toma de decisiones como se establece más detalladamente en este Código. Las audiencias conducidas son en ciertas instancias cuasi-judiciales de evidencia en el registro, y en otras instancias cuasi-legislativas o legislativas.

§ 280-79. Cédulas de habitabilidad

- A. Aplicabilidad.** Además de los requisitos y normas de § 144-15 (Certificado de ocupación requerido; solicitud) del Código de la Ciudad, debe solicitar un certificado de ocupación al Inspector de Edificios antes de:
- (1) La ocupación, uso o cambio de uso de cualquier lote; y
 - (2) Cualquier cambio de uso de un uso no conforme.
- B. Otros permisos requeridos.** Además de los requisitos y normas de § 144-15 (Certificado de ocupación requerido; solicitud) del Código Municipal, no se emitirá ningún certificado de ocupación para el uso de un edificio o lotes que requieran la aprobación de una excepción especial, o la aprobación de un Plan del Sitio por parte de la Junta de Planificación, a menos y hasta que dicha excepción especial, o la aprobación del Plan del Sitio hayan sido debidamente otorgadas. Todo certificado de ocupación para el cual se haya otorgado una excepción especial o la aprobación de un Plan del Sitio, o en relación con el cual la Junta de Apelaciones de Zonificación haya otorgado una varianza, deberá contener una declaración detallada de cualquier condición a la que esté sujeto.
- C. Solicitud.** La solicitud de cédula de habitabilidad debe incluir la información y presentarse en el formato exigido por los requisitos y normas del artículo 144-15 (Cédula de habitabilidad exigida; solicitud) del Código Municipal.
- D. Expedición de la cédula de habitabilidad.** La cédula de habitabilidad se expedirá en el plazo de 10 días a partir de la recepción de la solicitud debidamente cumplimentada, siempre que:
- (1) La solicitud declara que se cumplen todos los requisitos de todos los demás códigos u ordenanzas aplicables en vigor; y

- (2) Se ha abonado la tasa aplicable, según lo dispuesto en los requisitos y normas del artículo 144-15 (Certificado de ocupación requerido; solicitud) del Código Municipal.

E. Revocación de la cédula de habitabilidad. Por recomendación de la Junta de Planificación y con la aprobación del Abogado del Pueblo, el Inspector de Edificios puede revocar un certificado de ocupación existente si se demuestra que el lote en cuestión está siendo ocupado o utilizado en violación de un Plan de Sitio aprobado. La revocación de un certificado de ocupación se considerará la dirección que tal ocupación o uso sea discontinuado. El Abogado del Pueblo está autorizado a iniciar procedimientos en un tribunal de jurisdicción apropiada para restringir dicho uso u ocupación.

F. Conservación de registros. Un registro de todos los certificados de ocupación se mantendrá en oficina del Inspector de Edificios, y se proporcionarán copias a petición de cualquier organismo de la Ciudad o de cualquier persona que tenga un interés en el edificio o lote afectado.

§ 280-80. Plano del emplazamiento

La Junta Municipal desea proteger el carácter único rural y de espacio abierto de la Ciudad y por la presente considera que el desarrollo debe proceder de acuerdo con las líneas de buen orden y con la debida consideración al interés público, incluyendo pero no limitándose a lo siguiente:

- (1) Diseño exterior de edificios nuevos o renovados y partes de los mismos;
- (2) La construcción y ubicación de zonas de aparcamiento, acompañadas o no de la construcción de nuevos edificios;
- (3) Cambios en el uso de los edificios existentes; y
- (4) el uso de espacios abiertos; y
- (5) el uso propuesto del emplazamiento repercutiría beneficiosamente en el bienestar de la población en general, aumentaría la base impositiva de la Ciudad y facilitaría la economía local.

A. Propósito El propósito de la Revisión del Plan del Sitio es:

- (1) Proteger el carácter establecido y el valor de las propiedades colindantes, tanto públicas como privadas, y del barrio en el que se encuentran, así como el carácter general de la Ciudad;
- (2) Reducir y, en la medida de lo posible, evitar la congestión del tráfico en las calles y carreteras a las que da el emplazamiento o que proporcionan acceso vehicular o peatonal al mismo;
- (3) Evitar la superpoblación de terrenos o edificios;
- (4) Garantizar la seguridad contra incendios, inundaciones y otros peligros, y proporcionar luz, aire y acceso adecuados; y
- (5) Mitigar el impacto ambiental del nuevo desarrollo en los recursos terrestres, atmosféricos e hídricos.

B. Aplicabilidad. Toda actividad de desarrollo que tenga lugar en la Ciudad, excluida la Aldea Incorporada de Greenport, o que esté explícitamente exenta en el Código de la Ciudad, estará sujeta al proceso de revisión del Plan de Emplazamiento. Un Plan de Sitio o una enmienda a un Plan de Sitio previamente aprobado debe ser aprobado antes de cualquiera de los siguientes:

- (1) Aprobación de una licencia de obras;
- (2) Expedición de la cédula de habitabilidad;
- (3) Regasificación, desbroce, eliminación de árboles, tala, relleno, excavación y cualquier trabajo similar o relacionado con un terreno;
- (4) El establecimiento de un nuevo uso en una parcela;
- (5) Cambio de uso de una parcela;
- (6) La construcción o modificación de zonas de aparcamiento;
- (7) La construcción de nuevos edificios;
- (8) La alteración de edificios existentes que amplíe o reduzca la superficie bruta del edificio;
- (9) Cambio de uso de un edificio;
- (10) Un cambio en el diseño exterior de edificios nuevos o renovados y/o partes de los mismos; y/o
- (11) Cualquier cambio en la intensidad de uso que afecte al aparcamiento, la carga, el acceso, el drenaje, el espacio abierto o los servicios públicos de un emplazamiento.
- (12) Cambios en un emplazamiento con un plano aprobado, incluidos los carteles, las luces exteriores, los aparcamientos, los edificios y el paisajismo obligatorio.

C. No obtención de la aprobación. No obtener la aprobación de un Plan de Sitio, cuando se requiera, será una violación de este Código y estará sujeto a las sanciones establecidas en este Código.

D. Exenciones. La aprobación un Plan de Sitio no es necesaria para lo siguiente:

- (1) Construcción y/o cambio de uso a vivienda individual donde dicho uso esté permitido por este Código y no exceda de una vivienda individual en cada parcela;
- (2) Construcción de estructuras residenciales accesorias que se permite que sean accesorias a una sola vivienda según este Código;
- (3) Implantación de usos residenciales accesorios permitidos como accesorios de una vivienda individual según este Código;
- (4) Desbroce limitado necesario para realizar trabajos de prospección o investigaciones del suelo; o
- (5) Desbroce habitual, jardinería, siega y poda selectiva de la vegetación o tala selectiva de árboles enfermos o muertos.

(6) Construcción de determinados edificios agrícolas, tal como se indica en la Ley de Uso Agrícola del presente Código.

E. Autoridad de revisión y decisión. Por la presente se autoriza a la Junta de Planificación a celebrar audiencias públicas, revisar y tomar una decisión final sobre los Planes de Emplazamiento propuestos.

F. Procedimiento de revisión. Lo siguiente se aplica a los planes de sitio y las enmiendas a los planes de sitio aprobados previamente:

(1) **Reunión previa a la presentación.** Antes de la presentación de un Plan de Sitio o una enmienda a un Plan de Sitio previamente aprobado, el solicitante o su agente deberá reunirse con el personal apropiado de la Ciudad para discutir los usos propuestos o los elementos del plan de desarrollo que se requieren para la presentación a la Junta de Planificación para determinar la conformidad con las disposiciones y la intención de este Código. Esta reunión tendrá lugar dentro de los 30 días calendario a partir de la fecha en que se recibió la solicitud de reunión por escrito.

(2) **Presentación y recepción de la solicitud.**

(a) El solicitante deberá presentar toda la documentación requerida contenida en la Solicitud del Plano del Lugar y cualquier información relacionada definida durante la conferencia de pre-presentación dentro de los cuatro meses siguientes a la conferencia de pre-presentación. Si no se presenta una Solicitud de Plano de Emplazamiento dentro de los cuatro meses siguientes a una conferencia previa a la presentación, se podrá requerir otra conferencia previa a la presentación.

(b) En un plazo de 10 días laborables a partir de la recepción de la solicitud, el personal municipal determinará si la está completa y si la acepta, la rechaza o solicita su revisión. Si se solicitan revisiones el personal municipal notificará por escrito al solicitante que la solicitud debe modificarse en un plazo de 30 días naturales.

(3) **Revisión por los funcionarios municipales.** En el plazo de 30 días a partir de la recepción de la , también se procederá a lo siguiente:

(a) El personal de la ciudad celebrará una reunión conjunta con un representante del Departamento de Construcción autorizado para revisar los planos de construcción con el fin de hacer una recomendación conjunta sobre si la solicitud del Plan del Sitio cumple con todas las regulaciones de zonificación aplicables o si se requiere alguna variación de la Junta de Apelaciones de Zonificación;

(b) La recomendación se remitirá al Inspector de Obras, la suscribirá o revisará;

(c) En caso de que la determinación de zonificación del Inspector de Edificios indique que se requiere una variación, el personal de la Ciudad informará al solicitante; y

(d) En caso de que el solicitante desee seguir adelante con la solicitud tal y como ha sido presentada, el Inspector de Obras emitirá una notificación de desaprobación en ese momento.

(4) **Coordinación con varianza o excepción especial.** En el caso de una solicitud de varianza o excepción especial que requiera la aprobación de un Plan de Emplazamiento, la solicitud de Plan de Emplazamiento

se someterán a una revisión preliminar y a comentarios por escrito por parte de la Junta de Planificación en un plazo de 60 días a partir de dicha solicitud por parte de la Junta de Apelaciones de Zonificación.

- (a) En ningún caso la Junta de Planificación podrá otorgar la aprobación del Plan del Sitio antes de la emisión de una excepción especial por parte de la Junta de Apelaciones de Zonificación, si así se requiere; y
 - (b) Antes de que la Junta de Planificación pueda aprobar cualquier solicitud de modificación de un uso o edificio para el que se haya concedido una excepción especial, el solicitante deberá obtener permiso de la Junta de Apelación de Zonificación para ampliar o alterar o cambiar de otro modo el uso y/o el edificio.
- (5) **Requisitos de aparcamiento.** Como parte de su revisión de un Plan de Sitio, la Junta de Planificación puede variar o renunciar a los requisitos de estacionamiento, siempre que dicho cambio no tenga un efecto perjudicial sobre la salud pública, la seguridad o el bienestar general y no tenga el efecto de anular la intención y las disposiciones de este Código. Además:
- (a) La Junta de Planificación puede permitir o exigir que se instale jardinería en lugar de las plazas de aparcamiento especificadas; y
 - (b) En cualquier sitio para el que la Junta de Planificación concede la aprobación de menos del número requerido de espacios para ese uso, la Junta de Planificación tendrá derecho a revisar los requisitos de estacionamiento de nuevo si se propone un cambio de uso.
- (6) **Es necesario retirar la aprobación anterior.** La revisión de un nuevo Plan de Sitio para un lote en el que ya existe un Plan de Sitio aprobado no procederá hasta que el plan aprobado sea retirado por el solicitante.
- (7) **Remisión a otras agencias** Cuando la Junta de Planificación determine que dicha solicitud está completa, deberá, en un plazo de 10 días hábiles a partir de dicha determinación, distribuir dicha solicitud y documentación a las agencias de la Ciudad, el condado y el estado que tengan jurisdicción para que realicen sus comentarios. Dicha remisión incluirá una remisión al Comité de Revisión Arquitectónica. El Comité de Revisión Arquitectónica puede hacer una recomendación por escrito a la Junta de Planificación sobre el plan del sitio dentro de los 10 días hábiles siguientes a la recepción de la remisión. Si el Comité no hace una recomendación dentro de este periodo de tiempo, el proyecto procederá a la Junta de Planeación para su consideración sin la revisión del Comité. No obstante lo anterior, las solicitudes que involucren únicamente edificios que requieran revisión por parte de la Comisión de Preservación Histórica para un certificado de idoneidad conforme al Capítulo 170 (Preservación de Monumentos Históricos) del Código Urbano no se remitirán también al Comité de Revisión Arquitectónica para su revisión.
- (8) **Determinación de las revisiones requeridas.** Una vez recibidos y revisados los comentarios por escrito de cada uno de los organismos a los que se distribuyó el Plan del Sitio propuesta la Junta de Planificación determinará, dentro de un plazo , no excederá los 30 días, si se requieren revisiones al plan propuesto.

- (9) Revisión de la calidad ambiental requerida.** No tomará ninguna decisión sobre una solicitud hasta que el proceso de la Ley Estatal de Revisión de la Calidad Medioambiental (SEQRA) haya sido completado por la ciudad de Southold en coordinación con otras agencias gubernamentales locales, regionales y estatales aplicables.
- (10) Aprobación de la Junta de Planificación.** Después de que la Junta de Planificación haya determinado que el plan de sitio propuesto es adecuado para su aprobación, deberá:
 - (a)** Remitir el plan al Inspector de Edificios para su revisión final y certificación;
 - (b)** Remitir el plan al Comisionado de Bomberos del distrito de bomberos en el que esté situado el emplazamiento para que determine si es necesario un pozo de bomberos y, en caso afirmativo, su ubicación;
 - (c)** Notificar al solicitante, por escrito, para que presente una solicitud de los permisos de corte de acera correspondientes, si son necesarios; y
 - (d)** Presentar el plano del emplazamiento propuesto a la Comisión de Planificación del Condado de Suffolk de conformidad con lo dispuesto en la Carta del Condado de Suffolk, en caso necesario.
- (11) Se requiere audiencia pública.** Una vez recibida la certificación del Inspector de Edificios, la respuesta del Comisionado de Bomberos, los permisos de corte de acera y los comentarios de la Comisión de Planificación del Condado de Suffolk la Junta de Planificación incluirá el plano del sitio en el orden del día de la próxima reunión pública programada regularmente.

G. Convocatoria de audiencia.

- (1)** La notificación de una audiencia pública para un plan de sitio se proporcionará de conformidad con el Capítulo 55 (Audiencias Públicas, Notificación de) del Código de la Ciudad.
- (2)** No obstante este requisito, la Junta de Planificación tendrá la facultad discrecional de renunciar al requisito de audiencia pública y podrá actuar sobre las solicitudes mediante resolución archivada en una reunión pública debidamente notificada para:
 - (a)** Solicitudes que impliquen modificaciones de edificios existentes sin cambios sustanciales en la superficie bruta existente;
 - (b)** Solicitudes en las que la Junta de Planificación determine que las modificaciones o cualquier cambio de uso no requerirán cambios significativos en las principales características de diseño existentes del emplazamiento; y/o
 - (c)** Las solicitudes que impliquen usos estrictamente relacionados con la agricultura (excepto las operaciones de bodega con salas de degustación al por menor).

H. Criterios de aprobación no arquitectónica. Un plan de sitio propuesto sólo se aprobará sobre las conclusiones de la Junta de Planificación, en su caso, que:

- (1) Acceso de tráfico.**
 - (a)** El número de accesos de tráfico propuestos no supera el umbral recomendado por un estudio de volumen de tráfico;

- (b) La anchura, la pendiente, la alineación y la visibilidad de los accesos cumplen las normas mínimas definidas en las normas de seguridad vial de la ciudad.
- (c) La distancia entre las intersecciones y el diseño y la ubicación de los pasos de peatones cumplen las normas de seguridad vial de la ciudad.

(2) Circulación interior y aparcamiento.

- (a) El número de plazas de aparcamiento fuera de la vía pública previstas satisface o supera la demanda de aparcamiento calculada en función del uso del suelo propuesto;
- (b) Las dimensiones de los anchos de los pasillos de circulación y los radios de giro para la circulación de vehículos cumplen las normas de seguridad vial de la ciudad;
- (c) Las vías de circulación de peatones y vehículos no se ven interrumpidas por las zonas de carga; y
- (d) El aparcamiento ofrece plazas accesibles para minusválidos en una cantidad, diseño y ubicación que cumplen las normas de la ADA.

(3) Paisajismo y protección.

- (a) Todas las zonas de aparcamiento y de carga y descarga están protegidas en todas las estaciones del año de la vista de los derechos de paso adyacentes y de los distritos residenciales;
- (b) El emplazamiento cumple los requisitos mínimos de ajardinamiento aplicables; y
- (c) Los árboles existentes con un calibre de al menos seis pulgadas medido a tres pies por encima de la base del tronco se conservarán en la mayor medida posible.

(4) Características naturales.

- (a) Las características naturales de un lugar, incluidos, entre otros, humedales, bosques, hábitats de vida silvestre, marismas, dunas, acantilados, playas, escarpes, zonas de riesgo de inundación y cursos de drenaje, están protegidas de la destrucción o alteración permanente y temporal.
- (b) El uso y/o las características construidas del emplazamiento no causarán ni contribuirán a la contaminación de las aguas subterráneas y superficiales.
- (c) El uso propuesto, las características construidas y otras alteraciones propuestas para el sitio cumplen con las disposiciones aplicables del Capítulo 148 (Prevención de Daños por Inundaciones) del Código de la Ciudad.

- (5) Corte de árboles.** Para cualquier nueva construcción o adición, incluyendo mejoras de lote de pre-construcción para cualquier desarrollo de este tipo, todos los árboles con un calibre de cuatro pulgadas o más, medido desde tres pies por encima de la base del tronco serán identificados. Ningún árbol será cortado, despojado o dañado de ninguna manera sin la aprobación de la Junta de Planificación.

- (a) Para recibir la aprobación para talar árboles, el solicitante debe demostrar a la Junta de Planificación:
 - i. La ubicación de cualquier árbol con un calibre de cuatro pulgadas o más, medido desde tres pies por encima de la base del tronco en el lote para el que se propone el desarrollo.
 - ii. Un croquis que indique la zona deseada en la que prevé talar los árboles.
- (6) **Pavimento.** El tipo, la ubicación y el diseño de los materiales del pavimento cumplen las normas de seguridad vial de la ciudad. Las áreas pavimentadas incluyen materiales de pavimento permeable y/o se interrumpen con áreas permeables de manera que permitan que un lote determinado maneje las aguas pluviales en el sitio.
- (7) **Iluminación.** Toda iluminación exterior deberá cumplir con las normas de iluminación contenidas en este Código.
- (8) **Sistemas de sonido o intercomunicación por megafonía.** Cualquier sistema de sonido o megafonía deberá estar situado de forma que se minimice el sonido en las propiedades colindantes o en la calle adyacente. Todos los sonidos cumplirán las disposiciones aplicables del Capítulo 180 (Prevención de ruido) del Código Municipal.
- (9) **Nivelación y drenaje.** Todos los desarrollos del emplazamiento respetarán las pendientes existentes en su emplazamiento respectivo y en los emplazamientos colindantes para evitar excavaciones o rellenos innecesarios. El emplazamiento y las mejoras del mismo se diseñarán de forma que permitan gestionar las aguas pluviales sin enviar la escorrentía de las aguas pluviales a los solares adyacentes. El ingeniero municipal y/o el superintendente de carreteras deberán aprobar los planos de nivelación y drenaje propuestos.
- (10) **Plan Integral de Desarrollo.** El desarrollo propuesto cumple los objetivos aplicables del Plan Integral de la Ciudad de Southold.
- (11) **Características arquitectónicas.** Los edificios propuestos cumplen con todas las normas arquitectónicas aplicables previstas en este Código.
- (12) **Accesibilidad.** El plano del emplazamiento propuesto y el diseño o diseños de los edificios cumplen las normas de accesibilidad estatales y locales para acomodar a las personas con necesidades de accesibilidad.
- I. **Criterios de aprobación arquitectónica.** Los planes de sitio serán revisados para la conformidad con los siguientes criterios:
 - (1) El tamaño de los edificios deberá ser comparable en escala a los edificios de los alrededores. Es preferible construir varios edificios pequeños a un solo edificio demasiado grande.
 - (2) Diversidad apropiada de elementos de diseño de otros edificios de la .
 - (3) Minimizar la discordancia visual con respecto a otros edificios de la , en una o más de las siguientes características de diseño y aspecto exterior:

- (a) Fachada
 - (b) Tamaño y disposición de puertas, ventanas, pórticos, porches, garajes u otras aberturas, quiebros o ampliaciones de la fachada.
 - (c) Otras características de diseño significativas como, por ejemplo, alturas, anchuras y longitudes de elementos, edificios con tejado, equipos mecánicos expuestos, zonas de servicio y almacenamiento, muros de contención, paisajismo, señales, postes de luz, zonas de aparcamiento, vallas, zonas de servicio y carga.
- (4) Maximizar la sensibilidad hacia el aspecto visual y las cualidades del diseño exterior, incluyendo con respecto a los rótulos, consideraciones sobre la armonía de los colores o la compatibilidad del edificio propuesto con el terreno en el que se va a ubicar, incluyendo pero sin limitarse a divergencias excesivas de la altura o los niveles de cualquier parte del edificio con respecto a la rasante del terreno.
- J. Planos de emplazamiento que incluyan viviendas.** Para los planes de sitio que incluyen viviendas, se aplicará lo siguiente:
- (1) En los casos en que existan tanto viviendas a precio de mercado como viviendas con requisitos de vivienda comunitaria, el diseño, el aspecto y el tamaño de ambos tipos de vivienda deberán ser similares.
 - (2) La provisión de espacio de almacenamiento para los inquilinos, incluidos aparcabicicletas y/o taquillas para bicicletas;
 - (3) La provisión de acceso a espacios al aire libre in situ para ubicaciones que no estén a menos milla de parques públicos.
 - (4) Los garajes para uso residencial, cuando existan, deberán estar retranqueados de la fachada frontal del edificio
- (5) **Autoridad para variar los requisitos.** La Junta de Planificación tendrá la autoridad para reducir o enmendar los requisitos de retroceso de patio para edificios individuales a favor de un retroceso de perímetro para grupos enteros de edificios, para requerir que se varíen los retrocesos desde calles interiores, y para reducir o enmendar los requisitos de este Código y para reducir o enmendar los requisitos para espacios abiertos. Al tomar estas decisiones, la Junta de Planificación deberá tener en cuenta el beneficio para el , sopesado contra el detrimento de la salud, la seguridad y el bienestar del vecindario o la comunidad. Al tomar tal determinación, la Junta de Planificación también deberá considerar:
- a. Si se producirá un cambio indeseable en el carácter del vecindario o un perjuicio para las propiedades cercanas como consecuencia de la concesión de la modificación;
 - b. Si el beneficio perseguido por el solicitante puede lograrse por algún método factible para el solicitante, distinto de la varianza solicitada;
 - c. Si la desviación es sustancial;

- d. Si la varianza propuesta tendrá un efecto o impacto adverso en las condiciones físicas o medioambientales del vecindario o distrito; y
- e. Si la dificultad alegada se ha creado por sí misma, lo que será relevante para la decisión pero no impedirá necesariamente la modificación o varianza propuesta.

(6) Supresión de la autoridad de la Junta de Apelación de Zonificación. La disposición anterior sustituye y modifica los artículos 267, 267-a, 267-b y 267-c de la Ley Municipal del Estado de Nueva York en la medida en que estos artículos otorgan dicha autoridad a la Junta de Apelaciones de Zonificación.

K. Aprobación, expiración y revocación.

- (1)** Antes de que la Junta de Planificación apruebe el Plano del Lugar, el solicitante deberá firmar una declaración colocada en el Plano del Lugar indicando su conocimiento y aceptación de las condiciones de aprobación.
- (2)** En un plazo de 10 días a partir de la aprobación definitiva, se enviará una copia del plano del emplazamiento visado a:
 - (a)** El Departamento de Construcción;
 - (b)** El ingeniero municipal;
 - (c)** Los administradores municipales, en caso;
 - (d)** El Departamento de Carreteras;
 - (e)** La Junta de Apelación de Zonificación, cuando proceda; y
 - (f)** Los evaluadores.
- (3)** Un plano de emplazamiento aprobado será válido durante un periodo de 18 meses a partir de la fecha de aprobación. Todo el trabajo propuesto en el plan deberá completarse dentro de los 18 meses a partir de la fecha de aprobación a menos que un período más largo fue aprobado por, o el solicitante obtiene una extensión de, la Junta de Planificación. Sin embargo, todos los términos y condiciones de cualquier plan de sitio aprobado o enmienda aprobada son inmediatamente ejecutables, y se requiere su cumplimiento antes del inicio del uso aprobado, a menos que la Junta de Planificación establezca expresamente un período de tiempo alternativo para el cumplimiento dentro de la aprobación del Plan de Sitio.
- (4)** Todos los Planes de Emplazamiento que hayan recibido la aprobación definitiva antes de la promulgación de esta sección seguirán siendo válidos durante un periodo de tres años a partir de la fecha de dicha promulgación. Este período comenzará cuando se hayan obtenido todas las aprobaciones gubernamentales.

L. Garantía de cumplimiento.

- (1) Mejoras públicas.** Una garantía de cumplimiento puede ser requerida para todas las mejoras públicas como parte de las condiciones de aprobación. Si se requiere una garantía de cumplimiento, se aplicarán las disposiciones del Artículo IX (Fianzas y Otras Garantías) del Capítulo 240 (Subdivisión de Terrenos) del Código Municipal.

- (2) Otras mejoras.** Otras mejoras en el sitio pueden incluir, pero no se limitan a, asegurar el lote, amortiguadores, jardinería y / o pantalla. Una garantía de cumplimiento puede ser requerida en una cantidad que será determinada por la Junta de Planificación para el valor estimado de las mejoras in situ como parte de las condiciones de aprobación en las siguientes circunstancias:

 - (a)** Cuando la solicitud se refiera a una parcela comercial colindante o situada frente a una calle pública o privada de una parcela residencial; o
 - (b)** Cuando la solicitud implique un cambio o intensificación de uso que pueda afectar sustancialmente a los propietarios de parcelas colindantes.
- (3) Incumplimiento.** En el caso de que el solicitante no cumpla con las disposiciones de esta sección y complete las mejoras requeridas, la Junta Municipal puede declarar que dicha garantía de cumplimiento (es decir, fianza de cumplimiento, carta de crédito u otra garantía equivalente) está en incumplimiento y cobrar la suma restante pagadera en virtud de la misma, y tras la recepción de la misma, la Ciudad instalará las mejoras que estén cubiertas por dicha garantía y que sean proporcionales a la extensión del desarrollo de la construcción que ha tenido lugar en el lote. Cuando el coste de las mejoras supere la garantía ejecutada, el coste adicional, incluidos, entre otros, los honorarios legales incurridos, constituirá un gravamen sobre el lote en el que deban realizarse las mejoras y se incluirá en el gravamen sobre dicho lote.
- M. Suspensión, modificación y revocación.** La Junta de Planificación mantendrá la jurisdicción y tendrá el derecho, después de una audiencia pública, de modificar, suspender o revocar la aprobación de un Plan de Sitio o cualquier término o condición del mismo, y de imponerle una o más condiciones nuevas, basándose en uno de los siguientes motivos:

 - (1) Declaraciones falsas o error de hecho material.** Declaraciones materialmente falsas o inexactas en la solicitud, documentos justificativos o testimonios justificativos de hechos materiales, cuyo hecho, de haber sido conocido por la Junta de Planificación en el momento de su revisión, habría dado lugar a una denegación de la aprobación solicitada.
 - (2) Incumplimiento de los términos y condiciones de dicha aprobación.** Incumplimiento por parte del solicitante-permisionario de cualquiera de las condiciones o términos de la aprobación.
 - (3) Actividad que va más allá de dicha aprobación.** Exceder el alcance de la actividad, uso o proyecto tal y como se describía en la solicitud o aprobación.
- N. Denegación.** La Junta de Planificación tendrá derecho a denegar el plan de sitio propuesto por falta de cumplimiento con las disposiciones del Código de la Ciudad. La Junta de Planificación notificará al solicitante, por escrito, dentro de los 10 días de dicha determinación de las razones de dicha denegación.
- O. Modificación de un plano de emplazamiento aprobado.** Las modificaciones a un plan de sitio existente pueden ser actuadas de la misma manera que un nuevo plan de sitio.
- P. Requisitos de la solicitud.** La presentación de una solicitud completa de Plan de Sitio consistirá en lo siguiente, en el formulario (s) proporcionado por la Ciudad de Southold:

- (1) Un formulario de solicitud de plano del emplazamiento cumplimentado.
- (2) La tasa de revisión del plan de sitio, como se especifica en esta sección.
- (3) Un formulario de evaluación medioambiental cumplimentado.
- (4) Nueve copias del plano del emplazamiento.
- (5) Cuatro copias de un estudio topográfico de la parcela, certificadas por un topógrafo autorizado.
- (6) Un plan de control de la gestión de las aguas pluviales coherente con los requisitos del Capítulo 236 (Gestión de las aguas pluviales) del Código Municipal. El plan de control de gestión de aguas pluviales deberá cumplir los criterios y normas de rendimiento y diseño del Capítulo 236 (Gestión de aguas pluviales) del Código Municipal.
- (7) Datos técnicos.
 - (a) El número de parcela, manzana y sección de la parcela, tomado de los últimos registros fiscales.
 - (b) El nombre y dirección del propietario del lote registrado, los nombres y direcciones de los propietarios de lotes colindantes y el nombre y dirección del solicitante, si no coincide con el propietario del lote.
 - (c) El nombre y la dirección de la persona, empresa u organización que elabora el , sellados con el sello de licencia y la firma del Estado de Nueva York que corresponda.
 - (d) Fecha, escala gráfica y punto norte, verdadero o magnético; si es magnético, indique la fecha de lectura.
 - (e) Un estudio topográfico elaborado por un topógrafo o ingeniero civil autorizado. El plano del emplazamiento puede hacer referencia a un mapa topográfico o a un mapa de referencia base. Todas las distancias se expresarán en pies y centésimas de pie. Todos los ángulos se indicarán con una precisión de 10 segundos o menos. El error de cierre no excederá de uno en 10.000.
 - (f) Ubicación, nombre y anchura de todas las servidumbres de paso situadas a menos de 500 pies de los límites del lote. Si no existe ninguno a 500 pies del lote en cuestión, indique la distancia a la intersección más cercana con una calle pública.
 - (g) Un mapa clave independiente que muestre la ubicación y los propietarios de todas las parcelas colindantes en un radio de 500 pies, tal y como figuran en los registros fiscales más recientes, a una escala de una pulgada por cada 100 pies.
 - (h) La ubicación, anchura y finalidad de todas las servidumbres, retranqueos, reservas y zonas dedicadas al uso público existentes y propuestas dentro de la parcela o colindantes con ella.
 - (i) Una descripción completa de otras servidumbres, restricciones escriturales o pactos aplicables a la parcela.
 - (j) Zonificación existente, incluidas las líneas y dimensiones de los distritos.

- (k) Planos del emplazamiento dibujados a una escala de una pulgada por cada 20 pies. Si toda la información requerida no puede mostrarse claramente en un solo plano, información debe separarse de la siguiente manera: plano de alineación y horario; nivelación y drenaje; paisajismo; y otra información (por ejemplo, servicios públicos del sitio).

(8) Características naturales.

- (a) Contornos existentes con intervalos de dos pies o menos, referidos al nivel medio del mar según el datum del Servicio Geológico de los Estados Unidos.
- (b) Límites de cualquier zona sujeta a inundaciones o desbordamientos de aguas pluviales, bahías mareales, marismas de agua salada, playas y todas las masas de agua dulce, incluidos humedales y arroyos intermitentes, límites perimetrales de acantilados costeros, dunas y playas.
- (c) La ubicación de las características naturales existentes, incluyendo pero no limitado a los canales de drenaje natural, cursos de agua, zonas boscosas y humedales tal como se define por el Departamento de Conservación Ambiental del Estado de Nueva York y la Junta de Síndicos de Southold Town, pantanos, estanques, dunas, acantilados, playas, agujeros kettle, escarpes, hábitats de vida silvestre, zonas de riesgo de inundaciones, zonas propensas a la erosión, y los árboles de seis pulgadas de diámetro en un punto de tres pies por encima de la base del tronco.
- (d) La ubicación de cualquier elemento cultural e histórico existente en un radio de 500 pies de los límites del lote.

(9) Edificio y servicios existentes.

- (a) Las ubicaciones, dimensiones y contornos de todos los edificios, tal como se definen en este Código, y todos los usos del sitio.
- (b) Zonas pavimentadas, incluidas zonas de aparcamiento, aceras y acceso de vehículos entre el emplazamiento y las vías públicas.
- (c) Las ubicaciones, dimensiones, pendientes y direcciones de flujo de cualquier alcantarilla, tubería de agua o sistema de evacuación de aguas residuales existentes, así como otros postes y líneas de servicios públicos subterráneos y aéreos dentro de la parcela y adyacentes a ella.
- (d) La ubicación y el uso de todos los edificios y construcciones, incluidos los cortes de acera, dentro de los 200 pies del límite del lote en cuestión.

(10) Construcción propuesta.

- (a) La ubicación de los edificios o mejoras estructurales propuestas, indicando los retranqueos con respecto a todas las líneas de parcela y las distancias horizontales con respecto a los edificios existentes.
- (b) La ubicación y el diseño de todos los usos que no requieran edificios, como las zonas de aparcamiento y carga fuera de la vía pública y la circulación peatonal.
- (c) La ubicación, la dirección, el nivel de potencia y el tiempo de uso de cualquier iluminación exterior o sistema de megafonía propuestos.

- (d) La ubicación y los planos de cualquier rótulo exterior deben ser conformes a la normativa aplicable en materia de rótulos.
 - (e) La ubicación y los detalles de los delantales, bordillos, aceras, vallado (tipo y ubicación) y nivelación, incluida la topografía existente y propuesta con curvas de nivel de 2 pies (en el emplazamiento y 200 pies más allá de la línea de parcela) y elevaciones puntuales para los edificios y todos los edificios, cálculos de drenaje, detalles de los edificios de drenaje y zonas de cuenca, en su caso.
 - (f) Los planos de nivelación y drenaje se basarán en la retención de las aguas pluviales del lugar, conformidad con el capítulo 161 (Especificaciones de carreteras) del Código Municipal.
 - (g) La ubicación y el listado de los planes de paisajismo, amortiguación y arbolado urbano, incluidos el tipo, el material, el tamaño, la cantidad y la ubicación.
 - (h) La ubicación de las tuberías principales de agua y alcantarillado, el servicio eléctrico, las instalaciones de televisión por cable, las instalaciones telefónicas, los transformadores de tierra, los pozos de incendio, las bocas de incendio y/o cualquier medio alternativo de suministro de agua y de evacuación y tratamiento de aguas residuales.
 - (i) Alzados del edificio de todas las fachadas y planos de planta que muestren el uso propuesto de la superficie.
- (11) La Junta de Planificación tendrá la discreción de renunciar a cualquiera o todos los requisitos de esta subsección por resolución en una reunión pública debidamente notificada para aquellas solicitudes que impliquen modificaciones a los edificios existentes sin cambios sustanciales en la huella existente, donde la Junta de Planificación determina que tales modificaciones o cualquier cambio en el uso no requerirá cambios significativos en las principales características de diseño del sitio existente, así como las solicitudes que impliquen usos estrictamente relacionados con la agricultura (excepto las operaciones de bodega al por menor), si determina que tales requisitos no son necesarios para proteger y mantener la salud pública, la seguridad o el bienestar y para promover los objetivos establecidos en esta sección.

Q. Tarifas.

- (1) La Junta Municipal determinará la tasa aplicable a las nuevas solicitudes de planos de emplazamiento, que se modificará periódicamente.

§ 280-81. Permiso de rótulos

- A. Aplicabilidad.** Se debe aprobar un permiso para letreros antes de la instalación, construcción, erección, alteración, reubicación o reemplazo de todos los letreros que no estén explícitamente exentos de requerir un permiso para letreros según este Código, incluida la Tabla 280-49-2: Tipos de letreros permitidos por distrito.
- B. Autoridad de revisión y decisión.** El Inspector de Edificios revisará y decidirá sobre las solicitudes de permisos de letreros, excepto que los letreros en un sitio con un Plan de Sitio aprobado por la Junta de Planificación también estarán sujetos a revisión y aprobación por parte de la Junta de Planificación.

- C. Criterios de aprobación.** El Inspector de Edificios aprobará y emitirá un permiso de letrero sólo si comprueba que el diseño, tamaño, escala, altura, iluminación, ubicación, orientación y aspectos relacionados del letrero o letreros propuestos cumplen con todas las normas aplicables de este Código.
- D. Denegación.** El Inspector de Edificios denegará una solicitud de permiso de rótulo que no cumpla los criterios de aprobación. Después de tal determinación el Inspector de Edificios emitirá al solicitante un aviso de denegación por escrito con las razones de la denegación indicadas en el mismo.
- E. Apelación.** Una parte agraviada puede apelar una decisión del Inspector de Edificios de conformidad con este Código.
- F. Información requerida para la solicitud.** Una solicitud completa para un permiso de señal debe ser presentada al Inspector de Edificios, incluyendo la siguiente información:
- (1) El diseño y la disposición de cada señal propuesta, incluida la superficie total de todas las señales y la superficie, altura, materiales, colores e iluminación de las señales individuales;
 - (2) La duración propuesta de la exposición y la fecha en que se retirará el rótulo, si se aplica un periodo máximo de exposición;
 - (3) Fotografías o planos del edificio, en su caso, para el que se proponen los rótulos y fotografías de los edificios, rótulos y usos circundantes;
 - (4) Un plano de la parcela en cuestión que muestre la ubicación de los edificios existentes y otras mejoras de la parcela, así como la ubicación de las señales existentes y propuestas, con las medidas de separación y retroceso marcadas;
 - (5) Un plano de la parcela en cuestión que muestre los triángulos de visión libres requeridos;
 - (6) La tasa de solicitud establecida por la ciudad; y
 - (7) Cualquier información adicional requerida por el Inspector de Edificios para determinar el cumplimiento de las normas aplicables de este Código.

§ 280-82. Usos especiales excepcionales

- A. Objetivo.** Las disposiciones de esta sección están diseñadas para proporcionar una revisión administrativa de determinados tipos de usos del suelo propuestos. Ciertos usos que están permitidos por la zonificación son, sin embargo, tan propensos a afectar significativamente a su entorno que requieren una revisión individual para asegurar la compatibilidad con los patrones de uso del suelo existentes, el carácter de la comunidad, y el medio ambiente natural antes de que se les permita entrar en existencia. Del mismo modo, ciertos usos autorizados pueden adoptar formas tan diversas en su implantación real que es prudente revisar y aprobar la adhesión de cada propuesta individual a las normas y directrices previamente establecidas para el uso de que se trate. Por último, la revisión caso por caso conseguida mediante el uso del mecanismo de aprobación de excepciones especiales puede aumentar la flexibilidad e idoneidad de la revisión del desarrollo local y permitir a los funcionarios locales evitar mejor las consecuencias negativas que a veces surgen del desarrollo o uso, por lo demás lícito, de un emplazamiento concreto.

B. Aplicabilidad.

- (1)** Se requiere la aprobación de un uso de excepción especial antes de iniciar, crear, emprender, llevar a cabo o, posteriormente, mantener o ampliar sustancialmente cualquier uso del suelo categorizado como "uso de excepción especial" en la Tabla 280-40-1: Permisos de uso en distritos residenciales o en la Tabla 280-40-2: Permisos de uso en distritos no residenciales y especiales. Este requisito se aplica además a la erección, construcción, reconstrucción, alteración, demolición, traslado, conversión o cambio de uso de cualquier edificio para un uso del suelo categorizado como "uso de excepción especial" en la Tabla 280-40-1: Permisos de uso de distritos residenciales o en la Tabla 280-40-2: Permisos de uso de distritos no residenciales y especiales.
- (2)** No se emitirá ningún permiso de construcción para ningún uso de excepción especial hasta que se conceda la aprobación de excepción especial requerida para el mismo y se hayan cumplido las condiciones impuestas en dicha aprobación como requisitos previos para un permiso de construcción, si las hubiera.

C. Autoridad de revisión y decisión.

- (1)** Por la presente, se autoriza a la Junta de Apelaciones de Zonificación a revisar y decidir sobre las solicitudes de usos de excepción especial que no requieran la aprobación de un Plan de Sitio por parte de la Junta de Planificación, de acuerdo con la disposición para el uso de excepción especial en particular según lo establecido en este Código de Zonificación y Uso de la Tierra.
- (2)** La Junta de Planificación está autorizada a revisar y decidir sobre las solicitudes de usos de excepción especial que también requieren la aprobación de un Plan de Sitio de acuerdo con la disposición para el uso de excepción especial en particular como se establece en este uso de la tierra y el Código de Zonificación

D. Procedimiento de revisión.

- (1)** El personal de la ciudad revisará las solicitudes para comprobar si están completas y son conformes con este Código de Uso del Suelo y Zonificación. Si la solicitud se considera incompleta, el personal de la ciudad rechazará la solicitud y notificará al solicitante el motivo del rechazo. Si se determina que la solicitud está completa, el personal de la ciudad remitirá la solicitud a la junta de revisión, para fijar una audiencia pública.
- (2)** La tasa para la solicitud de una excepción especial será la establecida por la Junta Municipal.
- (3)** Cuando exista tanto una solicitud de excepción especial como una solicitud de Plan de Sitio, las audiencias públicas se llevarán a cabo simultáneamente por la Junta de Planificación.
- (4)** Dentro de los 60 días siguientes a la clausura de la audiencia pública, la Junta adoptará una decisión sobre la solicitud.

E. Convocatoria de audiencia. La notificación de una audiencia pública se realizará de conformidad con el Capítulo 55 (Notificación de Audiencias Públicas) del Código Municipal.

F. Criterios de aprobación. No se concederá ninguna aprobación de excepción especial a menos que la junta revisora encuentre y determine específicamente lo siguiente:

- (1) Que el uso no impedirá el uso ordenado y razonable de propiedades adyacentes o de propiedades en distritos de uso adyacentes.
- (2) Que el uso no impedirá la utilización ordenada y razonable de los usos permitidos o legalmente establecidos en el distrito o distritos adyacentes donde se vaya a ubicar el uso propuesto.
- (3) Que la seguridad, la salud, el bienestar, la comodidad, la conveniencia o el orden de la ciudad no se verán afectados negativamente por el uso propuesto y su ubicación.
- (4) Que el uso estará en armonía con y promoverá los propósitos generales y la intención de este Código.
- (5) Que el uso será compatible con su entorno y con el carácter del barrio y de la comunidad en general, especialmente en lo que respecta a la visibilidad, la escala y el aspecto general.
- (6) Que todos los edificios, equipos y materiales propuestos sean fácilmente accesibles para la protección contra incendios y policial.
- (7) Que la propuesta cumple con los requisitos del Capítulo 236 (Gestión de Aguas Pluviales) del Código Municipal o, alternativamente, la Junta de Apelaciones de Zonificación condicionará dicha aprobación al cumplimiento de los requisitos del Capítulo 236 (Gestión de Aguas Pluviales) del Código Municipal.

G. Consideraciones adicionales para la aprobación. Además de los criterios de aprobación previstos en esta sección, y entre otros factores que puedan ser pertinentes, la junta revisora deberá considerar:

- (1) El carácter del desarrollo existente y probable de los usos en el distrito y la idoneidad peculiar de dicho distrito para la ubicación de cualquiera de los usos permitidos.
- (2) La conservación del valor del suelo y el fomento de los usos más adecuados del mismo.
- (3) El efecto que la ubicación del uso propuesto y la ubicación que las entradas y salidas pueden tener sobre la creación o el aumento indebido de la congestión del tráfico de vehículos en las calles públicas, carreteras o aceras para garantizar la seguridad pública.
- (4) La disponibilidad de un suministro de agua público o privado adecuado y apropiado y de instalaciones para el tratamiento, eliminación o vertido de aguas residuales, residuos u otros efluentes (ya sean líquidos, sólidos, gaseosos o de otro tipo) que puedan ser causados o creados por el uso o como resultado del mismo.
- (5) Si el uso o los materiales relacionados con él o producidos por él pueden desprender gases, olores, humo u hollín desagradables.
- (6) Si el uso provocará emisiones molestas de descargas eléctricas, polvo, luz, vibraciones o ruido.

- (7) Si el funcionamiento en cumplimiento del uso causará interferencias indebidas con el disfrute ordenado por parte del público del estacionamiento o de las instalaciones recreativas, si existen o si son propuestas por la ciudad o por otros organismos gubernamentales competentes.
- (8) La necesidad de espacio con superficie bituminosa para el estacionamiento de vehículos fuera de la vía pública relacionado con el uso y si dicho espacio es razonablemente adecuado y apropiado y puede ser proporcionado por el propietario de la parcela que se pretende utilizar dentro de la parcela en la que se ubicará el uso o adyacente a la misma.
- (9) Si puede crearse un peligro para la vida, la integridad física o el terreno a causa de incendio, inundación, erosión o pánico a causa o como resultado del uso o de los edificios que se vayan a utilizar en el mismo o por la inaccesibilidad del solar o de los edificios situados en el mismo para la entrada y funcionamiento cómodos de los bomberos y otros aparatos de emergencia o por la concentración o reunión indebidas de personas en dicho solar.
- (10) Si el uso o los edificios que se utilizarán para el mismo causarán un hacinamiento de un lote o una concentración indebida de población.
- (11) Si la superficie de la parcela es suficiente, apropiada y adecuada para el uso y el funcionamiento y expansión razonablemente previstos del mismo.
- (12) Si el uso que se va a realizar está excesivamente cerca de un centro religioso, escuela, teatro, zona recreativa u otro lugar de reunión pública.
- (13) Si el emplazamiento del uso propuesto es especialmente adecuado para dicho uso.
- (14) Si se pueden proporcionar y se proporcionarán zonas de protección y apantallamiento adecuadas para proteger las propiedades y usos del suelo adyacentes de los posibles impactos perjudiciales del uso propuesto.
- (15) Si pueden tomarse y se tomarán medidas adecuadas para la recogida y eliminación de aguas pluviales, aguas residuales, residuos y otros desechos líquidos, sólidos o gaseosos que genere el uso propuesto.
- (16) Si las características naturales del emplazamiento son tales que el uso propuesto puede introducirse en él sin perturbar o alterar indebidamente características, sistemas o procesos naturales importantes y sin riesgo de contaminación de las aguas subterráneas y superficiales dentro y fuera del emplazamiento.

H. Aprobación, caducidad y revocación. Una aprobación de excepción especial emitida de conformidad con las disposiciones del artículo VII sólo autorizará el uso de excepción especial para el que se concede la aprobación; no obstante:

- (1) Dicha aprobación no autorizará uso que no constituya una excepción especial;
- (2) La aprobación puede incluir condiciones razonables que la junta revisora determine como necesarias o apropiadas para asegurar que los estándares generales y específicos aplicables y las salvaguardas establecidas en este Código para el uso pueden y serán cumplidas y/o adheridas;

- (3) La junta revisora puede condicionar el permiso requiriendo que el solicitante realmente complete la construcción y comience el uso de excepción especial aprobado en cumplimiento con las condiciones impuestas por la junta revisora dentro de un período de tiempo de seis meses a tres años;
 - (4) Si la junta revisora no especifica un período para completar la construcción y comenzar el uso de excepción especial aprobado, el período de tiempo para completar la construcción y comenzar el uso de excepción especial aprobado será de un año;
 - (5) Podrá solicitarse una prórroga de la autorización por un período máximo de un año, que la junta revisora podrá conceder tras la celebración de una audiencia pública conforme a lo dispuesto en [el capítulo 55 \(Convocatoria de audiencias públicas\)](#).
 - (6) Un uso continuado o permanente de la tierra autorizado por una aprobación de excepción especial, cuyo uso se emprenda o inicie de conformidad con la aprobación de la junta revisora, se considerará a partir de entonces un uso legal como si el mismo estuviera permitido por este Código sin necesidad de un permiso de excepción especial; siempre y cuando:
 - (a) Todas las condiciones impuestas por la aprobación de la excepción especial aplicándose a menos que, por sus términos expresos, tengan una duración limitada;
 - (b) Todas las condiciones impuestas a los usos de aprobación de excepción especial en general o específicamente por este Código continuarán aplicándose, independientemente de si cualquiera de dichas condiciones fueron expresamente incorporadas en la aprobación de excepción especial;
 - (c) La junta revisora conservará la jurisdicción permanente sobre la misma;
 - (d) La duración de un uso excepcional especial puede limitarse a un período de tiempo específico según lo establecido en la aprobación de la junta revisora y
 - (e) Si la aprobación no menciona la duración del uso excepcional especial, dicho uso será a perpetuidad.
 - (7) Se considerará abandonado todo uso especial excepcional que se haya interrumpido durante un período de un año o más.
- I. Condiciones autorizadas.** Al decidir sobre cualquier solicitud de uso de excepción especial, la junta revisora puede imponer las condiciones y salvaguardas que considere necesarias o apropiadas para preservar y proteger el espíritu y los objetivos de este Código.
- J. Violación de las condiciones.** La violación de cualquier limitación o condición de una aprobación de excepción especial o de cualquier disposición de este Código aplicable a un uso de excepción especial constituirá una violación de este Código. La Junta de Apelaciones de Zonificación conservará la jurisdicción y tendrá el derecho, después de una audiencia pública, de modificar, suspender o revocar dicha aprobación o cualquier término o condición de la misma o de imponerle una o más condiciones nuevas, todo por los siguientes motivos:
- (1) **Declaraciones falsas o error .** Declaraciones materialmente falsas o inexactas en la solicitud, documentos justificativos o testimonios justificativos o

ignorancia o malentendido de un hecho material por parte de la Junta, hecho que, de haber sido conocido por la Junta en el momento de su revisión, habría dado lugar a la denegación de la aprobación solicitada.

- (2) **Incumplimiento de los términos y condiciones de dicha aprobación.** Incumplimiento por parte del solicitante-permisionario de cualquiera de las condiciones o términos de la aprobación.
- (3) **Actividad que va más allá de dicha .** Exceder el alcance de la actividad, uso o proyecto tal y como se describía en la documentación de aprobación.

K. Requisitos de la solicitud. La solicitud para la aprobación de una excepción especial se hará en el formulario que para tal efecto proporcione la junta revisora y se presentarán tres copias a la junta revisora.

§ 280-83. Modificación de textos y mapas

A. Procedimientos. La Junta Municipal, por iniciativa propia o por petición, puede, de vez en cuando, enmendar, complementar, cambiar o modificar este Código, incluyendo el Mapa de Zonificación procediendo de la manera prevista en el Artículo VII. Para los propósitos del Artículo VII, una enmienda también incluye, pero no necesariamente se limita a, un suplemento, cambio o modificación.

- (1) La Junta Municipal, mediante resolución adoptada en una reunión ordinaria, fijará la fecha y el lugar de una audiencia pública sobre la enmienda propuesta y hará que se notifique de conformidad con las disposiciones de la Ley Municipal. La fecha y el lugar de la audiencia se publicarán en el periódico oficial con una antelación mínima de 10 días.
- (2) La Junta Municipal, antes de publicar el anuncio para una audiencia pública, deberá, en una solicitud por escrito, instruir a la Junta de Planificación de la Ciudad para preparar un informe oficial sobre la enmienda propuesta, incluyendo las recomendaciones de la Junta de Planificación.
- (3) Una enmienda iniciada, propuesta o solicitada por un peticionario, que no sea la Junta Municipal u otra agencia de la Ciudad, también estará sujeta a los requisitos de procedimiento adicionales establecidos en las secciones subsiguientes del Artículo VII.

B. Cuotas. Cada petición para una enmienda a este Código o el Mapa de Zonificación será archivada con el Secretario del Pueblo y será acompañada por un honorario para el procesamiento administrativo como establecido por una resolución de la Junta del Pueblo. El peticionario también será responsable de los honorarios de revisión profesional razonables y habituales relacionados con la revisión ambiental de la petición.

C. Requisitos adicionales de notificación.

- (1) En el caso de una petición solicitando una enmienda en la clasificación del distrito o el Mapa de Zonificación, junto con la notificación requerida por la ley, una notificación por escrito que contenga la siguiente información será enviada por el peticionario, o su agente, ya sea por correo certificado o registrado, a cada propietario de lote inmediatamente adyacente. En el caso de que cualquier peticionario posea o tenga algún interés en cualquier lote inmediatamente adyacente al lote propuesto para ser cambiado en la clasificación del distrito, entonces la notificación por escrito también será

dado a los propietarios del lote adyacente a dicho otro lote del peticionario. A los efectos de esta sección, las palabras "propietario" o "propietario del lote" significan el propietario como se muestra en la lista de evaluación actual de Southold Town. La notificación requerida por esta sección será enviada por correo por el peticionario, o su agente, dentro de los cinco días anteriores a la presentación de la petición en la oficina del Secretario Municipal. La prueba del envío de tal aviso en la forma de una declaración jurada por el peticionario o su agente será archivada con el secretario de la ciudad a la hora de archivar la petición. Dicha notificación contendrá la siguiente información:

- (a) Una declaración de que el peticionario propone presentar una petición ante el Secretario Municipal de Southold solicitando un cambio de clasificación del distrito.
 - (b) Una descripción de la ubicación de la calle y la superficie del lote objeto de dicha petición.
 - (c) La clasificación actual del distrito del lote y la clasificación del distrito de zona propuesta.
 - (d) Una declaración de que, en el plazo de cinco días a partir de la notificación, la petición solicitando dicho cambio en la clasificación del distrito se presentará en la oficina de Southold Town Clerk, Main Road, Southold, Nueva York, y podrá entonces examinarse durante el horario normal de oficina.
 - (e) Una declaración de que la Junta Municipal de Southold debe celebrar una audiencia pública con respecto a dicha petición antes de que dicho cambio de distrito pueda entrar en vigor; que la persona a la que se dirige el aviso, o su representante, tiene derecho a comparecer y ser oído en dicha audiencia; y que se publicará un aviso de dicha audiencia en el periódico oficial de la ciudad al menos 10 días antes de dicha audiencia pública.
- (2) En lugar de cumplir con las disposiciones de esta sección, las renunciaciones escritas verificadas de notificación ejecutadas por las personas con derecho a recibir dicha notificación pueden ser presentadas ante el Secretario Municipal en el momento de la presentación de la petición.
 - (3) El incumplimiento de las disposiciones de esta sección no afectará a la validez de cualquier acción con respecto a dicha petición.
 - (4) Además del requisito de notificación anterior, antes de celebrar una audiencia pública sobre la petición, se notificará de conformidad con el Capítulo 55 (Notificación de Audiencias Públicas) del Código Municipal.

§ 280-84. Variaciones

A. Junta de Apelaciones de Zonificación: variaciones autorizadas. Excepto donde se especifique o prohíba lo contrario, la Junta de Apelaciones de Zonificación está autorizada a revisar y decidir sobre las solicitudes de variaciones de cualquier norma dimensional o numérica de este Código, y a revisar y decidir sobre las solicitudes para cambiar el permiso de un uso. Esta autorización incluye, pero no se limita a, la revisión y decisión de:

- (1) Letreros que no cumplen con las disposiciones de este Código.

- (2) La colocación y/o las dimensiones de los edificios que no se ajusten a las disposiciones del presente Código.
 - (3) Lotes que no cumplen con las disposiciones de este Código.
 - (4) Aparcamiento que no cumple con las disposiciones del presente Código.
 - (5) Usos no permitidos en virtud del presente Código.
- B. Junta de Apelaciones de Zonificación: revisión de variaciones.** La Junta de Apelaciones de Zonificación revisará las solicitudes de variación que estén sujetas a su autoridad de revisión de conformidad con las disposiciones aplicables de este Código y las disposiciones de esta sección.
- C. Criterios de aprobación de la varianza de zona.** La aprobación de una variación de área requiere que la autoridad revisora considere lo siguiente y equilibre el beneficio para el solicitante de recibir la variación contra la carga para la salud, la seguridad y el bienestar de la comunidad si se concede la variación:
- (1) Si se producirá un cambio indeseable en el carácter del vecindario o un perjuicio para las propiedades cercanas como consecuencia de la concesión de las modificaciones;
 - (2) Si el beneficio perseguido por el solicitante puede lograrse por algún método, factible para el solicitante, distinto de la varianza solicitada;
 - (3) Si la desviación es sustancial;
 - (4) Si la varianza propuesta tendrá un efecto o impacto adverso en las condiciones físicas o medioambientales del vecindario o distrito; y
 - (5) Si la dificultad alegada se ha creado por sí misma, lo que será relevante para la decisión pero no impedirá necesariamente la modificación o varianza propuesta.
- D. Criterios de aprobación de la variante de uso.** La aprobación de una variante de uso requiere que la autoridad revisora considere que la solicitud cumple todos los criterios siguientes:
- (1) El solicitante ha demostrado que el lote no puede obtener una rentabilidad razonable para ningún uso permitido en el distrito aplicable;
 - (2) El solicitante ha demostrado que se dan circunstancias únicas en la parcela para la que se solicita la varianza;
 - (3) El solicitante ha demostrado que la dificultad no es autocreada; y
 - (4) El solicitante ha demostrado que el carácter esencial del barrio no se verá alterado si se concede la variante de uso.
- E. Revisión de variaciones por parte de la Junta de Planificación.** La Junta de Planificación tendrá la autoridad para reducir o enmendar los requisitos de retroceso de patio, los requisitos de dimensión de lote, los requisitos de estacionamiento y las especificaciones de carretera en el distrito de Superposición de Vivienda Comunitaria (CHO) de conformidad con este código.

F. Sustitución de otras leyes. Las disposiciones del apartado E anterior sustituyen y modifican los artículos 267, 267-a, 267-b y 267-c de la Ley Municipal del Estado de Nueva York en la medida en que estos artículos otorgan dicha autoridad a la Junta de Apelación de Zonificación. Cualquier modificación de las especificaciones de la carretera deberá contar con la aprobación del Superintendente de Carreteras.

G. Revisión por consultores independientes

- (1) La Junta de Apelación de Zonificación puede requerir la revisión de una solicitud por consultores independientes sobre la base de los siguientes factores:
 - (a) **Complejidad de las cuestiones técnicas.** El desarrollo propuesto implica cuestiones técnicas complejas más allá de la experiencia de la Junta de Apelación de Zonificación, incluyendo pero no limitado a las evaluaciones de impacto ambiental, estudios de ingeniería de tráfico, o análisis de ingeniería estructural.
 - (b) **Impacto potencial en las infraestructuras públicas.** El desarrollo propuesto tiene el potencial de afectar significativamente a las infraestructuras públicas, como los sistemas de abastecimiento de agua, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales o las redes de transporte; y/o
 - (c) **Escala del proyecto.** El desarrollo propuesto supera los 10 acres de superficie, o los 100.000 pies cuadrados de superficie acumulada de todos los edificios.
- (2) Revisión por consultores técnicos independientes.
 - (a) La Junta de Planificación puede determinar que es necesario recurrir a un consultor o consultores técnicos independientes para completar la revisión de una solicitud, y los honorarios de los consultores técnicos deben ser reembolsados por el solicitante. En caso de que la decisión implique gastos superiores a los previstos en la SEQRA, será necesaria la aprobación de la Junta Municipal. La contratación de estos consultores se realizará de acuerdo con la política de contratación de la ciudad.
 - (b) Los honorarios de consultores técnicos (u "honorarios") son aquellos honorarios, gastos y costes razonables y necesarios de consultoría jurídica, de ingeniería y otros profesionales en los que incurre el Ayuntamiento en relación con revisiones/evaluaciones/asesoramientos/servicios profesionales de ingeniería, científicos, de planificación del uso del suelo, medioambientales, jurídicos u otros similares relativos a la idoneidad, aspectos procedimentales o sustantivos o solicitudes o cuestiones tratadas durante el transcurso de las funciones de toma de decisiones/revisión/aprobación/inspección del Consejo de Urbanismo y prestados en relación con una solicitud concreta, incluidas las aprobaciones de planos de emplazamiento, aprobaciones de subdivisiones, o para cualquier otro uso del suelo o permisos de desarrollo o aprobaciones requeridas por la Ciudad.
 - (c) Proceso de reembolso.
 - í. Estimación de costos. Al determinar la necesidad de asistencia técnica, la Junta de Planificación proporcionará al solicitante una estimación de los costos de contratación de los consultores y expertos necesarios.

- ii. Depósito. El solicitante depositará el importe estimado en la Secretaría Municipal antes del inicio de la revisión.
 - iii. Se abrirá una cuenta de garantía bloqueada para el solicitante en la oficina del interventor municipal. Dicha cuenta se abrirá antes de que el Ayuntamiento remita la solicitud a su(s) consultor(es). Dicha cuenta de depósito en garantía será financiada por el solicitante en una cantidad que será determinada por la Junta de Planificación. La Junta de Planificación puede suspender su revisión de la solicitud hasta que se establezca y financie una cuenta de depósito en garantía.
 - iv. Los retiros de dicha cuenta de depósito en garantía se pueden hacer de vez en cuando para reembolsar a la Junta de Planificación el costo de los servicios de revisión profesional de su(s) consultor(es) en los que realmente se haya incurrido. Cada vez que el saldo de dicha cuenta de depósito en garantía se reduzca a 1/4 de su monto inicial, la Junta de Planificación notificará al solicitante; posteriormente, el solicitante depositará fondos adicionales en dicha cuenta a fin de restablecer su saldo a 1/2 del depósito inicial o a la suma que la Junta de Planificación considere necesaria. Si dicha cuenta no se repone dentro de los 30 días posteriores a la notificación por escrito al solicitante del requisito de dicho depósito adicional, la Junta de Planificación puede suspender su revisión de la solicitud.
 - v. Ajuste. Si los costes reales superan la estimación inicial, el solicitante será responsable de los costes adicionales. Por el contrario, si los costes reales son inferiores a los estimados, se reembolsará al solicitante el saldo restante.
- (d)** El consultor o consultores trabajarán bajo la dirección del Director de Urbanismo o de la persona que éste designe. Se facilitarán al solicitante copias de las cualificaciones, conclusiones e informes del consultor o consultores.
- (e)** No reembolso de los honorarios de los consultores.
- i. No se emitirán aprobaciones de solicitudes a menos que el solicitante cumpla con este capítulo.
 - ii. Puede darse el caso de que el Ayuntamiento haya incurrido en honorarios de consultoría pero aún no se hayan facturado al solicitante, o que se hayan facturado honorarios pero el solicitante aún no los haya abonado, pero la Junta de Planificación esté preparada para aprobar una solicitud. En tal caso, la Junta de Planificación puede condicionar la aprobación al cumplimiento de este capítulo antes de la emisión de cualquier permiso de construcción asociado con dicha solicitud.
 - iii. Además de cualquier otro recurso aquí previsto o de otro tipo, en caso de que un solicitante o propietario no reembolse los honorarios de consultoría de conformidad con este capítulo, independientemente de si la solicitud en cuestión fue finalmente aprobada o no, la Ciudad podrá solicitar su recuperación ante un tribunal de jurisdicción competente.

- (3) Cualquier consultor contratado para este propósito deberá ser contratado a través del proceso oficial de contratación de la Ciudad de Southold, cuyo coste será pagado por el solicitante con toda la documentación relacionada accesible al público proporcionada directamente al solicitante por la Ciudad de Southold.
 - (4) En caso de que el solicitante no pague la revisión de un consultor independiente según sea necesario, la solicitud asociada se considerará incompleta y se devolverá al solicitante.
- H. Condiciones autorizadas.** Al decidir sobre cualquier asunto que se presente, la Junta de Apelaciones de Zonificación puede imponer las condiciones y salvaguardas que considere necesarias o apropiadas para preservar y proteger el espíritu y los objetivos de este Código.
- I. Tasas.** Las tasas para las solicitudes a la Junta de Apelaciones de Zonificación se establecerán por resolución de la Junta Municipal de Southold.
- J. Convocatoria de audiencia.**
- (1) En todos los casos en que la Junta de Apelaciones de Zonificación deba celebrar una audiencia pública, se notificará de conformidad con el Capítulo 55 (Notificación de audiencias públicas) del Código de la Ciudad.
 - (2) En lugar de cumplir con las disposiciones de esta sección, las renunciaciones escritas verificadas de notificación ejecutadas por las personas con derecho a recibir dicha notificación pueden ser presentadas ante el Secretario Municipal en el momento de la presentación de la petición.

§ 280-85. Recurso de la decisión administrativa

- A. Efecto de la presentación del recurso.** La presentación de una apelación suspenderá todos los procedimientos relacionados con la acción apelada, a menos que el Inspector de Construcción certifique a la Junta de Apelaciones de Zonificación, después de que se haya presentado la notificación de apelación, que debido a los hechos establecidos en el Certificado una suspensión causaría un peligro inminente para la vida o la tierra, en cuyo caso los procedimientos no se suspenderán de otra manera que no sea mediante una orden de restricción que pueda ser otorgada por la Junta de Apelaciones de Zonificación o por un tribunal de registro. Dichas solicitudes deberán presentarse ante el Inspector de Edificios.
- B. Criterios de revisión.** Se utilizarán los siguientes criterios para revisar todas las solicitudes Recurso de Decisión Administrativa o de interpretación del presente Código:
- (1) Una orden, decisión, determinación o interpretación no será revocada o modificada a menos que haya evidencia material y sustancial competente en el expediente de que la orden, decisión, determinación o interpretación no cumple con los requisitos procesales o sustantivos de este Código, la ley estatal o las constituciones federal o estatal.
 - (2) La Junta de Apelaciones de Zonificación puede imponer condiciones sobre una decisión afirmativa para asegurar que los requisitos y propósitos de esta ordenanza sean seguidos en orden, decisión, determinación o interpretación.

§ 280-86. Interpretaciones administrativas

- A. Autoridad.** El Inspector de Edificios o su designado pueden, por orden escrita, emitir interpretaciones, incluyendo interpretaciones de uso y cualquier regla o regulación contenida dentro del Código.
- B. Objeto.** Las disposiciones de este , aunque detalladas y extensas, no pueden abordar todas las situaciones específicas a las que puedan tener que aplicarse. Por lo tanto, en tales situaciones, las partes afectadas pueden solicitar una interpretación.
- C. Procedimiento.** Las solicitudes de interpretación se presentarán al Inspector de Obras.
- D. Decisión.** En un plazo de quince (15) días hábiles, o en el plazo que el solicitante acuerde, el Inspector de Obras emitirá una decisión sobre la interpretación solicitada. Esta decisión se emitirá por escrito y se enviará oportunamente al solicitante.
- E. Apelación.** Las apelaciones de las interpretaciones emitidas por el Inspector de Edificios pueden recurrirse ante la Junta de Apelaciones de Zonificación.

§ 280-87. Ejecución y sanciones

- A. Autoridad de ejecución.**
 - (1) Será obligación del Inspector de Edificios administrar y hacer cumplir las disposiciones de este Código y de todas las normas, condiciones y requisitos adoptados o especificados en virtud del mismo.
 - (2) El Inspector de Edificios tendrá el derecho de entrar e inspeccionar edificios y lotes y realizar otros actos necesarios para el cumplimiento de este Código que les confiere la ley.
- B. Órdenes de suspensión de obras.** El Inspector de Edificios puede emitir órdenes de suspensión de obras por infracciones a este Código de conformidad con [§ 144-13 \(Órdenes de suspensión de obras\)](#) del Código Municipal. El trabajo puede reanudarse cuando la orden de suspensión de trabajo haya sido rescindida por el Inspector de Edificios.
- C. Multas por infracciones.**
 - (1) La Junta Municipal de la ciudad de Southold ha determinado que, con el fin de obtener una aplicación satisfactoria y el cumplimiento de la ley, es necesario aumentar las multas por infracciones de zonificación por encima de los máximos autorizados por § 268 (1) de la Ley Municipal del Estado de Nueva York. Es intención de la Junta Municipal, de conformidad con la Ley de Autonomía Municipal del Estado de Nueva York, sustituir la parte del artículo (1) de la Ley Municipal del Estado de Nueva York promulgada por el Capítulo 598 de las Leyes de 1985, en la medida en que autoriza a la Junta Municipal a establecer multas máximas por infracciones de la Ordenanza de la Zona de Edificación establecidas en dicho artículo 268 de la Ley Municipal.
 - (2) Cualquier persona que emprenda o lleve a cabo el desbroce de una parcela, incluyendo la nivelación, desbroce, corte, relleno, excavación o eliminación de árboles asociada a la misma, sin haber obtenido previamente las aprobaciones o permisos pertinentes cuando sea necesario, estará sujeta a una

multa no superior a 5.000 dólares. Quedan exentos el desbroce, la jardinería, la siega, la poda selectiva de la vegetación y la tala selectiva de árboles enfermos o muertos.

- (3) Por cada infracción contra cualquiera de las disposiciones de este Código o cualquier reglamento dictado en virtud del mismo o por incumplimiento de una notificación u orden escrita de cualquier Inspector de Edificios dentro del plazo fijado para su cumplimiento, el propietario, ocupante, constructor, arquitecto, contratista o sus agentes, o cualquier otra persona que cometa, o participe o asista en la comisión de dicha infracción, o cualquier persona, incluido un propietario, contratista, agente u otra persona que no cumpla con una orden o notificación por escrito de cualquier Inspector de Edificios, será culpable, en su primera condena, de una infracción, punible con una multa que no exceda los \$5,000 o con prisión por un período que no exceda los 15 días, o ambas.
- (4) Cada día en que se produzca dicha infracción constituirá una infracción adicional distinta. Por una segunda y subsiguiente condena dentro de los 18 meses siguientes, dicha persona será culpable de una infracción punible con una multa no superior a 10.000 dólares o con pena de prisión por un período no superior a 15 días, o con ambas penas.

D. Remedios. En caso de que cualquier edificio o lote sea erigido, construido, reconstruido, alterado, reparado, convertido o mantenido, o cualquier edificio o lote sea utilizado en violación de este Código o de cualquier reglamentación hecha de conformidad con el mismo, además de otros recursos previstos por la ley, cualquier acción o procedimiento apropiado, ya sea por proceso local o de otra manera, puede ser instituido o tomado para prevenir tal erección ilegal, construcción, reconstrucción, alteración, reparación, conversión, mantenimiento, o uso, para restringir, corregir, o disminuir tal violación, para prevenir la ocupación de dicho edificio o lote, o para prevenir cualquier acto ilegal, conducta, negocio, o uso en o alrededor de dicho lote.

§ 280-88. Reservado

ARTÍCULO VII - DEFINICIONES

§ 280-89. "Términos "A"

Apartamento accesorio. Véase Vivienda accesoría.

Vivienda accesoría . Una vivienda que es un uso accesorio, creado dentro de una sola vivienda, por encima o adyacente a un espacio comercial en un edificio de usos múltiples, o en una estructura accesoría.

Estructuras recreativas accesorias. Una estructura accesoría diseñada para proporcionar beneficios recreativos a los ocupantes de la propiedad o sus usuarios primarios, sin ser el propósito principal de la propiedad, incluyendo pero no limitado a piscinas, canchas deportivas y parques infantiles.

Estructura Accesoría. Un edificio o estructura separada de un edificio principal situado en el mismo lote como y habitualmente incidental y subordinado al uso del edificio principal.

Uso accesorio. Un uso habitualmente incidental y subordinado al uso principal en un lote, si tal uso accesorio se lleva a cabo en una estructura principal o accesorio.

Adición. Edificio añadido a otro ya existente.

Centro de día para adultos. Centro que presta servicios bajo supervisión médica a personas mayores de edad con discapacidades físicas o mentales durante menos de 24 horas al día.

Vivienda asequible. Véase **comunitaria**.

Transformación agrícola. La conversión de un producto agrícola de su estado original en un producto procesado o preparado mediante aplicaciones que incluyen, entre otras, la cocción, el ahumado, la destilación, la fermentación, la trituración o el colado. Tales productos agrícolas procesados incluyen, pero no se limitan a, mermeladas, jaleas, quesos, patatas fritas, cecinas, charcutería, panes, productos horneados, cerveza, vino y bebidas alcohólicas y no alcohólicas destiladas. La recolección, el lavado, la limpieza, el secado, el corte, el rebanado, el troceado, la disposición o el envasado no harán que el producto se considere transformado.

Edificio de transformación agrícola. Edificio o parte de un edificio utilizado para la transformación agrícola y/o el almacenamiento de productos agrícolas transformados en una explotación agrícola.

Producto agrícola. La cosecha, el ganado o el producto ganadero en su estado original, incluidos, entre otros, los siguientes:

- a. Cultivos de campo, como maíz, trigo, avena, centeno, cebada, heno, patatas y judías secas;
- b. Sod;
- c. Frutas, por ejemplo, manzanas, melocotones, uvas, cerezas, tomates y bayas;
- d. Verduras, por ejemplo, judías verdes, coles, zanahorias, remolachas y cebollas;
- e. Especialidades hortícolas, por ejemplo, plantas de vivero, arbustos ornamentales, árboles ornamentales y flores;

- f. Ganado y productos ganaderos, por ejemplo, vacas, ovejas, cerdos, cabras, caballos, llamas, alpacas, aves de corral, , emús, animales de peletería, carne, leche, huevos, pieles y fibra;
- g. Savia de arce;
- h. Árboles de Navidad procedentes de una explotación gestionada de árboles de Navidad, tanto si se han cavado para trasplantarlos como si se han cortado del tocón;
- i. Abejas y productos apícolas;
- j. Productos de la acuicultura: pescado, marisco, invertebrados, plantas y algas;
- k. Biomasa leñosa: cultivos leñosos de rotación corta destinados a la producción de bioenergía, incluidos los bosques de las explotaciones.

Producto agrícola transformado. Producto agrícola que se ha transformado a partir de su estado original mediante técnicas como la cocción, el ahumado, la destilación, la fermentación o la trituración y el colado. Estos productos agrícolas transformados incluyen, entre otros, mermeladas, jaleas, quesos, patatas fritas, charcutería, panes, productos de panadería, cerveza, vino y bebidas alcohólicas y no alcohólicas destiladas. La recolección, lavado, limpieza, secado, corte, rebanado, picado, arreglo o envasado de productos agrícolas no hará que el producto se considere "procesado" con arreglo a esta definición.

Producción agrícola. La cría y recolección de productos agrícolas para su venta, o la tenencia y cría de ganado para su venta o arrendamiento.

Edificio de producción agrícola. Edificio o parte de un edificio en una explotación agrícola necesario para la producción agrícola, incluidos, entre otros, el cultivo de cosechas, la clasificación, el lavado, la limpieza, el secado, la disposición, el envasado y el almacenamiento de la cosecha, los establos de almacenamiento para equipos y vehículos agrícolas, y los refugios para el ganado.

Actividades de agroturismo. Actividades relacionadas principalmente con la agricultura realizadas en una explotación agrícola para el disfrute y/o la educación del , cuyo objetivo debe ser la venta de los productos agrícolas de la explotación.

Aeropuerto, Fase II de utilidad básica. Instalación para el despegue, aterrizaje, estacionamiento y mantenimiento rutinario de aviones monomotores y bimotores pequeños, aviones bimotores de pequeñas empresas y de tipo taxi aéreo para fines personales y empresariales, según determine la Administración Federal de Aviación del Departamento de Transporte de EE. UU.

Reforma. Cambio o modificación de un edificio existente que no aumenta sus dimensiones exteriores.

Apartamento. Véanse las definiciones de vivienda o vivienda accesoria.

Apartamento, accesorio. Véase Vivienda accesoria.

Solicitante. El propietario del lote o el agente, opcionado, comprador por contrato, u otra persona autorizada por escrito para actuar en nombre del propietario del lote en la presentación de una solicitud.

Solicitud de desarrollo. El formulario de solicitud y todos los documentos y anexos que debe presentar un solicitante para su examen por una autoridad competente.

Acuicultura. La práctica de criar y recolectar organismos acuáticos, u organismos que pueden criarse en condiciones acuáticas o semiacuáticas, incluidos, entre otros, peces, mariscos, invertebrados, plantas y algas, en entornos naturales o controlados, incluidos edificios. Los organismos se obtienen mediante compra, recolección, desove, división o propagación de otro modo y se cultivan en condiciones de agua dulce, salobre o salina.

La acuicultura es una forma de producción agrícola que incluye el término "maricultura".

Luz de área. Luminaria diseñada para iluminar una zona amplia. Las luces de área incluyen, entre otras, farolas, luces de aparcamiento y luces de jardín de más de 1.800 lúmenes.

Uso artístico y cultural. Una organización sin ánimo de lucro dedicada principalmente a las artes escénicas o a la exhibición o conservación de objetos de interés en las artes o las ciencias que está abierta al público de forma regular, incluidos, entre otros, centros de artes escénicas para teatro, danza y eventos, museos, lugares históricos, galerías de arte, bibliotecas y observatorios.

Fabricación artesanal. Creación y transformación de bienes o productos no destinados a la producción en serie.

Ático. Espacio no habitable y sin terminar entre el conjunto del techo y el conjunto del tejado.

Taller de reparación de automóviles. Un uso comercial que implica el ajuste, pintura, sustitución de piezas u otra reparación o restauración de vehículos de motor.

§ 280-90. "Términos "B"

Banco. Institución de servicios financieros abierta al público para el depósito y la retirada dinero y la concesión de préstamos.

Sótano. Un piso de un edificio, en parte por debajo del nivel de grado terminado, que tiene más de la mitad de su altura, medida desde el suelo hasta el techo, por encima del nivel medio establecido bordillo o grado terminado de la parcela inmediatamente adyacente al edificio.

Sistema de almacenamiento de energía en baterías. Conjunto de una o varias celdas, ensambladas entre sí, alojadas en una o varias autónomas, o en edificios construidos para cumplir normas específicas relacionadas con la industria y los códigos de incendios locales que es capaz de almacenar energía para vender y/o suministrar energía eléctrica un momento futuro sin incluir una batería de coche autónoma de 12 voltios o una batería contenida en su totalidad dentro de un vehículo de motor eléctrico e inseparable de éste. El BESS consta, como mínimo, de uno o más módulos, un sistema de acondicionamiento de la energía (PCS), un sistema de gestión de la batería (BMS) y componentes de equilibrio de la planta.

Club de playa. Organización sin ánimo de lucro situada junto a una bahía o al estrecho de Long Island y establecida con el propósito principal de practicar la natación o la navegación no motorizada y la vela en el estrecho o las bahías de Long Island, incluidos los restaurantes accesorios, las casas club, la piscina enterrada y otras estructuras accesorias.

Bed and . Vivienda individual que contiene cinco o menos habitaciones de alquiler temporal para un máximo de 10 ocupantes en la que se pueden servir comidas a los huéspedes. Este uso no incluirá ningún uso mejor clasificado como Hotel Maritime Inn o Country Inn.

Berma. Construcción de tierra compuesta principalmente de tierra destinada a la intimidad, la seguridad, el cerramiento, el apantallamiento visual o la atenuación del ruido.

Valla publicitaria. Un signo, incluyendo el tipo comúnmente conocido como una "cartelera", que dirige la atención a un negocio, mercancía, servicio, entretenimiento o atracción que se vende, se ofrece o existe en otro lugar que en el mismo lote donde se muestra dicha señal o sólo incidentalmente en dicho lote.

Manzana. Un área delimitada por una o más calles o un límite municipal y de tamaño suficiente para acomodar un lote o lotes de tamaño mínimo requerido por este Código.

Junta de Apelaciones. La Junta de Apelaciones de Zonificación de la ciudad de Southold.

Muelle para embarcaciones, privado. Cualquier estructura permanente o estacional, excepto un edificio, situada o que se propone situar en terrenos colindantes o compuestos por humedales de agua dulce o de marea o conectados a un mamparo o a las tierras altas y que se extienden sobre la superficie del agua. La estructura está diseñada para asegurar embarcaciones y proporcionar acceso a y desde la embarcación atracada únicamente para usos personales y no comerciales.

Venta y servicio de embarcaciones. La venta o alquiler de embarcaciones y otras motos acuáticas en condiciones operables y que serán capaces de pasar el registro y los requisitos de inspección del Estado de Nueva York con reparaciones menores....

Astillero. Establecimiento utilizado para la construcción, reparación y almacenamiento en seco de embarcaciones, tanto en tierra como en estanterías, reparación, mantenimiento y almacenamiento de motores, al por menor y suministro de combustible y lubricantes en el muelle únicamente con fines marítimos, pero excluyendo expresamente el almacenamiento de combustible a granel.

Breezeway. Construcción abierta con un techo que sobresale de la pared exterior de un , sin exceder las dimensiones de ocho pies por 10 pies, que conecta el edificio principal y un garaje. Otros tipos de anexos que se extiendan más de 10 pies, o excedan 80 pies cuadrados en área, no deberán anexar un edificio principal a un edificio separado a menos que dicho anexo cumpla con los requisitos de área neta de piso.

Cervecería/Destilería. Establecimiento en el que se elaboran cerveza y bebidas de malta para su venta en el propio terreno, así como para su venta y distribución fuera del mismo, y que produce anualmente más de 75.000 barriles o 75.000 galones, respectivamente. El uso puede incluir una sala de degustación y/o un local comercial.

Amortiguador. Zona de vegetación natural o ajardinada a lo largo de los límites de una subdivisión o parcela, diseñada para proporcionar una protección visual natural mediante el crecimiento de una vegetación densa, y que idealmente incluya árboles de hoja perenne.

Terreno edificable. El área de un lote o parcela, sin incluir el área de banderas de 50 pies o menos de ancho, derecho de paso, servidumbre de paso, servidumbre de acceso, las zonas de mareas y humedales de agua dulce, la tierra hacia el mar de la línea de la zona de peligro de erosión costera, playas, acantilados, dunas primarias, dunas secundarias, o tierras submarinas. Los términos "humedales", "playas", "acantilados" y "terrenos submarinos" tendrán el significado establecido en el Capítulo [275](#), Humedales y litoral, del Código Municipal. Los términos "línea de peligro de erosión costera", "dunas primarias" y "dunas secundarias" tendrán el significado establecido en el Capítulo [111](#), Zonas de peligro de erosión costera, del Código Municipal.

Edificio. Estructura encerrada total o parcialmente entre muros exteriores, o entre muros exteriores y medianeros, y un tejado, que da cobijo a personas, animales y/o terrenos. Véase también **Estructura**.

Superficie edificada. Conjunto de la sección transversal horizontal máxima de los edificios de una parcela, medida entre las caras exteriores de las paredes.

(1) El término "superficie edificable" incluirá lo siguiente:

- (a) Balcones.
- (b) Terrazas, patios, cubiertas y otras construcciones por encima del nivel de acabado.
- (c) Piscinas, pistas de tenis y otros accesorios similares.

(2) El término "superficie edificable" no incluirá lo siguiente:

- (a) Cornisas, aleros, canalones, chimeneas y hogares, que no sobresalgan más de 28 pulgadas de las paredes exteriores.
- (b) Escaleras y porches abiertos, que no sobresalgan más de cinco pies de las paredes exteriores y que tengan una superficie no superior a 30 pies cuadrados.
- (c) Ventanas de bahía en el primer piso que sobresalgan no más de tres pies de las paredes exteriores y puertas de sótano exteriores que sobresalgan no más de seis pies de las paredes exteriores.

Inspector de Edificios. Referencia colectiva a los inspectores de edificios de la ciudad de Southold y al inspector de edificios de la ciudad de Southold.

Mamparo. Construcción o barrera cuyo uso previsto es separar y actuar como barrera entre el material terrestre y el agua.

§ 280-91. "Términos "C"

Camping. Cualquier parcela o extensión de terreno que puede incluir edificios u otras construcciones, donde se dispone de parcelas de acampada para su ocupación temporal o estacional durante la noche o donde se utilizan tiendas de campaña, casas de campaña, cabañas de acampada, vehículos recreativos o remolques casa como viviendas, con o sin conexiones al suministro de agua, servicio eléctrico o sistemas de alcantarillado durante un período de 30 días o menos.

Dispensario médico de cannabis. Establecimiento autorizado por la Oficina de Gestión del Cannabis (OCM) para vender marihuana medicinal.

Lavadero de coches. Edificio destinado principalmente al lavado, encerado, pulido o tratamiento similar de vehículos automóviles.

Vivienda del vigilante. Vivienda en el emplazamiento de un uso comercial o industrial, ocupada por un guarda o cuidador.

Sótano. Cualquier espacio en un edificio, en parte por debajo del nivel de acabado, que tiene más de la mitad de su altura, medida desde el suelo hasta el techo, por debajo del nivel medio establecido de la acera o del nivel de acabado del terreno inmediatamente adyacente al edificio.

Cementerio. Cementerio en el que se entierra a personas fallecidas, incluidos columbarios y mausoleos, pero excluidos crematorios o tanatorios.

Certificado de Ocupación. Documento expedido por el Ayuntamiento que permite el uso y la ocupación de un edificio y/o terreno y certifica que el edificio y/o el uso del terreno y/o los edificios cumplen todos los códigos, reglamentos y requisitos estatales y locales.

Guardería. Estructura y propiedad residencial utilizada principalmente como residencia, donde el residente proporciona cuidado infantil a un total de cinco o menos niños que no sean los del cuidador. Este uso debe estar de acuerdo con las regulaciones que rigen las ocupaciones del hogar en este Código.

Explotación comercial de pupilaje de caballos. Uso recreativo comercial donde se alojan y caballos, donde se ofrece instrucción en equitación, salto y exhibición, y/o donde se pueden alquilar caballos para montar.

Actividades recreativas comerciales en interiores. Una instalación establecida para la recreación comercial en interiores, incluyendo pero no limitado a gimnasios, centros de fitness, la realización de deportes como natación, tenis, deportes de cancha, deportes de campo bajo techo, u otras actividades recreativas habituales y usuales.

Actividades recreativas comerciales al aire libre. Instalación establecida para actividades recreativas comerciales al aire libre que incluye, entre otras, golf, tenis, deportes de campo, natación, pesca, equitación, caza o actividades similares, pero no incluye ninguna forma de aviación, tiro al plato o al blanco al aire libre ni carreras de lanchas motoras (todas las actividades deportivas tienen lugar en el exterior y los edificios se utilizan con fines de almacenamiento o mantenimiento).

Sistema comercial de producción de energía solar. Sistema de generación de energía eléctrica compuesto por una combinación de paneles solares y equipos de energía solar, incluidos dispositivos de almacenamiento de energía eléctrica, material, hardware, inversores u otros equipos y conductos eléctricos de dispositivos fotovoltaicos asociados a la producción de energía eléctrica, que está montado en el suelo y produce energía principalmente con fines de venta o consumo fuera del emplazamiento.

Propiedad común. Una parcela o lote es propiedad de la misma persona en el mismo porcentaje de propiedad que una parcela o lote colindante.

Centro comunitario. Instalación utilizada como lugar de reunión, recreo o actividad social y que no se explota con ánimo de lucro.

Viviendas comunitarias. Viviendas reservadas para hogares con ingresos de hasta un máximo de determinados porcentajes de la renta media de la zona (AMI) designados por resolución de la Junta Municipal.

Compostaje. Recogida de materiales orgánicos como hojas, hierba, frutas y verduras desechadas y estiércol para producir compost, un producto estable creado por la degradación microbiológica de la materia orgánica en condiciones aeróbicas.

Plan global. Un plan, también conocido como el Plan Maestro, para el desarrollo controlado de la totalidad o partes de la ciudad de Southold, la protección de las zonas sensibles desde el punto de vista medioambiental, la mejora de la pesca y el marisqueo, las zonas e instalaciones recreativas saludables y la protección del suministro de agua subterránea; el plan que debe ser preparado por la Junta de Planificación de conformidad con el artículo 272-a de la Ley Municipal, que indica el plan general para la ciudad de Southold.

ubicaciones del desarrollo físico dentro de la Ciudad e incluye cualquier unidad o parte de dicho plan adoptado por separado y cualquier enmienda a dicho plan o partes del mismo.

Condominio. Vivienda de propiedad individual en la que cada propietario recibe una escritura que le permite vender, hipotecar o intercambiar su vivienda independientemente de los propietarios de las demás viviendas de la misma propiedad o del mismo edificio.

Comunidad de jubilación de cuidados continuos. Una instalación residencial diseñada para proporcionar un arreglo de vida cohesivo integral para adultos mayores de acuerdo con una licencia de conformidad con la Ley de Salud Pública de Nueva York, Artículo 46, que también puede ser comúnmente conocida como una comunidad de cuidado de la vida.

Tienda del contratista. Establecimiento utilizado para la reparación, mantenimiento o almacenamiento en interiores de los vehículos, equipos o materiales de un contratista, y puede incluir la oficina comercial del contratista.

Patio de almacenamiento del contratista. Cualquier terreno o edificio utilizado principalmente para el almacenamiento de grandes equipos, vehículos u otros materiales de uso común en el tipo negocio del contratista individual; incluyendo el almacenamiento de materiales de desecho utilizados para la reparación y mantenimiento de los propios equipos del contratista.

Centro de convalecencia. Un lugar que proporciona servicios de enfermería, cuidados de custodia y rehabilitación las 24 horas del día a tres o más personas no emparentadas que, por razones de enfermedad, dolencia física o edad avanzada, requieren dichos servicios.

Tienda de conveniencia. Pequeña tienda minorista diseñada y abastecida para vender alimentos, bebidas y artículos domésticos preenvasados para su consumo fuera del establecimiento.

Cooperativa. Tipo de complejo turístico o residencia múltiple en el que las personas tienen una participación en la entidad propietaria de los edificios y, además, un contrato de arrendamiento u ocupación que les da derecho a ocupar una vivienda concreta de los mismos, con independencia de que las viviendas sean gestionadas, arrendadas o puestas de otro modo a disposición para su uso por personas distintas de los propietarios de las mismas.

Corte de acera. Abertura a lo largo del borde de la acera por la que los vehículos pueden entrar o salir de la calzada.

Nivel de la acera. La elevación establecida de la rasante de la calle en el punto opuesto al centro del muro más cercano y orientado hacia la línea de la calle.

§ 280-92. "Términos "D"

Guardería. Cualquier parcela o parte de ella mantenida para el cuidado de seis o más bebés, niños pequeños o niños, fuera de sus propios hogares, durante más de tres horas pero menos de 24 horas al día por niño de acuerdo con todas las normativas aplicables.

Guardería, Hogar. Edificio residencial y lote utilizado principalmente como residencia, donde el residente proporciona cuidado infantil para un total de cinco o menos niños que no sean los del cuidador. Este uso debe estar de acuerdo con las regulaciones que rigen las ocupaciones del hogar en este Código de Zonificación.

Cubierta. Construcción adosada a un edificio abierta al cielo con materiales de suelo construidos a una elevación por encima del nivel natural. Las cubiertas deben tener permiso de obras antes de su construcción.

Dedicación. La cesión de un derecho o interés menor sobre una propiedad para su uso público, que impide al propietario o a sus causahabientes hacer valer cualquier derecho de propiedad incompatible con el uso al que se destina la propiedad.

Demolición. Cualquier eliminación de un edificio o parte del mismo, cuando el coste total de la reconstrucción del edificio o parte del mismo supere el 50% del valor de mercado del edificio existente antes del inicio de la eliminación.

Perturbar. Cualquier acción destinada a cambiar, interferir o destruir de otro modo la vegetación natural más allá de los fines razonables de gestión. También, **Disturbed, Disturbance.**

Instalación de distribución. Una instalación con el propósito principal de distribuir artículos, por tierra, producidos fuera del sitio y almacenados/clasificados en el lote, para luego ser entregados a un consumidor que ha ordenado el artículo o producto a través de Internet, teléfono, catálogo u otros medios similares. Esta definición no debe interpretarse en el sentido de que la entrega primaria de productos o mercancías a la industria de la distribución a través de carga aérea, flete aéreo, o actividades de drones y / o métodos similares para la entrega secundaria a un consumidor por tierra, o cualquier otro medio enumerado anteriormente, es una actividad permitida.

Distrito. Área finita de terreno, designada por sus límites en el mapa de zonificación, en la que una normativa específica y uniforme regula el uso del suelo y/o la ubicación, el tamaño y el uso de los edificios.

Establecimiento de bebidas. Establecimiento, o parte del mismo, dedicado principalmente a la venta y servicio de bebidas alcohólicas para su consumo en el propio establecimiento.

Calzada. Una vía de acceso privada que proporciona conectividad vehicular entre una calle pública o privada, callejón o carretera y un área de estacionamiento, garaje o uso principal ubicado en un lote. Las vías de acceso pueden servir a una o más propiedades y pueden estar ubicadas en terrenos de propiedad privada o en terrenos proporcionados por servidumbre.

Tintorería. Establecimiento dedicado al proceso de eliminación de suciedad y manchas o a la limpieza de prendas de vestir, textiles, alfombras y otros artículos con disolventes líquidos no acuosos, y operaciones asociadas, incluida una oficina asociada, zona de recepción y almacenes, pero sin incluir una lavandería al por menor.

Vivienda accesoria. Véase Vivienda accesoria.

Vivienda múltiple. Edificio o parte del mismo que contiene dos o más viviendas (por ejemplo, un edificio de apartamentos).

Vivienda individual. Edificio independiente que contiene una sola vivienda principal.

Vivienda . Edificio, o parte del mismo totalmente independiente, que contiene instalaciones completas e independientes para la vida de un hogar, incluidas instalaciones permanentes para vivir, dormir, comer, cocinar y asearse. Los tipos de vivienda incluyen los siguientes:

- **Vivienda accesoria.** Apartamento o vivienda individual accesoria a un uso principal.
- **Apartamento.** Vivienda situada en un edificio que contiene otras viviendas o usos no residenciales. Los apartamentos se consideran accesorios cuando no son el uso principal. Para más detalles, véanse las normas específicas para viviendas y usos accesorios.
- **Apartamento, accesorio.** Véanse las normativas sobre viviendas accesorias y normas específicas de uso.
- **Vivienda del vigilante.** Vivienda en el emplazamiento de un uso comercial o industrial, ocupada por un guarda o cuidador.
- **Viviendas comunitarias.** Viviendas reservadas para hogares con ingresos de hasta un máximo de determinados porcentajes de la renta media de la zona (AMI) designados por resolución de la Junta Municipal.
- **Granja.** Vivienda individual, situada en una agrícola, utilizada como residencia por el propietario de la explotación agrícola.
- **Viviendas para trabajadores agrícolas.** Viviendas en una explotación agrícola destinadas a alojar a los empleados de la misma.
- **Vivienda unifamiliar.** Edificio independiente que contiene una sola vivienda principal.
- **Vivienda múltiple.** Dos o más apartamentos unidos como uso principal.

Ventanilla de servicio drive-up. Establecimiento que anima o permite los clientes recibir servicios u obtener mercancías mientras permanecen en sus vehículos.

§ 280-93. "Términos "E"

Servidumbre. Cesión de uso de un terreno para fines específicos.

Centro educativo. Una instalación que ofrece un curso general de estudio a nivel de primaria, secundaria, preparatoria, colegio o universidad y programas vocacionales y de comercio que son incidentales a la operación de la escuela.

Estación de carga de vehículos eléctricos. Espacio o zona de estacionamiento servido por un equipo de carga de baterías con el fin de transferir energía eléctrica a una batería u otro dispositivo de almacenamiento de energía de un vehículo eléctrico.

Ampliación. Aplicado a un edificio existente, cualquier actividad que provoque un aumento de una o más dimensiones exteriores del edificio o de cualquier parte del mismo.

Iluminación excesiva. Niveles de iluminación superiores a los requeridos para la seguridad, según lo recomendado en las Prácticas Recomendadas de la IESNA, o superiores a cinco candelas-pie en cualquier superficie iluminada, a menos que se indique un nivel superior en la Tabla de Límites de Niveles de Iluminación.

Alumbrado exterior. Iluminación montada, situada, iluminada o utilizada, tanto en el interior como en el exterior, para iluminar elementos exteriores. A los efectos del presente capítulo, el alumbrado que se

instalado en el interior pero destinado a iluminar una zona al aire libre se considerará alumbrado exterior.

§ 280-94. "Términos "F"

Instalación. Edificio, edificios u otra mejora de un terreno.

Granja Sidrería. Edificio de transformación agrícola, en una explotación agraria, donde se produce sidra.

Granja cervecera. Edificio de transformación agrícola, en una explotación agrícola, donde se produce cerveza.

Destilería agrícola. Edificio de transformación agrícola, en una explotación agraria, donde se producen bebidas espirituosas.

Granja. Vivienda individual, situada en una explotación agrícola, utilizada como residencia por el propietario de la explotación agrícola.

Explotación agrícola. Empresa formada por terrenos, edificios y actividades que contribuyen a la producción agrícola, la transformación y la comercialización de cultivos, ganado y productos ganaderos, y que puede incluir, entre otros, uno o varios de los siguientes elementos: edificios de producción agrícola, granja, puesto de venta agrícola*, oficina agrícola, transformación agrícola*, edificio de transformación agrícola*, bodega agrícola*, fábrica de cerveza agrícola, sidrería agrícola*, destilería agrícola*, sala de degustación agrícola*, actividades de agroturismo*, viviendas para trabajadores agrícolas* y viviendas para trabajadores temporeros agrícolas*. El terreno puede estar en más de una parcela y no ser contiguo, y también puede incluir terrenos submarinos. También se incluyen los equipos, la maquinaria y los vehículos de la explotación, así como las prácticas de gestión de tierras agrícolas, incluido el compostaje para su uso en la explotación, el vallado, los sistemas de riego, las prácticas de conservación del suelo y el agua, los planes de gestión de nutrientes y las tierras en barbecho.

* Estos usos accesorios requieren que la *explotación agrícola sea bona fide* de conformidad con las normas establecidas en la *Sección de Normas de Uso Especifico para Explotaciones Agrícolas, Bona Fide*.

Viviendas para trabajadores agrícolas temporeros. Edificios o casas móviles en una explotación agrícola destinados a alojar a trabajadores agrícolas estacionales, con o sin acuerdo estipulado en cuanto a la duración de su estancia, a los que se suministran los servicios públicos necesarios para habitar dicha propiedad, y que cumplen los reglamentos de 10 CRR-NY, Parte 15 del Código Sanitario del Estado de Nueva York para viviendas de trabajadores agrícolas estacionales.

Puesto agrícola. Cualquier edificio o parte de un edificio de más de 80 pies cuadrados en una explotación agrícola utilizado para la venta al por menor de productos agrícolas cultivados en la explotación agrícola, así como la venta de productos agrícolas procesados, productos relacionados con la agricultura y artículos accesorios incidentales tales como decoraciones, ropa y artículos de recuerdo que promueven la granja y también puede incluir un espacio donde el público puede consumir dichos productos.

Sala de degustación agrícola. Cualquier edificio o parte de un edificio, o espacio al aire libre, situado en una explotación agrícola, utilizado para la venta al por menor de vino, cerveza, sidra o licores, incluido el consumo in situ con el fin de degustar el producto creado a partir de productos cultivados por la explotación agrícola.

Bodega agrícola. Edificio de transformación agrícola de una explotación en el que se produce vino.

Viviendas para trabajadores agrícolas. Viviendas en una explotación agrícola destinadas a alojar a los empleados de la misma.

Zonas FEMA - Costeras A, V, VE. Áreas designadas como zonas "Costeras A" "V" o "VE" en el Mapa de Tasas de Seguros contra Inundaciones (FIRM) del Condado de Suffolk emitido por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA) para la administración del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones. (Estas zonas indican las áreas costeras identificadas la FEMA con un 1% o más de probabilidades de inundación y un peligro adicional asociado a las olas de tormenta).

Valla. Un cerramiento vertical, sólido o parcialmente abierto, para evitar el extravío desde el interior o la intrusión desde el exterior o destinado a ser utilizado como pantalla visual. Una "valla" se considera un edificio a los efectos del presente Código.

Fenestración. Diseño, disposición y colocación de las aberturas de un edificio, incluidas ventanas y puertas.

Vegetación fertilizada. Zonas de vegetación cultivada por el hombre que requieren riego o la aplicación de fertilizantes, pesticidas, herbicidas u otras sustancias para crecer o mantener su existencia.

Fertilizante. Cualquier sustancia que contenga uno o más nutrientes vegetales reconocidos, que se utilice por su contenido en nutrientes vegetales y que esté diseñada para su uso o a la que se atribuya valor para promover el crecimiento de las plantas.

Procesado de pescado. La preparación de pescado y marisco para su envío al , incluido el glaseado, la limpieza, el fileteado, el pelado y la cocción de crustáceos, pero sin incluir otras operaciones de cocción, enlatado, congelación u otras operaciones de piscifactoría.

Luminaria. Conjunto de iluminación completo (que incluye, entre otros elementos, la lámpara, la carcasa, el balasto, los temporizadores, las fotocélulas, los reflectores, el cristal de cubierta, las lentes, las rejillas y las pantallas), incluido el conjunto de soporte (poste o soporte de montaje). A efectos de determinar la potencia luminosa total de una luminaria, los conjuntos de iluminación que puedan incluir varias lámparas se considerarán como una única luminaria. También se denomina "luminaria".

Tejado plano o de mansarda. Cualquier tejado con una inclinación inferior a 3:12.

Equipos de protección contra inundaciones. Equipo utilizado para prevenir o minimizar la infiltración de agua o los daños por inundación. Este tipo de equipo puede incluir, entre otros, muros de contención permanentes o desplegables y depósitos de retención de aguas pluviales o de crecidas.

Zona de riesgo de inundación. Terreno en la llanura aluvial sujeto a una probabilidad de inundación del uno por ciento o superior en un año determinado.

Llanura de inundación. Zona relativamente llana o tierras bajas adyacentes al cauce de un río, arroyo, curso de agua, canal o cualquier masa de agua estancada que haya sido o pueda ser cubierta por aguas de crecida.

Superficie. Los metros cuadrados de un edificio, por lo general, pero no necesariamente la bruta o la superficie neta.

Superficie bruta (SBA). La superficie total en pies cuadrados de un edificio, medida entre las paredes exteriores del edificio, calculada planta por planta e incluye todas las áreas dentro del perímetro del edificio.

Superficie neta. Todos los espacios situados dentro de los muros exteriores de una vivienda, excluidos garajes, corredores, porches sin calefacción, sótanos, cuartos de calefacción y sótanos aprobados que tengan una superficie de ventana inferior al 10% de la superficie en pies cuadrados de la habitación. La superficie neta incluirá todos los espacios no excluidos anteriormente, como habitaciones principales, cuartos de servicio, cuartos de baño, todos los armarios y pasillos que den directamente a cualquier habitación de la vivienda.

Establecimiento de restauración. Instalación para la preparación de alimentos y comidas en la parcela con fines de consumo fuera de la parcela, incluido el servicio de comidas para eventos únicos y acuerdos contractuales por un período de tiempo determinado, y que puede incluir el almacenamiento de camiones de comida móviles y vehículos de transporte de comidas.

Establecimiento de elaboración de alimentos. Operación de venta al por mayor en la que se transforman alimentos crudos o semielaborados en un producto acabado apto para su reventa en establecimientos minoristas o restaurantes. Una instalación de procesamiento de alimentos no incluirá una tienda de venta, ya sea accesoria o principal.

Footcandle (FC). Unidad básica de iluminancia (cantidad de luz que incide sobre una superficie). La medida del footcandle se realiza con un medidor de luz. Un footcandle es aproximadamente igual a la iluminancia producida por una fuente de luz de una candela de intensidad, medida sobre una superficie a una distancia de un pie de la fuente. Las candelas horizontales miden la iluminación que incide sobre un plano horizontal. Los valores del footcandle pueden medirse directamente con ciertos medidores portátiles de luz incidente.

Francobordo. Distancia entre la elevación del nivel del mar - elevación de la inundación de base (SLR-BFE) y la elevación del nivel del mar - elevación de la inundación de diseño (SLR-DFE).

Frente. La anchura de un lote en la línea de la calle.

Estación de repostaje/carga. Instalación para la venta al por menor de combustible para motores y/o carga de vehículos eléctricos.

Corte total (FCO). Clasificación de una luminaria diseñada e instalada en la que no se emite luz en o por encima de un plano horizontal que pasa por el punto más bajo de la luminaria. Además, la intensidad luminosa (medida en candelas) emitida en cualquier ángulo comprendido entre 80° y 90° no puede superar un valor numérico igual al 10% de la potencia en lúmenes de la lámpara, según un informe fotométrico del fabricante. Un diseño de corte, o semicorte, permite restringir la cantidad de luz emitida por encima de la horizontal y un diseño sin corte no restringe la luz emitida por encima de la horizontal.

Totalmente apantallada. Luminaria construida e instalada de forma que toda la luz emitida por ella, ya sea directamente por la lámpara o por un elemento difusor, o indirectamente por reflexión o refracción de cualquier parte de la luminaria, se proyecta por debajo de la . Es lo mismo que una luminaria de corte total, pero sin restricciones en cuanto a la distribución de la luz por debajo del plano horizontal, y puede identificarse sin necesidad de un informe del fabricante.

Servicios funerarios y de enterramiento. Establecimiento destinado a la prestación de servicios funerarios humanos, y que puede incluir espacio para el embalsamamiento y otros servicios utilizados en la preparación de

los muertos para su entierro, el almacenamiento de ataúdes, funerarias, vehículos funerarios y otros suministros relacionados, instalaciones para la cremación, capillas y otros usos relacionados.

§ 280-95. "G" Términos

Juego. Establecimiento comercial en el que los clientes apuestan dinero sobre el resultado de un juego, incluidos, entre otros, los juegos de cartas o las máquinas tragaperras.

Centro de jardinería, venta al por menor. Establecimiento para la venta al por menor de plantas y/o suministros al público para su uso en jardines, agricultura personal o paisajismo, que puede incluir almacenamiento o exposición exterior envasados en cantidades que no excedan de las destinadas al uso personal.

Centro de jardinería, venta al por mayor. Establecimiento para la venta de plantas y/o suministros de jardinería, agricultura y paisajismo al por mayor y que puede incluir zonas exteriores de almacenamiento, cultivo, exposición o carga.

Deslumbramiento. Luz no apantallada procedente de una fuente luminosa que puede producir molestias o fastidio, incomodidad o discapacidad visual.

Campo de golf. Superficie de terreno acondicionada para la práctica del golf con una serie de nueve o 18 hoyos, cada uno de los cuales incluye tee, calle y putting green y, a menudo, uno o varios obstáculos naturales o artificiales; excluye el minigolf y los campos de prácticas.

Invernadero permanente. Edificio de producción agrícola con una base continua de hormigón y un armazón cubierto con materiales transparentes o translúcidos con el fin de admitir la luz natural y controlar la atmósfera para cultivar y proteger productos hortícolas o ganaderos. Un invernadero permanente puede incluir el uso de dispositivos de calefacción y servicios de agua y electricidad.

Invernadero, Temporal. Equipamiento agrícola especializado que dispone de un armazón recubierto de materiales desmontables de naturaleza poliuretánica y carece de cimientos permanentes y, que está específicamente diseñado, construido y utilizado en la producción agrícola. Un invernadero temporal puede incluir el uso de dispositivos de calefacción, servicios de agua y electricidad y postes de soporte empotrados en hormigón no continuo.

Planta baja. La primera planta de un edificio que no sea un sótano o un sótano.

§ 280-96. "Términos "H"

Zonas HALO. Las zonas HALO son las áreas específicas identificadas como tales por la Junta Municipal, situadas cerca o alrededor de los centros de la aldea como se muestra en el mapa aprobado Southold Town HALO.

Sustancia peligrosa. Petróleo; o cualquier sustancia designada como "sustancia peligrosa" en virtud del artículo 311 de la Ley Federal de Control de la Contaminación del Agua (33 U.S.C. §1321) o que sea un residuo peligroso en virtud del Título 9 del Artículo 27 de la Ley Estatal de Conservación del Medio Ambiente; o cualquier sustancia incluida en la lista del Departamento Estatal de Conservación del Medio Ambiente que, debido a su cantidad, concentración o características físicas, químicas o infecciosas, pueda causar o contribuir significativamente a un aumento de la mortalidad o a un aumento de enfermedades graves irreversibles o incapacitantes reversibles; o que suponga un peligro sustancial presente o potencial para la salud humana o el medio ambiente cuando se almacene o gestione de forma inadecuada.

Residuos peligrosos. Incluye, entre otros, todos los materiales o productos químicos enumerados como "residuos peligrosos" con arreglo al artículo 27 de la Ley estatal de conservación del medio ambiente o todos los contaminantes tóxicos definidos en la subdivisión 19 del artículo 17-0105 de dicha ley.

Centro sanitario. Instalación utilizada para prestar una gama integrada de servicios médicos y/o quirúrgicos, principalmente a pacientes hospitalizados, las veinticuatro horas del día. Pueden existir clínicas ambulatorias y otras formas de centros sanitarios ambulatorios como servicios accesorios e integrales de los servicios para pacientes hospitalizados.

Club de salud. Instalación en la que los socios o no socios utilizan equipos o espacios con fines de ejercicio físico, práctica de deportes, ejercicio, actividades de tiempo libre u otras actividades recreativas habituales y acostumbradas.

Altura del edificio. Distancia vertical medida desde la elevación media de la rasante natural existente adyacente al edificio, antes de cualquier alteración o relleno, hasta el punto más alto del tejado para tejados planos y mansardas y hasta la altura media entre aleros y cumbrera para otros tipos de tejados.

Herbicida. Cualquier sustancia utilizada para destruir o inhibir el crecimiento de las plantas.

Edificio histórico. Edificio de importancia histórica.

Iluminación navideña. Luces temporales instaladas en una propiedad residencial con motivo de festividades o celebraciones religiosas entre el Día de Acción de Gracias y el 15 de enero siguiente.

Ocupación en el hogar. Ocupación o actividad claramente secundaria al uso del local como vivienda.

Asociación de propietarios. Asociación comunitaria, incluida una asociación de condominios, que se organiza en una urbanización residencial en la que los propietarios individuales tienen un interés compartido en la responsabilidad de los espacios abiertos o las instalaciones.

Hotel. Establecimiento que consta de habitaciones dispuestas o diseñadas para ser utilizadas como dormitorios para transeúntes en régimen de alquiler diario o semanal.

Hotel, posada rural. Establecimiento que consta de habitaciones dispuestas o diseñadas para ser utilizadas como dormitorios para transeúntes en régimen de alquiler diario o semanal, incluido el alojamiento de un gerente que puede ser o no propietario del inmueble.

Hotel, posada marítima. Establecimiento que consta de habitaciones dispuestas o diseñadas para ser utilizadas como dormitorios para transeúntes en régimen de alquiler diario o semanal, situado en un puerto deportivo.

Hogar. Una o más personas que residen juntas en una vivienda.

Animal doméstico. Cualquier animal que ha sido criado para vivir en la vivienda de los seres humanos y que depende de la comida y el cobijo. Los animales domésticos incluyen, entre otros, perros, gatos, pájaros, peces y conejos.

Alojamiento de caballos, animales domésticos y aves de corral. Todo edificio destinado o que sirva para alojar caballos y otros animales domésticos que no sean animales de compañía..

§ 280-97. "Términos "I"

IESNA. Illuminating Engineering Society of North America (IES o IESNA), organización que establece normas actualizadas y directrices de iluminación para la industria de la iluminación.

Prácticas recomendadas de la IESNA. Las publicaciones más actuales de la IESNA que establecen niveles de iluminancia para diferentes áreas de trabajo, por ejemplo, pasarelas, calles, luces deportivas, etc.

Iluminancia. Densidad de luz que incide sobre un punto cualquiera de una superficie, medida habitualmente en footcandles en Estados Unidos. Véase "footcandles".

Superficie impermeable. Superficies construidas en las que se impide que la lluvia directamente al suelo y se filtre en las aguas subterráneas, incluidas, entre otras, carreteras, entradas de vehículos, aparcamientos, aceras, otros pavimentos, edificios y plataformas de hormigón. A efectos de esta definición y en lo que respecta al cálculo de la cobertura de la parcela, las superficies construidas poco permeables, como la grava y la piedra, y la superficie de los paneles solares instalados en el suelo se considerarán impermeables. La superficie de los sistemas de captación de energía solar instalados en el suelo se calculará como superficie impermeable.

Usos incompatibles. Cualquier residuo o sustancia peligrosa que pueda verterse en última instancia a las aguas subterráneas o el almacenamiento de dicha sustancia que pueda contaminar las aguas subterráneas.

Industrial, pesado. El procesamiento y la fabricación de materiales o productos predominantemente a partir de materias extraídas o primas, en el almacenamiento de materiales inflamables, explosivos o peligrosos, en procesos de fabricación que utilicen materiales inflamables, explosivos o peligrosos, o en procesos de fabricación que impliquen potencialmente condiciones peligrosas. Esta definición también incluirá aquellos usos dedicados al funcionamiento, estacionamiento y mantenimiento de vehículos al servicio de la limpieza de equipos o procesos de trabajo que impliquen disolventes, establecimientos de reciclaje, terminales de camiones, patios de obras públicas y almacenamiento de contenedores.

Industria ligera. La fabricación, predominantemente a partir de materiales previamente preparados, de productos o piezas acabados, incluido el procesamiento, la fabricación, el montaje, el envasado, el almacenamiento incidental, la venta y la distribución de dichos productos, incluida la industria básica.

§ 280-98. "Términos "J"

Reservado.

§ 280-99. "Términos "K"

Residencia canina. Véase **Servicio de alojamiento de animales de compañía.**

§ 280-100. "Términos "L"

Lámpara. Fuente de luz artificial distinta de la luminaria.

Designación de monumento histórico. La designación de un edificio de importancia arquitectónica o histórica para la ciudad mediante la inclusión del lote en el Registro de Lugares de Interés Histórico de la ciudad y la presentación de una copia de la entrada en la oficina del Secretario Municipal.

Iluminación paisajística. Iluminación que se coloca y se dirige para iluminar el follaje, las calzadas, los pasillos, los patios, las terrazas y otras zonas peatonales exteriores, estén o no montadas en una estructura.

Paisajismo. Área de terreno restringida a elementos paisajísticos que también puede incluir elementos como características naturales, bermas de tierra, esculturas, señales, iluminación, accesos, carriles bici y vías peatonales.

Lavandería al por menor. Instalación para el lavado y secado de ropa en la que los clientes pagan por uso.

Iluminación. Aparato o fuente de luz, o el efecto de la luz, y todos los aparatos y cableado para alimentar la luz artificial.

Contaminación lumínica. Todas y cada una de las molestias causadas por el efecto adverso de la luz artificial, incluidos, entre otros, el deslumbramiento, el traspaso de la luz, el resplandor del cielo, el desorden visual y el derroche de energía debido a una iluminación excesiva o innecesaria; o la luz artificial que disminuye innecesariamente la capacidad de ver el cielo nocturno o es perjudicial para la flora y la fauna.

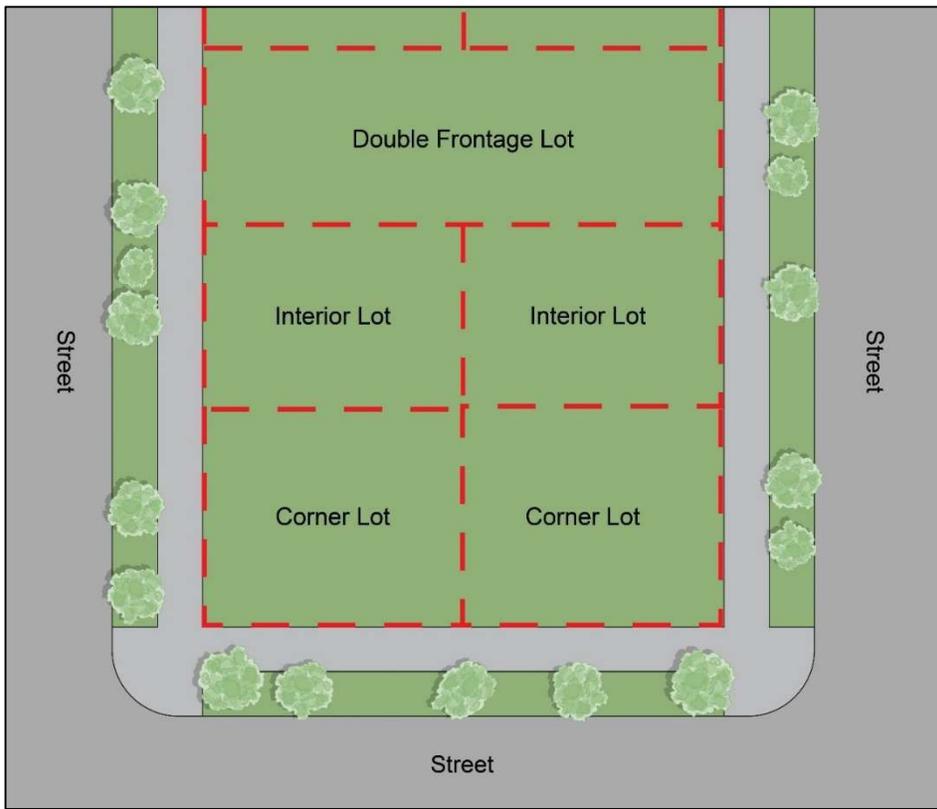
Fuente luminosa. La parte o partes emisoras de luz de una luminaria, consistente en la lámpara o lámparas y cualquier cubierta transparente o translúcida sobre la lámpara, así como cualquier refractor, reflector, lente prismática, espejo o difusor que emita o transmita luz.

Traspaso de luz. Luz proyectada a través de los límites de la propiedad o en el derecho público de paso cuando no se requiere o no está permitido hacerlo.

Muelle de carga. Un espacio de al menos 15 pies de ancho y 45 pies de largo, con un mínimo de 14 pies de espacio vertical para la carga y descarga de vehículos. Ningún espacio de este tipo requerido por este Código o representado en cualquier plano del sitio constituirá un espacio de estacionamiento.

Lote. Cualquier parcela de tierra que se muestra en un mapa de , que está ocupado o que va a ser ocupado por un edificio y sus estructuras accesorias, en su caso, o por un grupo de edificios.

Figura 280-100-1: Ejemplo de tipos de parcela



Superficie del lote. El área de un lote tomado en su perímetro, excluyendo cualquier porción dentro de un derecho de vía de calle privada.

Superficie del lote, neta. Véase "Terreno edificable".

Lote de esquina. Lote situado en la confluencia de dos o más calles y con frente a las mismas. Un lote que colinda con una calle curva se considerará un "lote de esquina" si las tangentes a la curva en los puntos de intersección de las líneas laterales del lote con las líneas de la calle se cruzan en un ángulo interior de menos de 135°.

Cobertura del lote. El área total de todas las superficies impermeables y áreas cubiertas por estructuras temporales y almacenamiento al aire libre de más de una naturaleza transitoria incidental en un lote expresado como un porcentaje de la Superficie Neta del Lote. Las prácticas de producción agrícola que crean superficies impermeables en operaciones agrícolas de buena fe y el almacenamiento de embarcaciones fuera de temporada en puertos deportivos están exentos de las restricciones de cobertura de lotes.

Profundidad del lote. Distancia mínima desde la línea de la calle del lote hasta la línea posterior de dicho lote.

Lote interior. que no hace esquina ni es pasante.

Línea de lote. Cualquier límite de un lote que no sea la línea de una calle.

Línea de lote, frontal. La línea de lote que separa un lote del derecho de paso de una calle; también denominada "línea de calle".

Línea de lote, trasera. La línea del lote generalmente opuesta a la línea de la calle; si la "línea del lote trasero" tiene menos de 10 pies de longitud, o si el lote llega a un punto en la parte trasera, se considerará que la "línea del lote trasero" es una línea, de no menos de 10 pies de longitud, que se encuentra más alejada de la línea del lote frontal y paralela a la línea del lote frontal.

Línea de lote, lateral. Cualquier línea de lote que no sea delantera o trasera.

Línea de lote, trasera o de bandera. Lote situado en una posición tal que se encuentra en la parte trasera de otro lote que da a la misma calle y al que se accede por medio de una vía de acceso.

Lote pasante. Lote que da a dos calles que no se cruzan en los límites del lote.

Anchura del lote. La distancia media entre las líneas laterales del lote, tomada en el patio delantero o línea de retranqueo y medida en ángulo recto con las líneas laterales del lote o a lo largo de una línea paralela a la calle.

Lumen. Unidad utilizada para medir la cantidad de luz producida por una fuente luminosa. El lumen cuantifica la cantidad de energía luminosa producida por una lámpara en la lámpara, no por la entrada de energía, que se indica por la potencia.

Luminaria. Conjunto de iluminación completo (incluida la lámpara, la carcasa, los balastos, las fotocélulas, los reflectores, las lentes y las pantallas), menos el conjunto de soporte (poste o soporte de montaje); una . A efectos de determinar la potencia luminosa total de una luminaria o aparato de alumbrado, los conjuntos de alumbrado que incluyan varias lámparas no apantalladas o parcialmente apantalladas en un único poste o soporte se considerarán una sola unidad.

§ 280-101. "Términos "M

Fabricación. Todo proceso por el que se modifica la naturaleza, el tamaño o la forma de artículos o materias primas, o en el que se ensamblan o embalan artículos.

Maricultura. Cultivo de organismos marinos en agua salada, por ejemplo, peces de aleta; moluscos, como caracoles, ostras y almejas; crustáceos, como gambas, cangrejos y langostas; y plantas marinas, como el alga azucarera.

Puerto deportivo. Una instalación con uno o más muelles, embarcaderos, atracaderos, amarres, mamparos, edificios, amarres, dársenas o terrenos bajo el agua, diseñada, utilizada o destinada a ser utilizada principalmente para el atraque o amarre de embarcaciones o en apoyo de la acuicultura, con o sin compensación, que puede incluir suministros, provisiones, almacenamiento e instalaciones de repostaje, y con instalaciones para la venta al por menor y/o el servicio de embarcaciones, motores y equipos marinos. una propiedad o estructura diseñada y utilizada para actividades relacionadas con las embarcaciones y las industrias marinas, incluyendo, entre otras, el atraque, amarre, almacenamiento, venta, mantenimiento y servicio de embarcaciones; el apoyo a las operaciones de acuicultura; y el procesamiento, almacenamiento o distribución de pescado y otros productos acuáticos. Estas instalaciones también pueden incluir usos accesorios necesarios para apoyar estas actividades, siempre que estén subordinados y sean accesorios a la función principal relacionada con la marina. Los puertos deportivos pueden constar de más de una parcela, ya sea contigua o situada al otro lado de la calle.

Mean High Water (MHW). Altura media del datum de pleamar comunicada por el Servicio Geológico de Estados Unidos.

Microcervecería y/o microdestilería. Establecimiento en el que la cerveza y las bebidas de malta se elaboran en el propio terreno y se ofrecen para su consumo in situ, se ponen a la venta directamente a los clientes (incluido el llenado de growlers), se venden a minoristas autorizados o se venden a mayoristas autorizados para que distribuyan la cerveza a los minoristas. La ley del Estado de Nueva York establece un límite de producción anual de 75.000 barriles para las microcervecerías y de 75.000 galones para las microdestilerías.

Altura de montaje. La distancia vertical de la fuente de luz desde el nivel natural.

Edificio de usos múltiples. Edificio que contiene dos o más usos distintos.

§ 280-102. "Términos "N"

Vegetación natural. Vegetación autóctona existente y natural que crece y se mantiene sin necesidad de riego ni aplicaciones de fertilizantes, pesticidas, herbicidas u otras sustancias.

Edificio o Estructura No Conforme. Un edificio o estructura legalmente existente en la fecha de entrada en vigor de este Código o cualquier enmienda aplicable a la misma, pero que no, en razón dicha adopción, revisión o enmienda, para ajustarse a las regulaciones del distrito actual para cualquier requisito de construcción prescritos, tales como patio delantero, lateral o trasero, la altura del edificio, o la cobertura del lote, área de lote por vivienda, unidades de vivienda por edificio, número de plazas de aparcamiento y carga, etc.

Lote disconforme. Lote cuya superficie o dimensiones no se ajustan a los requisitos del distrito en el que está situado.

Uso disconforme. Un uso, ya sea de un edificio, señal o extensión de tierra, o una combinación de estos, legalmente existente en la fecha de vigencia de este Código, que no se ajusta a las regulaciones de uso actuales del distrito en el que se encuentra, pero que se mantiene de forma continua después de la fecha de vigencia de estas regulaciones.

Alumbrado exterior no esencial. Iluminación innecesaria para el paso de peatones y que no es útil en general (por ejemplo, iluminación decorativa y paisajística). Esto incluye la iluminación destinada a una tarea o propósito específico cuando dicha tarea o propósito no se está llevando a cabo de forma activa (por ejemplo, iluminación de aparcamientos y luces perimetrales montadas en la pared fuera del horario comercial).

Organización sin ánimo de lucro. Entidad sin ánimo de lucro constituida en virtud de la Ley de Sociedades sin Ánimo de Lucro (NPCL, por sus siglas en inglés) del Estado de Nueva York y que no se constituye para obtener beneficios económicos o lucrativos. Los activos, ingresos o beneficios de la corporación no pueden ser distribuidos a sus miembros, directores o funcionarios, excepto en los casos permitidos por la ley.

. Establecimiento de enseñanza organizada para cinco o más niños matriculados menores de seis años que no vivan en la residencia y que no disponga de instalaciones para dormir, excepto para los hijos del residente.

Residencia de ancianos. Véase Centro de convalecencia

§ 280-103. "Términos "O"

Rótulo fuera del establecimiento. Cualquier signo que identifica, anuncia o llama la atención sobre un negocio o actividad que tiene lugar en un terreno distinto de la parcela en la que se encuentra el signo.

Plaza de aparcamiento fuera de la vía pública. Espacio para el estacionamiento de un vehículo de motor dentro de una zona de aparcamiento pública o privada, pero no dentro de una vía pública.

Oficina. Instalación para uso de servicios ejecutivos, de gestión, administrativos o profesionales, incluidos, entre otros arquitectos, artistas, autores, dentistas, médicos, abogados, ministros, músicos, optometristas, ingenieros y otras profesiones u ocupaciones similares.

Consultorio médico. Establecimiento distinto de un centro sanitario en el que se prestan servicios médicos, de salud mental, quirúrgicos y otros servicios de salud personal en régimen ambulatorio.

Espacio abierto. Cualquier parcela o área de tierra o agua esencialmente no mejorada y apartada, dedicada, designada o reservada para el uso o disfrute público o privado o para el uso y disfrute de los propietarios y ocupantes de terrenos contiguos o vecinos a dicho espacio abierto, siempre que dichas áreas puedan ser mejoradas sólo con aquellos edificios, construcciones, calles y estacionamiento fuera de la calle y otras mejoras que estén diseñadas para ser incidentales a la apertura natural del lote.

Pabellón al aire libre. Edificio adyacente o dentro de una instalación recreativa al aire libre utilizado para cambiarse de ropa y, a menudo, para vender comida y bebidas.

Almacenamiento al aire libre. El mantenimiento, en una zona no cubierta, de cualquier bien, trasto, material, mercancía o vehículo en el mismo lugar durante más de 24 horas.

Propietario. Incluye al agente debidamente autorizado, abogado, comprador, legatario, fiduciario o cualquier otra persona que tenga un interés adquirido o contingente en el lote en cuestión.

§ 280-104. "Términos "P"

Parques y actividades recreativas. Zonas e instalaciones para el recreo público no comercial y sin ánimo de lucro, incluidos los usos recreativos pasivos y activos, incluidas las zonas para senderos (senderismo, equitación y ciclismo) y natación, pero sin incluir el uso de vehículos motorizados.

. Zona fuera de la vía pública, a nivel del suelo, pavimentada y mejorada para el almacenamiento temporal de vehículos de motor.

Garaje. Instalación cubierta para el estacionamiento o almacenamiento de vehículos a cambio de una tarifa.

Parcialmente apantallada. Luminaria que no está totalmente apantallada, sino que incorpora un apantallamiento parcial alrededor de la lámpara mediante barreras opacas, como rejillas, pantallas y otros medios, con el fin de evitar que la fuente luminosa sea visible desde el otro lado de los límites de la propiedad, en vías fluviales o carreteras.

Patio. Edificio plano y nivelado unido a un edificio mediante escalones u otro tipo de construcción, con una superficie de suelo igual o inferior al nivel natural y abierto al cielo. Un edificio "patio" por debajo o en el grado no se considera una cubierta o porche y no requerirá un permiso de construcción. Las nuevas zonas de paso a patios, terrazas, porches, corredores, etc., requerirán un permiso de construcción. Cualquier otro "patio" o edificio similar construido por encima del nivel natural también requiere un permiso de construcción.

Garantía de cumplimiento. Cualquier garantía que pueda ser aceptada por la ciudad como garantía de que las mejoras requeridas como parte de una solicitud de desarrollo se completan satisfactoriamente.

Persona. Cualquier asociación, sociedad, corporación, grupo cooperativo, fideicomiso u otra entidad, como un individuo.

Servicios personales. La prestación de servicios de aseo personal o el cuidado de la ropa de una persona, incluidos, entre otros, los servicios de lavandería (sin incluir los servicios de lavandería autoservicio o limpieza en seco), manicuras, salones de bronceado, salones de belleza, barberías, spas y usos similares.

Plaguicida. Cualquier sustancia utilizada para destruir o inhibir plagas como roedores e insectos.

Servicio de alojamiento de animales de compañía. La provisión de alojamiento y cuidado de un animal doméstico en ausencia del propietario durante un período de 24 horas o más, con la excepción de los hospitales veterinarios, siempre que la zona de embarque se ajuste a la normativa aplicable de la ciudad, el condado y el estado.

Establecimiento de cuidado de mascotas. Una instalación que proporciona uno o más servicios de cuidado de mascotas domésticas, incluyendo un negocio de peluquería de mascotas, guardería de mascotas, servicio de alojamiento de mascotas, entrenamiento de obediencia, socialización y ventas accesorias al por menor de productos para mascotas. La cría y/o venta de animales no estará permitida en este tipo de instalaciones. El uso de zonas al aire libre para los servicios prestados debe ser supervisado para evitar la aparición de ruidos desagradables u otras molestias más allá de los límites del sitio en el que se encuentra. Todos los animales domésticos deberán estar controlados en todo momento para evitar que se escapen o invadan propiedades vecinas. Los excrementos de los animales deberán eliminarse de forma que no contaminen las aguas subterráneas ni provoquen la salida de olores del terreno, y de conformidad con la normativa municipal, comarcal y estatal aplicable.

Guardería de Mascotas. Cualquier terreno, o parte del mismo, mantenido con el fin de proporcionar socialización, adiestramiento o alojamiento, en ausencia del propietario, durante menos de 24 horas a animales domésticos propiedad del público en general por los que se cobra una tarifa.

Peluquería de animales. Edificio, o parte del mismo, o terreno mantenido con el fin de ofrecer el baño, corte o peinado de animales y por el que se cobra una tarifa. Esta definición incluye las instalaciones que ofrecen el autoservicio de baño o aseo.

Junta de Planificación. La Junta de Planificación de la ciudad de Southold.

Plano. El plano de una subdivisión.

Piscina Cabana . Estructura accesoria a nivel del suelo, de una planta, situada junto una piscina enterrada y utilizada conjuntamente con ella.

Edificio principal. El edificio principal de una parcela.

Uso principal. El uso principal de un edificio o de una parcela si un uso no requiere un edificio.

Garaje privado. Una estructura accesoria para el almacenamiento de uno o más vehículos de gasolina u otros vehículos de motor de propiedad y utilizados por el propietario o inquilino de la parcela en la que se erige el . para el almacenamiento de no más de dos vehículos adicionales (no camiones) de propiedad o utilizados por los demás y en el que ninguna ocupación, negocio o servicio con fines de lucro se lleva a cabo sin permiso especial.

Producto agrícola transformado. Véase Producto agrícola transformado.

Instalaciones administrativas públicas. Oficinas para la administración y otras funciones del gobierno local y usos relacionados, incluyendo, pero no limitado a, seguridad pública y servicios de emergencia, oficinas de correos, bibliotecas públicas, escuelas públicas y otras oficinas gubernamentales.

Empresa de servicios públicos. Empresa con una franquicia adecuada del Estado de Nueva York, que se dedica a suministrar regularmente al público algún producto o servicio de importancia y necesidad públicas, como electricidad, gas, agua, transporte o comunicaciones.

Agua y alcantarillado públicos. Sistemas comunales de eliminación de aguas residuales y sistemas comunales de suministro de agua aprobados por los organismos públicos competentes.

§ 280-105. "Términos "Q"

Reservado.

§ 280-106. "Términos "R"

Vehículo recreativo. Construcción portátil de tipo vehicular, sin cimentación permanente, que puede ser remolcada, arrastrada o conducida y diseñada principalmente como alojamiento temporal para uso recreativo, de acampada y de viaje, y que incluye pero no se limita a remolques de viaje, autocaravanas, remolques de acampada y autocaravanas autopropulsadas.

Instalación religiosa. Instalación utilizada principalmente como lugar de culto y/o instrucción, incluidas, entre otras, iglesias, sinagogas, mezquitas, pagodas, templos, capillas, monasterios, conventos, conventos de monjas, claustros, abadías, tabernáculos o santuarios. Dichas instalaciones pueden incorporar una vivienda adosada o individual como alojamiento para el personal.

Permiso de alquiler. Permiso expedido por la ciudad de conformidad con el capítulo 207 al propietario para permitir el uso y la ocupación de una vivienda legalmente existente ofrecida en alquiler.

Investigación. Experimentación en investigación pura o aplicada, diseño, desarrollo y producción de prototipos de máquinas o dispositivos o de nuevos productos, y usos accesorios a los mismos, en los que los productos no se fabrican para la venta al por mayor o al por menor, en los que no se realiza el mantenimiento o la reparación comercial de productos comerciales y en los que no hay exposición de ningún material o producto.

Laboratorio de investigación. Instalación para la experimentación en investigación pura o aplicada, diseño, desarrollo y producción de prototipos de máquinas o dispositivos o de nuevos productos, y usos accesorios de los mismos, en la que los productos no se fabrican para la venta al por mayor o al por menor, en la que no se realiza el mantenimiento o reparación comercial de productos comerciales y en la que no hay exposición de materiales o productos.

Cobertizo de almacenamiento residencial. Un edificio cerrado para el almacenamiento de artículos de jardín y personales, y no se utiliza para la ocupación humana. En todos los casos, se trata de un uso accesorio.

Restaurante de servicio completo. Todo establecimiento que no sea un restaurante de comida para llevar o de fórmula alimenticia en el que se vendan alimentos para su consumo en el propio establecimiento a clientes sentados en mesas o mostradores.

Restaurante, Fórmula. Establecimiento obligado por acuerdos contractuales o de otro tipo a ofrecer menús, ingredientes, preparación de alimentos, decoración, fachada exterior o uniformes normalizados.

Restaurante, servicio rápido. Todo establecimiento, distinto de un restaurante de comida preparada, cuya actividad principal es la venta al cliente de alimentos, postres congelados o bebidas en un estado listo para consumir, generalmente servidos en envases de papel, plástico u otros recipientes desechables, para su consumo dentro del edificio del restaurante, en otro lugar del lote o para llevar para su consumo fuera del lote.

Centro comercial. Un grupo de comercios minoristas y de servicios que tienen un diseño arquitectónico y del sitio integrado y que tienen un inquilino ancla que consiste en un supermercado o unos grandes almacenes donde el inquilino ancla abarca un mínimo de 25.000 pies cuadrados de superficie.

Ocio al por menor. Instalación que proporciona diversión, disfrute o entretenimiento a través de máquinas electrónicas (por ejemplo, pinball, videojuegos, simulación de golf), excluidas las máquinas utilizadas para el juego.

Venta al por menor. Mercancías, tanto perecederas como no perecederas, puestas a la venta al público como artículos para llevar, incluidos alimentos preenvasados o perecederos, ferretería, droguería, alimentación y bebidas, mobiliario, prendas de vestir y productos similares.

Tienda al por menor. Establecimiento comercial que ofrece ventas al por menor.

Tienda minorista grande. Una tienda al por menor con una superficie bruta de no menos de 5.000 pies cuadrados y no más de 12.000 pies cuadrados de superficie bruta.

Pequeño comercio minorista. Tienda minorista con una superficie bruta inferior a 5.000 pies cuadrados.

Muro de contención. Edificio o barrera cuyo uso previsto es separar y actuar barrera entre dos zonas de material de tierra.

Líneas de derecho de paso. Las líneas limítrofes de los lotes utilizados o destinados a ser utilizados como calles, como se muestra en las escrituras, planos, o el Plan General, y de la yarda y otros requisitos se medirán.

§ 280-107. "Términos "S"

Elevación del Nivel del Mar - Elevación Base de Inundación (SLR-BFE). La elevación máxima del agua prevista por el escenario de riesgo de inundación costera especificado en las Directrices de diseño de resistencia a las inundaciones costeras. (Véase la definición de elevación del nivel del mar - elevación de la base de inundación (SLR-BFE) en las directrices de diseño de la resistencia a las inundaciones costeras). El SLR-BFE está separado del SLR-DFE por el francobordo.

Elevación del nivel del mar - Cota de inundación de diseño (SLR-DFE). La elevación mínima del piso ocupable más bajo para usos residenciales, o de la protección contra inundaciones en seco para usos no residenciales. (La SLR-DFE está separada de la SLR-BFE por el francobordo).

Campamento de temporada. Uso de un terreno para alojamiento y actividades recreativas temporales destinado a ser ocupado por el mismo individuo o grupo durante más de 30 días.

Almacén de autoservicio. Instalación consistente en un edificio o grupo de edificios en un recinto de acceso controlado que contiene diferentes tamaños de compartimentos o taquillas individuales compartimentados y de acceso controlado para el almacenamiento muerto de los bienes y mercancías de los clientes.

Senior Living. Un centro de vida independiente y asistida sólo para personas mayores.

Residuos sépticos. El contenido de una fosa séptica, pozo negro u otra instalación individual de tratamiento de aguas residuales que recibe residuos de aguas residuales.

Fosa séptica. Receptáculo estanco que recibe el vertido de aguas residuales de un edificio, alcantarillado o parte del mismo y está diseñado y construido para permitir la sedimentación de los sólidos, la digestión de la materia orgánica y el vertido de la parte líquida en una zona de eliminación.

Empresa de servicios. Establecimiento dedicado a la prestación de un servicio cualificado, trabajo personal o experiencia en lugar de un producto físico. Los ejemplos incluyen pero no se limitan a los salones de belleza, spas, entrenamiento personal, terapia de masaje, bufetes de abogados, empresas de contabilidad, y la reparación de computadoras.

Retranqueo. Área que se extiende a todo lo ancho del lote, descrito o una distancia entre el derecho de paso de la calle y el edificio para toda la profundidad de patio delantero requerida dentro de la cual no se pueden erigir edificios o partes de edificios.

Vivienda de alquiler de corta duración. Vivienda alquilada a huéspedes por menos de treinta días consecutivos, destinada a uso turístico o de paso. Este término no incluye ningún hotel o establecimiento de alojamiento y desayuno.

Letrero. Cualquier edificio o parte del mismo, o cualquier dispositivo fijado a un edificio o pintado o representado en el mismo, que muestre o incluya cualquier letra, palabra, modelo, pancarta, banderín, insignia, dispositivo, bandera comercial o representación que tenga la naturaleza de, o que se utilice, anuncio, dirección o publicidad, con fines comerciales o de otro tipo. Una "señal" incluye una valla publicitaria y un tubo de neón, una cadena de luces o un dispositivo similar que delinee o cuelgue de cualquier parte de un edificio o terreno, pero no incluye la bandera o insignia de cualquier nación o grupo de naciones o de cualquier agencia gubernamental o de cualquier campaña, campaña, movimiento o evento político, educativo, benéfico, filantrópico, cívico, profesional, religioso o similar.

Quedan excluidas de esta definición las "señales" dedicadas exclusivamente a prohibir el paso, la caza o la pesca.

Letrero, . Un letrero que se fija plano a la superficie de un toldo, o que no se extiende vertical u horizontalmente más allá de los límites de dicho toldo.

Señal de entrada a un edificio. Señal fijada directamente a un edificio cerca de una entrada pública. Este tipo de señal suele identificar los usos interiores a los que se puede acceder desde la entrada cercana.

Rótulo, pared de fachada. Letrero que se coloca en una superficie de un edificio que no es ventana ni puerta, con una cara paralela a dicha superficie. Los rótulos de pared no incluyen y se definen por separado de los rótulos de entrada a edificios.

Señal independiente. Señal suspendida de uno o más postes o conectada a ellos de alguna otra forma, que están montados directamente en el suelo.

Letrero, monumento. Señal, con una o dos caras, sujeta a un cimiento permanente o fijada a una base, y que no está sujeta ni depende de ninguna estructura, poste, poste o forma de construcción similar.

Letrero, saliente. Señal que se fija directamente a la pared del edificio y que sobresale más de 15 pulgadas de la cara de la pared.

Cartel, acera. Cualquier señal portátil o independiente que se exhibe en una acera frente a un negocio u otra empresa y se lleva al interior por la noche o cuando el negocio o empresa asociada está cerrada.

Cartel, patio temporal. Señal temporal, a menudo de doble cara, que se apoya en patas metálicas o en un poste de madera anclado en el suelo sin cimientos permanentes.

Rótulo, ventana y puerta. Un letrero que está pintado, adherido o fijado a la superficie interior o exterior de las ventanas o puertas de un edificio o suspendido en el interior o exterior de las ventanas o puertas. Un letrero único de ventana y/o puerta incluye cualquier parte de un mensaje y gráficos asociados que se extienden a través de paneles de vidrio separados donde dichas áreas de separación o interrupción no son más anchas de 18 pulgadas.

Plano de emplazamiento. Un plan de desarrollo para uno o más lotes en los que se muestra:

- a. Las condiciones existentes y propuestas de la parcela, incluidas, entre otras, la topografía, la vegetación, el drenaje, las llanuras aluviales, las marismas y los cursos de agua.
- b. La ubicación de todos los edificios existentes y propuestos, unidades, plazas de aparcamiento, pasarelas, medios de entrada y salida, instalaciones de drenaje, servicios públicos, jardinería, edificios y señales, iluminación y dispositivos de apantallamiento.
- c. Cualquier otra información que pueda ser razonablemente requerida con el fin de tomar una determinación informada de conformidad con este Código para la revisión y aprobación de los planes de sitio por la Junta de Planificación.

Resplandor del cielo. Resplandor o iluminación del cielo nocturno, ya sea directa o reflejada.

Plano del cielo del lote. El plano del cielo está formado por líneas imaginarias que comienzan en todas las líneas de propiedad paralelas o adyacentes al edificio o estructura a 10 pies por encima de la elevación media del grado natural (antes de cualquier alteración del grado o relleno) y se extiende hacia el interior hacia el centro del lote en un ángulo de 45 °.

Tejado inclinado. Cualquier tejado que tenga una inclinación igual o superior a 3:12.

Pequeño sistema de energía eólica. Sistema de conversión de energía eólica conforme al capítulo 277, compuesto por un aerogenerador, una torre y los componentes electrónicos de control o conversión asociados con una capacidad nominal destinada principalmente a reducir el consumo in situ de energía eléctrica.

Principios de crecimiento inteligente. Conjunto de estrategias de planificación y desarrollo que promueven un crecimiento sostenible, eficiente y respetuoso con la comunidad y que pretenden crear comunidades transitables, diversas y responsables con el medio ambiente, minimizando al mismo tiempo la expansión urbana.

Producción de energía solar. La instalación y el funcionamiento de sistemas de energía solar en una propiedad para generar electricidad para el consumo in situ. Dichos sistemas pueden incluir paneles solares montados en el tejado o en el suelo, colectores térmicos solares u otros equipos fotovoltaicos.

Paneles solares. Dispositivo para la conversión de energía solar en energía eléctrica apto para su uso, que incluye un dispositivo fotovoltaico capaz de captar y convertir la energía solar en electricidad, material eléctrico, hardware, inversores, conductos, dispositivos de almacenamiento de energía o

otros equipos eléctricos y fotovoltaicos asociados a la producción y almacenamiento de electricidad.

Uso de excepción especial. Uso que se considera apropiado en un distrito concreto si se cumplen determinadas condiciones.

Piso. La parte de cualquier edificio, excluidos los sótanos pero incluidos los sótanos, comprendida entre el nivel de un piso acabado y el nivel del piso acabado inmediatamente superior o, si no hay un piso acabado superior, la parte del edificio comprendida entre el nivel del piso acabado más alto y la parte superior de las vigas del tejado.

Medio piso. Cualquier espacio, con una altura libre mínima de cinco pies, parcialmente dentro de la estructura del techo donde la altura libre de no más del 50% de dicho espacio entre la parte superior de las vigas del piso y el nivel del techo estructural es de siete pies y seis pulgadas o más.

Calle. Una calle, mejorada a satisfacción de la Junta de Planificación, que es uno de los siguientes:

- (1) Una carretera o calle existente de la ciudad, el condado o el estado.
- (2) Una calle que aparece en un plano final de subdivisión aprobado.
- (3) Calle que figura en un mapa presentado ante el Secretario del Condado (de conformidad con el artículo 280-a de la Ley Municipal) antes de que la Junta de Planificación autorice la revisión de las subdivisiones.
- (4) Calle que figura en el mapa oficial de la ciudad.

Línea de calle. La línea divisoria entre un lote y una calle.

Modificación estructural. Cualquier cambio en los elementos de soporte de un edificio, como vigas, pilares, viguetas, zapatas, cimientos o muros de carga.

Estructura. Véase "Edificio".

Rehabilitar sustancialmente. Para causar alteraciones o reparaciones que se harán a una estructura o estructuras dentro de cualquier período de doce (12) meses, si tales alteraciones o reparaciones cuestan más del cincuenta por ciento (50%) del valor físico de la estructura o estructuras. El valor físico se basará en el valor de tasación, tal y como conste en las listas de tasación de la ciudad el 1 de enero anterior a la fecha de presentación de una solicitud de permiso de construcción ante el inspector de edificios.

Piscina. Edificio que contiene una masa de agua artificial de más de seis pies de largo o ancho y más de 18 pulgadas de profundidad en cualquier punto. No se incluirán en esta definición los estanques naturales o artificiales en los que todas sus pendientes sean inferiores a 45°.

§ 280-108. "Términos "T"

Torre de telecomunicaciones. Una torre de telecomunicación es un tipo de instalación de comunicación inalámbrica diseñada y construida específicamente para soportar un conjunto de antenas, y puede incluir un monoposte, una torre autoportante, una torre de soporte de cables tensados y otras construcciones similares. Quedan excluidas de esta definición las instalaciones de comunicaciones inalámbricas adosadas a un edificio existente.

Teatro o cine. Instalación para la presentación de películas en una o más pantallas o producciones escénicas dentro de un edificio con entrada de pago.

Terminal de transporte. Instalación de transporte colectivo, incluidas las estaciones de tren o autobús y las terminales de transbordadores, donde se expenden billetes y los pasajeros pueden subir a los trenes, autobuses o transbordadores.

Junta Municipal. El Consejo Municipal de la ciudad de Southold.

Código Municipal. El Código de la ciudad de Southold, en su versión modificada de vez cuando.

Remolque. Estructura sobre ruedas, remolcada o arrastrada por otro vehículo y utilizada para la ocupación humana a corto plazo o como oficina temporal.

Parcela. Cualquier parcela de propiedad inmobiliaria susceptible de subdivisión de conformidad con todos los requisitos aplicables.

Estación de transferencia. Instalación para el almacenamiento temporal de escombros o materiales reciclables desde la que dichos materiales se transportan a vertederos y otros lugares de eliminación.

§ 280-109. "Términos "U

Ratio de uniformidad (Ratio U). Ratio que describe la uniformidad de la iluminancia en una zona. La relación de uniformidad puede ser una relación entre la iluminancia máxima y la mínima o entre la iluminancia media y la mínima. Por ejemplo, si la Illuminating Engineering Society recomienda una relación media-mínima de 4:1 para un aparcamiento, la iluminancia mínima no debe ser inferior a la cuarta parte de la iluminancia media del aparcamiento.

Luminaria no apantallada. Luminaria que, tal como está diseñada o instalada, emite toda o parte de la luz por encima de la parte más baja de la fuente luminosa.

Zonificación subyacente. Los reglamentos de zonificación aplicables a un proyecto o emplazamiento propuesto dentro de los distritos HPO, APO, CRO, PLCO o CHO.

Uso. Finalidad para la que se dispone, diseña, utiliza, ocupa o mantiene un terreno y/o una estructura o estructuras.

§ 280-110. "Términos "V

Variación de zona. Variación que proporciona un alivio de los requisitos dimensionales de zonificación que se aplican a una parcela de tierra.

Variación de uso. Variación que proporciona un alivio de las restricciones de uso de una parcela de tierra.

Almacén de vehículos y embarcaciones. Alojamiento o cuidado de vehículos de gasolina u otros vehículos de motor y/o embarcaciones o donde dichos vehículos están equipados para su funcionamiento y reparación.

Garaje de reparación de vehículos. Edificio, distinto de un garaje privado, utilizado para el ajuste, pintura, sustitución de piezas u otras reparaciones de vehículos de motor o partes de los mismos.

Venta y alquiler de vehículos. La venta o alquiler de vehículos de motor en condiciones de funcionamiento y que deberán poder superar los requisitos de matriculación e inspección del Estado de Nueva York.

Hospital o clínica veterinaria. Instalación para el diagnóstico, tratamiento, operación o prescripción de cualquier enfermedad, dolor, lesión, deformidad o condición mental o física de los animales, o la inserción subcutánea de un microchip destinado a ser utilizado para identificar a un animal.

§ 280-111. "Términos "W"

Almacén privado. Instalación para el almacenamiento de mercancías y materiales por el de las mercancías y materiales para su propio , que no incluye ninguna venta al por menor y que no es una instalación de almacenamiento de autoservicio.

Almacén público. Instalación utilizada principalmente para el almacenamiento de mercancías y materiales y a disposición del público a cambio de una tarifa, por ejemplo, instalaciones de autoalmacenamiento, que no incluye ninguna venta, ni al por mayor ni al por menor.

Área de eliminación de residuos. Parcelas utilizadas para el depósito de materiales de desecho, como los vertederos.

. Materiales sólidos, líquidos o gaseosos no deseados o desechados.

Embarcación. Cualquier vehículo o embarcación que flota en el agua. También, una embarcación.

Bodega. Edificio situado en un distrito no residencial donde se elabora vino.

Comunicaciones inalámbricas. Cualquier servicio o uso de transmisión y/o recepción por radio, incluidos, entre otros los servicios inalámbricos personales según se definen en la Ley de Telecomunicaciones de 1996, que incluye los servicios de telefonía comercial con licencia de la FCC, los servicios de comunicación personal, la radio móvil especializada, la radio móvil especializada mejorada, la radiobúsqueda y servicios similares que existen actualmente o que puedan desarrollarse en el futuro.

Instalación de comunicación inalámbrica. Antena o edificio de soporte de antena y equipo base, ya sea individualmente o en conjunto, incluidas las instalaciones móviles permanentes o temporales (es decir, instalaciones inalámbricas montadas en vehículos, embarcaciones u otros edificios móviles) utilizadas para la prestación de cualquier servicio inalámbrico.

§ 280-112. "Términos "Y"

Club Náutico. Sociedad sin ánimo de lucro, tal y como se define en el artículo 102 de la Ley de Sociedades sin Ánimo de Lucro del Estado de Nueva York, creada con el objetivo principal de dedicarse a la navegación de recreo. Las actividades de un club náutico se limitarán a sus socios y a los invitados de éstos y no se extenderán al público en general. Se considerará que el término **Club Náutico** incluye el término **Puerto Deportivo o Embarcadero**, pero no el término **Astillero**, excepto para el almacenamiento fuera del agua de las embarcaciones de los socios.

Patio. Un espacio abierto, que no sea un patio, en el mismo lote con un edificio que es, con exclusión de los árboles, arbustos y formaciones rocosas naturales, desocupada y sin obstáculos desde el suelo hacia arriba.

Patio delantero. Superficie de terreno desocupada y abierta al cielo en el mismo lote con un edificio, que se extiende a todo lo ancho del lote y está situada entre la línea de la calle y la línea frontal del edificio proyectada hacia las líneas laterales del lote. La profundidad del patio delantero se medirá entre la línea de fachada del edificio y la línea de la calle.

Patio, Línea. Una línea trazada paralela a una calle o línea de lote a una distancia de la misma igual a la dimensión respectiva patio requerido por este Código.

Patio trasero. Superficie de terreno desocupada y totalmente abierta al cielo en el mismo lote con un edificio, que se extiende a todo lo ancho del lote y está situada entre la línea trasera del lote y la línea trasera del edificio principal proyectada hacia las líneas laterales del lote. La profundidad del patio trasero se medirá entre la línea trasera del lote y la línea trasera del edificio principal. En el caso de lotes esquineros y medianeros, según se definen en este Código, la línea trasera del lote deberá estar opuesta a la línea delantera del lote.

Patio, frente secundario. Para los edificios principales ubicados en lotes de esquina, la parte de un lote de esquina que tiene frente a una de las calles en las que se encuentra el lote y que no se identifica como el patio delantero, se considerará el patio delantero secundario.

Patio lateral. Área de terreno desocupada totalmente abierta al cielo en el mismo lote con un edificio, que se extiende desde la línea trasera del patio delantero hasta la línea delantera del patio trasero y está situada entre la línea lateral del edificio principal y la línea lateral adyacente del lote. En el caso de lotes de esquina, tal como se define en este Código, las líneas de lote opuestas a una línea de lote frontal secundaria se considerarán un patio lateral y tendrán un ancho mínimo igual a los requisitos mínimos de patio lateral del distrito en el que se encuentra.

Ventas de garaje. Ventas generales, abiertas al público, realizadas en un lote residencial o en cualquier distrito residencial con el propósito de deshacerse de bienes personales, incluyendo pero no limitado a, todas las ventas tituladas "garaje", "césped", "finca", "patio", "ático" o "etiqueta".

Alquiler durante todo el año. Vivienda ofrecida en alquiler con un plazo de arrendamiento de un año o más.

§ 280-113. "Términos "X"

Reservado.

§ 280-114. "Términos "Z"

Zona. Ver Distrito.

Mapa de zonificación. El mapa anexo a este Código y que forma parte del mismo, en el que se indican los límites de los distritos.