



Departamento de Servicios de Desarrollo

MESA DIRECTIVA DE AJUSTE DE ZONAS: INFORMACIÓN Y GUIAS

JURISDICCIÓN:	La Mesa Directiva de Ajuste es un tribunal ciudadano designado por el Concilio de la Ciudad de Fort Worth para escuchar una apelación y solicitud de: Varianzas, Excepciones Especiales y Interpretaciones de la Ordenanza de Zonificación.
QUIÉN PUEDE SOLICITAR:	El propietario de la propiedad considerada, o una persona que tenga una autorización por escrito del propietario y que represente, puede solicitar una Varianza o Excepción Especial a la Mesa Directiva de Ajuste de Zonificación. Cualquier persona perjudicada por una Interpretación de la Ordenanza de Zonificación, dictada por un Funcionario de la Ciudad, puede apelar esa decisión ante la Mesa Directiva de Ajuste de Zonificación .
DONDE APLICAR:	Departamento de Servicios de Desarrollo-Apelaciones, City Hall, 100 Fort Worth Trail (5.º piso), Fort Worth, TX 76102
CUANDO APLICAR:	La solicitud de una apelación debe presentarse antes de la fecha límite de presentación programada, que es aproximadamente 30 días antes de la Audiencia Pública.

2026 COMERCIAL Y RESIDENCIAL

FECHA LIMITE PARA SOLICITAR (5:00pm).....FECHAS DE AUDENCIA

11 de Diciembre, 2025.....	21 de Enero, 2026
15 de Enero.....	18 de Febrero
12 de Febrero.....	18 de Marzo
12 de Marzo.....	15 de Abril
09 de Abril.....	20 de Mayo
14 de Mayo.....	17 de Junio
11 de Junio.....	15 de Julio
09 de Julio.....	19 de Agosto
13 de Agosto.....	16 de Septiembre
10 de Septiembre.....	21 de Octubre
15 de Octubre.....	18 de Noviembre
12 de Noviembre.....	16 de Diciembre
10 de Diciembre.....	20 de Enero, 2026

FECHA DE AUDIENCIA PUBLICA:	MESA DIRECTIVA COMERCIAL Y RESIDENCIAL: Tercer Miércoles de cada mes a las 9:00 a.m. LUGAR: Sala del Consejo, 2º Piso, City Hall, 200 Texas Street, Fort Worth, 76102	
GASTOS ADMINISTRATIVOS:	Excepción Especial para Casa Residencial	\$866
	Excepción Especial Adicional para Casa Residencial	\$178
	Varianza para Casa Residencial	\$591
	Varianza Adicional para Casa Residencial	\$296
	Continuación Solicitada por el Solicitante	\$709
	Excepción Especial Comercial/Sin Casa	\$1,772
	Excepción Especial Adicional Comercial/Sin Casa	\$355
	Varianza Commercial/Sin Casa	\$886
	Varianza Adicional Comercial/ Sin Casa	\$473
	Varianza para Letrero (Cada una)	\$1,182
	Interpretación	\$473

Caso(s) Residenciales no ocupados por el Propietario: Incluyen propiedades de renta y compras pendientes. Hecho o prueba obligatoria de propiedad debe presentarse con la solicitud de la Mesa Directiva de Ajuste.

NOTA: Es posible que se apliquen cargos adicionales tras la revisión completa de la solicitud. Todas los cargos deben ser pagadas en el momento de la presentación de la solicitud. Tras la aprobación de una solicitud por parte de la Mesa Directiva, se requiere una solicitud y cargos separadas para procesar un permiso de construcción.

PROCESSOS DE AUDIENCIA:

El Departamento de Planificación y Desarrollo está obligado a enviar por correo un aviso de audiencia a todos los propietarios dentro de 300 pies del sitio de solicitud, al menos diez días antes de la fecha de la audiencia. El solicitante, o agente autorizado, debe estar presente en la audiencia para presentar la apelación. De lo contrario, la Mesa Directiva puede NEGAR el caso. Para ver las audiencias: <http://www.fortworthtexas.gov/>, haga clic en "Ver en línea ahora" y "Mesa Directiva de Ajuste video."

Los solicitantes son responsables de la presentación de su caso ante la Mesa Directiva y de proporcionar información de apoyo que incluya, pero no limitado a los siguientes temas:

- Uso de la tierra circundante que respalda la solicitud.
- Descripción de las "Dificultades" que requieren la solicitud.
(Véa la Ordenanza de Zonificación No 13896, Secta 3.403.1-5)
- Causa(es) por comparecer ante la Mesa Directiva (es decir; violación del código, queja ciudadana, Inspector de Construcción señaló la violación del permiso, etc.)
- Razones por las que la Mesa Directiva debe conceder la solicitud del solicitante.

CRITERIOS REGULANDO PETICIONES DE VARIANZA:

La Sección 3.403 de la Ordenanza de Zonificación establece los criterios de evaluación para consideración por la Mesa Directiva, al revisar y decidir sobre los variantes solicitadas a la Ordenanza de Zonificación. Por lo tanto, se alienta al solicitante a responder a estos criterios, al dirigirse a la Mesa Directiva:

1. ¿La aplicación literal de la ordenanza dará lugar a una "dificultad" o "dificultad práctica"?
2. ¿Se autoimpone la "dificultad"?
3. ¿La condición es única de la propiedad o es común a otras propiedades de la zona?
4. ¿La varianza solicitada perjudicará la propiedad adyacente?
5. ¿Será contraria la varianza solicitada al desarrollo ordenado en la zona?

RETIRO DE CASO:

El solicitante podrá retirar su caso sin penalización, antes de que se haya presentado un aviso público. La solicitud de retiro, deberá ser presentada por escrito. Una vez recibido, todos los procedimientos terminarán. Si la solicitud se retira después del anuncio de la atención pública, no se aceptará ninguna nueva aplicación de naturaleza similar dentro de un período de 24 meses. Si "Negado Sin Prejuicio" y el solicitante original encuentra que se han producido cambios sustanciales o significativos en el proyecto durante el período de espera prescrito de 24 meses, entonces se puede presentar una nueva solicitud por escrito, con una exención solicitada relajando todo o parte del período de 24 meses.

DECISIÓN DE LA MESA DIRECTIVA:

Al concluir la audiencia pública, la Mesa Directiva tomará la decisión de: ***aprobar, aprobar con condiciones, continuar, negar o negar sin perjuicio.*** ***Los solicitantes con variaciones aprobadas tienen 180 días para obtener un permiso de construcción.**
*(Se puede obtener una extensión de una sola vez a petición escrita al Planificador Mayor.)

DECISIÓN DE APELACIÓN:

Cualquier persona agraviada por una decisión de la Mesa Directiva podrá, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que la Decisión de la Mesa Directiva se presente para su registro en el Departamento de Planificación y Desarrollo de la Ciudad, presentar una petición verificada a cualquier tribunal de justicia que tenga jurisdicción legal, establece que la decisión de la Mesa Directiva es ilegal, ya sea total o parcialmente, y especificando los motivos de la ilegalidad.

OTRAS CONSIDERACIONES REGLATORIAS:

Las decisiones de la Mesa Directiva no sustituyen las aprobaciones requeridas por ningún otro agencia o agencia de revisión. La aprobación de una solicitud no niega ningún Pacto y Restricción de Convencio de Hecho Restrictivos registrados en el derecho privado que pueda afectar a la propiedad. La ciudad no hace cumplir estas restricciones privadas.

INFORMACIÓN SUPLEMENTAL:

Residencial (817) 392-2733; Comercial (817) 392- 8026; FAX (817) 392-7526
Conectese: <https://www.fortworthtexas.gov/departments/development-services/zoning>
Correo Electrónico para correspondencia: boardofadjustment@fortworthtexas.gov

SOLICITUD A LA MESA DIRECTIVA DE AJUSTE DE ZONIFICACION CIUDAD DE FORT WORTH, TEXAS



Departamento de Servicios de Desarrollo

☐ Marque con una "X" si necesita que la Ciudad le proporcione un INTERPRETE durante la Audiencia Publica.

POR FAVOR ENTREGUE UN PLANO DE SITIO DETALLADO

Dirección de local afectada: _____

Lote/Tracto: _____ Bloque/Abstracto: _____ Tamaño de Lote: _____

Descripción Legal: Adición/Topografo: _____

Nombre de Propietario: _____ Telefono: (____) ____ - _____

Dirección: _____

Ciudad: _____ Estado: _____ Código Postal: _____

Correo Electronico: _____

Nombre de Solicitante: _____ Telefono: (____) ____ - _____

Dirección: _____

Ciudad: _____ Estado: _____ Código Postal: _____

Correo Electronico: _____

Provee una descripción del Proyecto existente/propuesta, con tipo/uso de la estructura, dimensiones, altura, y materiales:

Documentos adicionales pueden ser sometidos para apoyar su caso, si suministran fotos, por favor etiqüete cada imagen.

Estado de Proyecto: ☐ Existente ☐ Bajo Construcción ☐ Propuesto
Status of Property: ☐ Ocupado por Propietario ☐ Terreno vacío ☐ No Ocupado por el Propietario

Caso anterior de la Mesa Directiva presentado en esta propiedad: ☐ Si ☐ No

Fecha: _____ Numero(s) de Caso: _____

¿El propósito de esta solicitud es proporcionar adaptaciones razonables para una(s) persona(s) con discapacidades? ☐ Si ☐ No

En caso afirmativo, la solicitud se dirigirá al Director de Planificación y Desarrollo o al Administrador de Zonificación para su revisión de Conformidad con la Ordenanza No 22098-03-2016, "Alojamiento razonable o Modificación para Usos Residenciales." Las solicitudes bajo una revisión de la Ordenanza de Adaptación Razonable no serán escuchadas por la Mesa Directiva de Ajuste. Consulte la Ordenanza No 22098-03-2016 (Capítulo 17, División V) para obtener más información.

NOTA AL PERSONAL: En caso afirmativo, envíe una copia de esta aplicación y de los archivos adjuntos al Administrador de Zonificación.

¿Ha informado a su Asociación de Propietarios de Viviendas ☐ Si ☐ No o Vecinos ☐ Si ☐ No de la solicitud?

Para ver las audiencias: <http://www.fortworthtexas.gov/>, haga clic en "Ver en línea ahora" y "Tablero de ajuste de vídeo".

SOLAMENTE PARA EL USO DEL PERSONAL: ZONIFICACIÓN _____

☐ Variación Ocupada del Propietario (Una y Dos Casas Familiares) para la Sección _____

☐ Excepción Especial para la Sección _____

☐ Varianza para _____

☐ Interpretación de la Regulación _____

FECHA RECIBIDA:

CUOTA PAGADA:

DE SOLUCITUDES:

RECIBIDO POR:

NUMERO DE CASO:

Propuesta de Solicitud, Solamente para Varianza

Por favor explique con sus propias palabras, cómo la solicitud cumple con cada uno de los criterios de dificultad enumerados a continuación.

1. La varianza no es una dificultad auto-impuesta. _____

2. La propiedad donde se busca la varianza tiene circunstancias únicas existentes en la propiedad, como el área, la forma, o inclinación de terreno; que las circunstancias únicas no fueron creadas por el propietario de la propiedad; que la solicitud no es meramente financiera o por conveniencia; y que la circunstancia no se debe a las condiciones generales del distrito de zonificación de la propiedad.

3. La varianza sería armonía con la intención y el propósito del plan integral y el capítulo específico de la ordenanza de zonificación.

4. La varianza no afectará negativamente la salud, la seguridad o el bienestar del público.

5. La varianza no lesionará sustancial o permanentemente el uso apropiado de la propiedad adyacente en el mismo distrito.

Reconocimiento

Yo certifico que la información proveída es verdadera y correcta en la medida de mi conocimiento, y que yo, o mi representante autorizado, estare(mos) en la audiencia pública del Consejo de Ajustes a menos de que decidiera retirar el caso antes que la Ciudad envíe la Notificación Pública. Si inicio el retiro después de que se dé un aviso público, la tarifa de presentación no será reembolsable. Además, no se podrá presentar una nueva solicitud de audiencia dentro de los 24 meses siguientes a la denegación del Consejo, a menos que la denegación sea sin perjuicio o se hayan producido cambios sustanciales que justifiquen una exención del Consejo del período de retraso obligatorio de la solicitud de 24 meses. **ENTIENTO QUE TODOS LOS PERMISOS REQUERIDOS DEBEN OBTENERSE DENTRO DE 180 DIAS.**

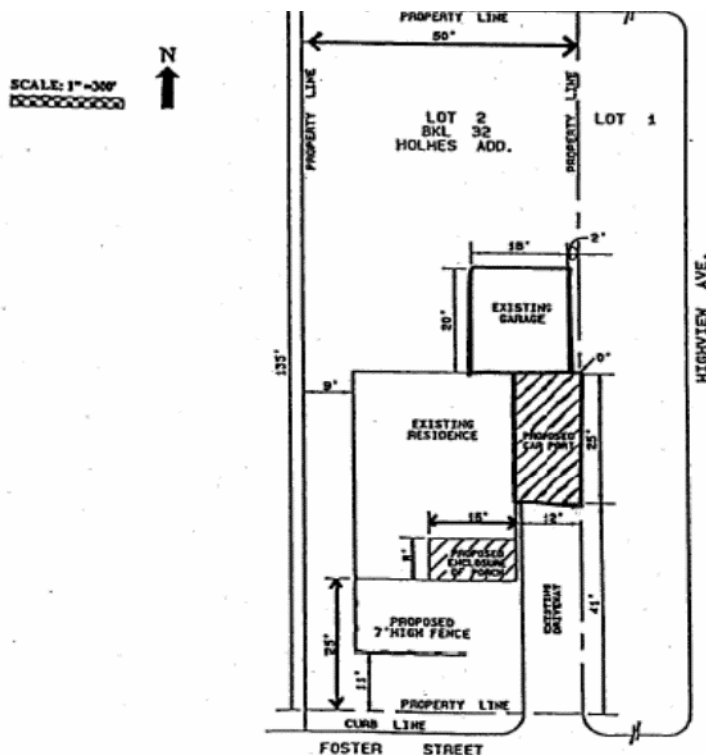
Firmado por: ☐ El Propietario ☐ Solicitante o Agente

Fecha: _____

Mesa Directiva de Ajuste

REQUISITOS DE PLANO DE SITIO

1. Tamaño de la oja del Plano, 8½"x11".
2. Planos de Sitio mas grandes de 11"x14" tendran que ser recortadas.
3. Utilice lápiz o pluma oscuro y imprima de forma legible.
4. El dibujo debe ser a escala con escala gráfica y Flecha Norte.
5. Identifique y muestre todas las líneas de propiedad y las dimensiones de lote.
6. Mostrar todos los edificios y estructuras existentes con una línea pesada sólida y todas las solicitudes propuestas con una línea discontinua.
7. Dimensionar el perímetro de todas las estructuras y proporcionar pies cuadrados de cada edificio/ estructura
8. Mostrar la separación dimensional de cada edificio/estructura y las distancias a las líneas de propiedad adyacentes.
9. Identifique y etiquete todas las calles, callejones y servidumbres de acceso adyacentes.
10. Mostrar áreas de estacionamiento en el lugar con dimensiones de plazas de aparcamiento y áreas de maniobra, cuando sea aplicable.
11. Proporcione una copia del "Plat" de subdivisión donde se encuentra el lote y una copia del plan de trazado o del mapa de topografía del título. Se puede conseguir una copia del "Plat" en la oficina del Tarrant County Clerk, localizado en 100 W. Weatherford Street, B-30, Fort Worth, Texas 76196.
12. CERCAS DE YARDA DELANTERO – Requieren una Excepción Especial y deben tener una Petición de Apoyo (la ultima pagina de la solucitud). La petición de apoyo es opcional para todos los demás proyectos.
13. LETREROS - Solicitud(es) de Excepción o Varianza Especial, deben tener la(s) carta(s) de rechazo presentada(s) con un caso de Mesa Directiva de Ajuste.





Departamento de Servicios de Desarrollo

CARTA DE AUTORIZACIÓN

A la ciudad de Fort Worth, Texas

Autoridad se otorga a _____
(Miembro de la Familia, Amigo, Compañía, etc., para representarlo en la audiencia)

(Dirección) (Ciudad) (Estado) (Zona Postal) (Telefono)

A representar de parte de mi/nuestro nombre, para solicitar una desviación de los términos de la Ordenanza de Zonificación o Excepción Especial en la siguiente propiedad descrita:

(Dirección) _____

(Descripción Legal) _____

La Autoridad se concede únicamente para la siguiente solicitud específica:

(Naturaleza de la Apelación) _____

El abajo firmante es el propietario de la propiedad descrita anteriormente.

La Autorización permanecerá en vigor hasta que se revoque por notificación escrito.

Firma original del Propietario: _____

Nombre escrito del Propietario: _____

Dirección: _____

Telefono: _____

Aceptado por Caso Numero: _____

Por parte de: _____

Fecha: _____

BOA - PETICIÓN DE APOYO

1. Requisito para Excepciones Especiales para bardas/cercas al frente; pero opcional para otros proyectos.

Para cercas o portones delanteros, escribe la altura al punto más alto y material. Para otros proyectos, escribe el tipo de materiales y las distancias a las líneas de propiedad.

ORIGINAL SIGNATURES

NO FIRME ESTA PETICIÓN DE APOYO SI LA SECCION ANTERIOR SE HA DEJADO EN BLANCO

2. Obtenga las firmas de apoyo de los Propietarios en seguida, de los Propietarios de los lotes adyacentes y la del vecino de enfrente.

He sido informado sobre la Excepcion Especial/Varianza solicitada y NO me opongo...

Nombre de Propietario	Firma	Dirección
1		
2		
3		
4		
5		
6.		