

GLOSARIO DE TÉRMINOS DE SITIO/CARRETERA

- **Llanura de inundación de 100 años**

El área que se inundaría por una inundación con un 1% de probabilidad de ser igualada o superada en un año determinado. El Condado exige un estudio de llanura de inundación de 100 años para todos los arroyos con un área de drenaje de 50 acres o más. Ingenieros, titulares de permisos, propietarios, y compradores de propiedades deben contactar al DPIE para determinar la cartografía disponible de llanura de inundación de 100 años y qué arroyos requieren estudio y cartografía de llanura de inundación de 100 años. ¡El mapeo de FEMA no es la única llanura de inundación regulada en el Condado!

- **Aceptación**

La decisión o resolución del Director o del agente autorizado de que la construcción especificada en un permiso o en un contrato con el Condado se ha completado, lo que permite la liberación del permiso y la asunción del Condado del mantenimiento de la construcción terminada.

- **Cota de inundación base**

La cota de inundación base en relación con el dato especificado en el Mapa de Tarifas de Seguro contra Inundaciones de la comunidad y cualquier estudio de llanura aluvial aprobado. En zonas de inundación superficial, la cota de inundación base es la cota de nivel natural adyacente más alta más la profundidad especificada en pies en el Mapa de Tarifas de Seguro contra Inundaciones, o al menos cuatro pies, si no se especifica la profundidad.

- **Mejores prácticas de gestión (BPM)/Best management practice (BMP)**

Un dispositivo estructural o práctica no estructural diseñado para almacenar o tratar temporalmente la escorrentía de aguas pluviales con el fin de mitigar inundaciones, reducir la contaminación y proporcionar otros servicios.

- **Biorretención**

Un dispositivo estructural de suelo/planta, control de fuentes, base terrestre o dispositivo de filtración/infiltración para gestionar la escorrentía de aguas pluviales.

- **Fianzas**

La mayoría de los permisos de obra/carretera exigen que el titular del permiso deposite fianzas de ejecución y pago para garantizar la finalización de la obra pública. Entre las garantías aceptables se incluyen una carta de crédito irrevocable, una fianza corporativa, o una fianza en efectivo. Las fianzas se devuelven.

- **Volumen de Almacenamiento para la Protección del Canal (VCP)/Channel Protection Storage Volume (CPV)**

El volumen utilizado para diseñar prácticas de gestión estructural destinadas a controlar la erosión del cauce fluvial. Los métodos para calcular el volumen de almacenamiento para la protección del canal se especifican en el “Manual de Diseño de Aguas Pluviales de Maryland” y el “Manual de Diseño del Condado de Prince George.”

- **Área Crítica de la Bahía de Chesapeake**

Todas las aguas y tierras bajo la Bahía de Chesapeake y sus afluentes hasta la cabecera de la marea, según se indica en los mapas estatales de humedales; todos los humedales estatales y privados designados según el Código Anotado de Maryland, Artículo de Recursos Naturales, Título 9; y todas las áreas terrestres y acuáticas dentro de los 305 metros (1000 pies) más allá de los límites terrestres de los humedales estatales o privados y las cabeceras de la marea designadas según el Código Anotado de Maryland, Artículo de Recursos Naturales, Título 9, según se indica en las Enmiendas aprobadas al Mapa de Zonificación Superpuesta del Área Crítica de la Bahía de Chesapeake.

- **Relleno de clase 1**

Rellenos portantes propuestos para soportar edificios, muros y otras estructuras cuya función se vería afectada por asentamientos.

- **Relleno de clase 2**

Rellenos portantes propuestos para el soporte de carreteras, pavimentos, líneas de servicios públicos, conexiones domiciliarias y estructuras que no se verían especialmente afectadas por asentamientos moderados.

- **Relleno de clase 3**

Rellenos comunes propuestos para césped, paisajismo o cualquier otro uso que no soporte carga.

- **Plan de conservación**

Un plan desarrollado de conformidad con el Subtítulo 5B, que demuestra cómo se ha diseñado un proyecto para cumplir con los criterios específicos de la Comisión de Áreas Críticas. El plan de conservación consta de un plan conceptual de gestión de aguas pluviales aprobado, un plan de control de sedimentos y erosión aprobado, un plan de gestión de la vegetación y otros planes relacionados con los sistemas ambientales que puedan requerir la Comisión Sanitaria Suburbana de Washington (WSSC), la Comisión de Parques y Planificación de la Capital Nacional de Maryland (M-NCPPC), el Departamento de Salud del Condado de Prince George y el Distrito de Conservación de Suelos de Prince George (PGSCD).

- **Carretera del condado**

- **Carretera con mantenimiento del condado:** Una carretera pública que ha sido aceptada para mantenimiento permanente completo por el condado.
- **Otra vía pública:** Una vía pública dedicada, escriturada o asignada para uso público mediante una servidumbre de paso, y abierta al público, pero cuyo mantenimiento completo no ha sido asumido por ninguna agencia pública. El mantenimiento por parte del Condado se limita a la corrección de condiciones peligrosas para permitir el uso de vehículos de emergencia en cualquier clima y a corregir cualquier condición que ponga en peligro la vida de los conductores.
- **Otra vía pública asfaltada:** Vía pública que el Condado ha mejorado con una superficie para todo tipo de clima. El mantenimiento se limita a controlar la nieve y el hielo según sea necesario para el acceso de vehículos de emergencia, las obras de drenaje necesarias para proteger la superficie para todo tipo de clima y las reparaciones de la superficie pavimentada.

• **Normas de Diseño y Construcción de Carreteras del Condado**

Estas normas incluyen las “Especificaciones y Normas para Carreteras y Puentes,” las “Especificaciones y Normas para Señales de Tráfico en Carreteras” y el “Manual de Diseño para Pequeñas Instalaciones Inalámbricas,” publicado por el Departamento de Obras Públicas y Transporte (DPW&T), según sus modificaciones periódicas, según se indica en el Subtítulo 23 del Código del Condado, junto con las Normas de Diseño y Construcción aquí especificadas, y las políticas y procedimientos adoptados de conformidad con la autoridad del Director del DPW&T.

• **Incumplimiento**

El incumplimiento por parte del titular de un permiso de los requisitos de un permiso dentro del plazo establecido en el mismo o en el plazo prescrito por los Subtítulos 23 o 32 del Código del Condado.

• **Área de drenaje**

Área que aporta escorrentía a un único punto, medida en un plano horizontal delimitado por una cresta.

• **Servidumbre**

Concesión o reserva otorgada por el propietario de un terreno para su uso por terceros con uno o más fines específicos, cuyo uso debe incluirse en la cesión del terreno afectado por dicha servidumbre. La mayoría de los proyectos de desarrollo urbanístico requieren servidumbres para diversos fines, como drenaje pluvial, gestión de aguas pluviales, entrada y salida, caminos privados, llanuras aluviales, conservación, agua/alcantarillado, servicios públicos, etc.

• **Certificado de Elevación**

Formulario de FEMA que identifica las elevaciones topográficas y otros datos pertinentes a una propiedad y un edificio. Este formulario debe ser completado por un agrimensor o ingeniero profesional con licencia, según lo especifique el Administrador de Llanuras Inundables. Cuando se utilice para documentar la altura sobre el nivel del suelo de edificios en zonas especiales de riesgo de inundación de FEMA, para las cuales no se dispone de datos de elevación base de inundación, el Certificado de Elevación se completará de acuerdo con las instrucciones emitidas por FEMA. El certificado verifica la elevación según obra de una estructura. Un certificado de elevación debe identificar el datum de la topografía del sitio. Este certificado debe presentarse al Condado antes de la emisión de un Permiso de Uso y Ocupación (U&O).

• **Diseño Ambiental del Sitio (DES)/Environmental Site Design (ESD)**

Utiliza prácticas de gestión de aguas pluviales a pequeña escala, técnicas no estructurales y una mejor planificación del sitio para imitar las características naturales de la escorrentía hidrológica y minimizar el impacto del desarrollo del terreno en los recursos hídricos. Las prácticas comunes de DES incluyen jardines de lluvia, pozos secos, prácticas de microbiorretención, pavimento permeable, biofiltros, cisternas, techos verdes, etc.

• **Erosión y Sedimentos**

Una estrategia de control de erosión y sedimentos diseñada para minimizar la erosión y prevenir la sedimentación externa. Estos planes deben ser aprobados por el Distrito de Conservación de Suelos de Prince George (PGSCD) e incluirse junto con los permisos de nivelación y construcción de calles.

• **Normas y especificaciones para el control de la erosión y los sedimentos**

Última edición de las “Normas y especificaciones de Maryland para el control de la erosión y los sedimentos del suelo.”

- **Carretera federal**

Una carretera pública bajo la jurisdicción del gobierno de los Estados Unidos.

- **Elevación de Protección contra Inundaciones (FPE)**

La elevación de inundación base más el francobordo. Se requiere un francobordo de 60 cm para fines de FEMA. Para estudios no relacionados con FEMA, se requiere un francobordo de 30 cm a 60 cm, según la cuenca hidrográfica específica, como se describe en el “Manual de Diseño para la Gestión de Aguas Pluviales del Condado de Prince George.” Los edificios deben construirse a esta altura o por encima de ella. No se permiten sótanos por debajo de esta altura.

- **Atenuación de caudales (control de la cantidad de aguas pluviales)**

Prolongación del tiempo de escorrentía para reducir el caudal máximo.

- **Permiso de nivelación**

Permiso emitido para autorizar trabajos en el sitio. Estos permisos suelen incluir nivelación, pavimentación, carreteras, aceras, senderos, drenaje pluvial, gestión de aguas pluviales, control de sedimentos, reforestación, instalaciones recreativas y otros trabajos en el sitio.

- **Manual de Diseño de Aguas Pluviales de Maryland**

La última edición del “Manual de Diseño de Aguas Pluviales de Maryland,” Volúmenes I y II, sirve como guía oficial del Estado de Maryland sobre los principios, métodos y prácticas de gestión de aguas pluviales.

- **Vía municipal**

Vía pública bajo la jurisdicción de un municipio incorporado. El municipio debe expedir permisos para cualquier obra en la vía pública bajo su control.

- **Inventario de Recursos Naturales (NRI)**

Un plano y documentación de apoyo que proporciona toda la información necesaria sobre las condiciones físicas y ambientales existentes en el sitio, y que está aprobado por el Director de Planificación de la Comisión de Parques y Planificación de la Capital Nacional de Maryland (M-NCPPC) o su designado.

- **Obligación de mejoras viales (de la Ordenanza de Carreteras del Condado 23-103)**

Toda persona que pretenda construir, modificar, reconstruir, desarrollar o reurbanizar un terreno que colinda con una carretera pública existente o propuesta es responsable de construir o mejorar la carretera según las normas aprobadas. La carretera debe construirse hasta su sección transversal definitiva de acuerdo con las Normas de Diseño y Construcción de Carreteras del Condado, según una alineación aprobada por el Condado.

- **Mapeo del Sistema de Gestión de Evaluación de Pavimentos (PAMS)**

El Condado de Prince George cuenta con un mapa del Sistema de Gestión de Evaluación de Pavimentos (PAM) que identifica las carreteras del condado. Puede encontrar un enlace al mapa de PAM en la página web de la División de Revisión de Planes de Sitio/Carretera del Dpie: <https://www.princegeorgescountymd.gov/departments-offices/permitting-inspections-and-enforcement/plan-review/siteroad-plan-review/pavement-assessment-management-system-pams> o en este enlace: <https://princegeorges.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=b94b91ba595148edac49ae294926d61c>.

- **Manual de Diseño para la Gestión de Aguas Pluviales del Condado de Prince George**

La última edición del “Manual de Diseño para la Gestión de Aguas Pluviales del Condado de Prince George” complementa el “Manual de Diseño para Aguas Pluviales de Maryland.”

- **Camino privado**

Cualquier camino que no sea público. Los callejones se consideran caminos privados que no reciben mantenimiento del Condado. Los planos de subdivisión final de una propiedad indican si las vías están “dedicadas al uso público.” Si el área no está dedicada al uso público según el plano registrado, las vías suelen ser privadas.

- **Vía pública**

Una vía que ha sido aceptada para mantenimiento por una agencia pública, subdivisión política o municipio incorporado; cualquier vía que se encuentre dentro de una servidumbre de paso propiedad del Condado o bajo su jurisdicción, o dedicada al uso público mediante una escritura registrada o un plano de subdivisión registrado; o cualquier vía reconocida como pública según la ley de Maryland por su uso prolongado por parte del público.

- **Reurbanización**

Cualquier construcción, alteración, o mejora realizada en terrenos donde el uso actual del suelo es comercial, industrial, institucional, o residencial multifamiliar y el área impermeable del terreno existente, dentro del límite de perturbación, supera el 40 %.

- **Reforestación**

El restablecimiento de una comunidad biológica de bosques perpetuos mediante la plantación de árboles en áreas de las que se talaron árboles recientemente..

- **Derecho de paso**

Cualquier terreno dedicado al uso público mediante un plano de subdivisión u otro instrumento registrado en los registros de tierras del Condado; cualquier terreno cedido o adquirido por el Condado para fines viales o de transporte; cualquier terreno cedido a una agencia pública mediante servidumbre para uso público con fines viales o de transporte; cualquier terreno declarado por autoridad competente como derecho de paso público por uso o por uso prescriptivo de conformidad con la legislación de Maryland; o cualquier terreno a lo largo de una carretera mantenida por el Condado que se encuentre dentro de la vía transitada o de los arcenes y cunetas laterales en mantenimiento activo de la carretera mantenida por el Condado. Con respecto a una carretera privada, de conformidad con el Subtítulo 23 del Código del Condado, cualquier terreno contenido en una servidumbre o derecho de paso privado registrado en los registros de tierras del Condado para entrada y salida, acceso o términos de significado similar. Con respecto a las instalaciones de gestión de aguas pluviales, cualquier terreno contenido en una servidumbre o derecho de paso registrado en los registros de tierras del Condado para la instalación, operación o mantenimiento de las instalaciones.

- **Carretera**

Cualquier vía o derecho de paso, abierto o no, y cualquier terreno destinado al uso público, registrado en una escritura o plano de subdivisión, para el tránsito vehicular o peatonal, junto con las zanjas de drenaje, canales, taludes de apoyo, estructuras, aceras y dispositivos de control de tráfico adyacentes. Este término abarca todas las vías designadas como carreteras, calles, callejones, carriles, senderos, carreteras, avenidas o términos de significado similar.

- **Árbol de carretera**

Cualquier árbol o arbusto que crezca dentro de la vía pública.

- **Plano del sitio**

Plano de la propiedad que muestra los límites de la propiedad, con sus rumbos y distancias a cada lado; número de lote, manzana, parcela y nombre de la subdivisión; tamaño del lote o parcela; dirección; calle de acceso y/o cómo la propiedad accede a una vía pública; zona; ubicación de las estructuras existentes y propuestas (edificio o casa, estructuras auxiliares, cercas, terrazas, patios, entradas para vehículos, aceras, estacionamientos, muros, etc.); ubicación, tipo y tamaño de los servicios públicos, tanto subterráneos como sobre el suelo; contornos topográficos existentes y propuestos, elevación del punto; elevaciones existentes y propuestas de los pisos y sótanos de los edificios; límite de perturbación (cuánta superficie de terreno se perturbará para construir el proyecto) y área; características de gestión de aguas pluviales existentes y propuestas; llanura aluvial, humedales, arboledas, características ambientales; y otra información según sea necesario.

Nota: Los titulares de permisos que soliciten un permiso pueden contratar a un ingeniero civil o agrimensor para que les prepare el plano del sitio. El propietario también puede utilizar el estudio de ubicación final de la vivienda que se le entregó al momento de la compra. Este estudio de ubicación final, elaborado por un agrimensor colegiado, constituye una base útil para preparar el plano del sitio para permisos sencillos (entradas de vehículos, cercas, terrazas, etc.). Otra opción es contactar con los Servicios de Información de Planificación de la Comisión de Parques y Planificación de la Capital Nacional de Maryland (M-NCPCC) para solicitar los planos del sitio aprobados disponibles en PPD-InfoCounter@ppd.mncppc.org o al 301-952-3208. Visite el sitio web de la agencia: <https://www.pgplanning.org/development-process/need-help-planning-information-services/>.

- **Permiso para Pequeñas Instalaciones Inalámbricas**

Permiso que autoriza la instalación de pequeñas instalaciones inalámbricas en la vía pública.

- **Carretera estatal**

Vía pública bajo la jurisdicción del estado de Maryland.

- **Sistema de gestión de aguas pluviales**

Áreas naturales, prácticas de diseño ambiental del sitio (ESD), medidas de gestión de aguas pluviales y cualquier otra estructura a través de la cual las aguas pluviales fluyan, se filtre o se descarguen desde un sitio.

- **Subdivisión**

División de un lote, terreno o parcela en dos o más lotes, parcelas, terrenos, parcelas u otras divisiones mediante plano o escritura. En la mayoría de los casos, el propietario debe contar con un plano de subdivisión aprobado para obtener permisos de construcción.

- **Mejora sustancial (solo para fines de FEMA)**

Cualquier reconstrucción, rehabilitación, ampliación u otra mejora de un edificio o estructura, cuyo costo iguale o supere el 50% de su valor de mercado (menos el valor del terreno). El término incluye estructuras que han sufrido daños sustanciales, independientemente de las reparaciones realizadas. Consulte el Subtítulo 32-203(a)(71) del Código del Condado para obtener más información.

- **Plan de Conservación de Árboles (PCA)**

Mapa del sitio que delimita las áreas de conservación forestal y el texto correspondiente que detalla los requisitos, las sanciones y las medidas de mitigación, según se describe en el Subtítulo 25.

- **Cuenca hidrográfica**

Área total de drenaje que contribuye a la escorrentía en un único punto.