

# Empezar y hacer crecer su negocio

Distrito de Hanover, Condado de York,  
Pennsylvania

Elaboró:  
Departamento de Planificación e Ingeniería (DPE) del  
Distrito de Hanover  
Marzo de 2020



*El distrito de Hanover ha hecho todos los esfuerzos justificables para garantizar la exactitud de esta información. No obstante, puede incluir inexactitudes o errores tipográficos y puede sufrir modificaciones o actualizaciones sin previo aviso. Está destinado a la discusión y a fines educativos, y no pretende constituir ni constituye un asesoramiento legal, financiero o de otro tipo. Algunos materiales pueden proporcionar enlaces a otros sitios de Internet sólo para la comodidad de los usuarios. El distrito no es responsable de la disponibilidad o el contenido de estos sitios. El distrito de Hanover no respalda ni recomienda ningún producto comercial, proceso, servicio, productor o proveedor mencionado en este material o en la información descrita u ofrecida en otros sitios de Internet.*

## El inicio

¿Hace años que sueña con ser su propio jefe, pero no sabe por dónde empezar? Iniciar y hacer crecer un negocio requiere una amplia planificación, preparación y esfuerzo, y usted tendrá muchas preguntas a lo largo del proceso.

El distrito de Hanover le ofrece esta guía para ayudarle a empezar con buen pie, describiendo los pasos comunes y necesarios, así como proporcionando información sobre organizaciones que ofrecen asistencia empresarial práctica, información normativa y opciones de financiación empresarial.

### Entender las responsabilidades del distrito

En el caso de la compra de una nueva propiedad en el distrito, las solicitudes para el servicio de agua y basura deben ser completadas (ambos en los formularios en el sitio web -- <https://www.hanoverboroughpa.gov/239/Forms>; pronto será reemplazado con los nuevos formularios PDF de relleno en la revisión final, no hay enlace directo en este momento).

En caso de nueva ocupación como inquilino en el distrito, es necesario llenar la sección 2 del expediente de los formularios de arrendador/arrendatario y presentarlos en la oficina del distrito, en el mismo enlace anterior; directamente:

<https://www.hanoverboroughpa.gov/DocumentCenter/View/271/Landlord-Tenant-Forms-PDF>)

Debe comunicarse con la Oficina de Impuestos de York Adams, que es el enumerador y recaudador del distrito para los Impuestos de Servicios Locales y los Impuestos de Privilegios Comerciales, para registrarse en esos impuestos, según corresponda. Su información de contacto se encuentra aquí:

<https://www.yatb.com/contact-us/phone-email-and-fax/>.

Todos los formularios para empleadores/empresas se encuentran aquí:

<https://www.yatb.com/for-employers/forms-for-employers/>.

### Entender las leyes locales de zonificación

Las ordenanzas y reglamentos locales de zonificación son consideraciones importantes a la hora de elegir la ubicación de su negocio. Las leyes de zonificación afectan a varias decisiones empresariales fundamentales, como la compra de una propiedad o la realización de mejoras en la existente, por lo que es importante entender las leyes antes de comprometerse a algo.

Las propiedades se dividen en usos comerciales, industriales y residenciales, por lo que un edificio comercial, por ejemplo, no puede construirse en una zona residencial y viceversa, a menos que se produzca un cambio en las ordenanzas de zonificación. También hay que tener en cuenta otras consideraciones, como el uso que se va a hacer de las instalaciones, la naturaleza de las renovaciones, entre otras.

La ordenanza de zonificación completa del distrito de Hanover puede descargarse del sitio web: <https://www.hanoverboroughpa.gov/DocumentCenter/View/698/Zoning-Ordinance-No-2310-Final-Executed-Copy>

Generalmente, si su negocio entra dentro de los Usos permitidos, no se requiere ninguna acción por parte del propietario/usuario por parte del municipio. Sin embargo, si el uso previsto se considera un Uso condicional, Excepción especial o no está permitido por el reglamento de zonificación vigente del distrito, el propietario del negocio debe colaborar con los funcionarios del distrito para obtener la aprobación.

### **¿Cuál es el proceso para solicitar la aprobación de un uso nuevo o condicional?**

Los usos nuevos o condicionales pueden ser permitidos o denegados por el Consejo del Distrito de Hanover o la Junta de Audiencia de Zonificación, tras la revisión de la Comisión de Planificación, las audiencias públicas y otros procedimientos previstos en el Código de Planificación de los Municipios de Pennsylvania y el Código de Zonificación del Distrito. Será necesario presentar una solicitud en los formularios proporcionados por el distrito junto con toda la información requerida.

Para obtener copias de los formularios requeridos, comuníquese con el Departamento de Planificación e Ingeniería del distrito:

**P. Eric Mains, PE**

**Director, Dpto. de Planificación e Ing.**

[emains@hanoverboroughpa.gov](mailto:emains@hanoverboroughpa.gov)

(717) 637-3877 ext. 1005

Para consultar todas las ordenanzas en vigor dentro de los límites del distrito, visite el siguiente enlace en el sitio web del distrito:

<https://www.ecode360.com/HA0246>

## Proceso y permisos de promoción inmobiliaria

En caso de que decida comprar una propiedad y desarrollarla o comprar o arrendar un edificio existente que requiera demolición o renovación, existen ciertos procesos en el distrito de Hanover, el condado de York y/o a nivel estatal, que rigen los pasos.

### ¿Qué permisos locales debo tener en cuenta en relación con la construcción o la demolición?

El distrito de Hanover exige permisos tanto para la construcción como para la demolición. También puede utilizar los siguientes enlaces para obtener las solicitudes de permiso correspondientes que se pueden presentar en línea. Actualmente se están realizando esfuerzos para migrar todo el proceso de concesión de permisos a un sistema “en la nube” para proporcionar una funcionalidad añadida a los solicitantes para el seguimiento de la presentación de sus permisos. Si tiene preguntas sobre los permisos, comuníquese con el funcionario de permisos de construcción, el Sr. Dennis Northcraft, en el edificio municipal del distrito.

#### Solicitud de permiso de construcción:

<https://www.hanoverboroughpa.gov/FormCenter/Building-Zoning-4/Zoning-Building-Application-46>

### ¿Cuál es el proceso de desarrollo de suelos en el condado de York y para el estado de Pennsylvania?

El proceso de desarrollo de suelos en Pennsylvania es un procedimiento de varios pasos. Nuestro municipio, el condado, las agencias estatales y las agencias federales pueden desempeñar un papel, ya que se necesitan varios niveles de permisos y aprobaciones. La presente guía ofrece una breve descripción de algunos de los permisos y aprobaciones locales, estatales y federales que pueden ser necesarios para una determinada propuesta de desarrollo de suelos.

Esta guía no es precisamente una lista exhaustiva de todos los permisos o aprobaciones que se requieren para cada proyecto de desarrollo de suelos (movimiento de tierras) en todo el condado, ni tampoco se requieren todos los permisos o aprobaciones enumerados y descritos en esta guía para cada proyecto. Este documento debe utilizarse únicamente como guía de referencia a medida que se avanza en el proceso de desarrollo de suelos. Debe consultar con las agencias locales, estatales y federales correspondientes para determinar qué permisos y aprobaciones son necesarios para un proyecto determinado.

### ¿Qué aprobaciones y permisos locales son necesarios?

#### I. Plan de desarrollo de suelos

1. **Plano de croquis:** Plano informal presentado por el promotor al municipio.
2. **Anteproyecto:** La revisión formal comienza una vez que se presenta el anteproyecto. El plan debe exponer los elementos del desarrollo de suelos tal y como se establece en la Ordenanza de Desarrollo de Suelos (SALDO) del municipio.

3. **Plano final:** Presentado por el promotor una vez finalizadas las mejoras.

## **II. Aprobaciones de zonificación (consulte la sección sobre zonificación)**

1. **Variaciones de zonificación:** Pueden ser necesarias si el proyecto se desvía de las normas y requisitos existentes en la ordenanza de zonificación.
2. **Aprobaciones de uso condicional:** El proyecto puede ser de un uso generalmente aceptado pero podría requerir una aprobación por parte del municipio.
3. **Excepciones especiales:** Similar al uso condicional pero la Junta de Audiencia de Zonificación escucha la solicitud.
4. **Rezonificación:** Si el terreno no está zonificado para su desarrollo, el promotor puede presentar una solicitud de rezonificación de la propiedad.

## **III. Aprobación del plan de gestión de vertidos de aguas pluviales**

El distrito de Hanover es uno de los muchos municipios situados en Pennsylvania a los que la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos (US EPA) ha exigido un permiso para el vertido de aguas pluviales. El distrito fue incluido en la lista por la US EPA debido a nuestra ubicación en la cuenca de la Bahía de Chesapeake y a la concentración de nuestra población. Como resultado, el Departamento de Protección Ambiental de Pennsylvania (PA DEP) ha concedido al distrito la cobertura de su permiso general para el vertido de nuestras aguas pluviales, denominado “Vertidos de aguas pluviales procedentes de pequeños sistemas municipales separados de alcantarillado pluvial (MS4).” Todos los proyectos que impliquen movimiento de tierras deben ser aprobados por el DEP. Si el proyecto implica más de un acre, el DEP debe emitir un permiso NPDES.

## **IV. Aprobaciones de aguas residuales (Ley 537)**

Cuando se propone un nuevo proyecto de desarrollo de suelos en el municipio, éste debe modificar su Plan de la Ley 537 para satisfacer las necesidades adicionales de evacuación de aguas residuales del nuevo desarrollo de suelos. A continuación, el municipio presenta la modificación al DEP para su revisión y aprobación.

## **V. Permisos de construcción**

Las solicitudes de permisos de construcción se presentan después de la aprobación del Plan final. Esto correspondería para un proceso general para una nueva empresa en el distrito;

- 1.) Presentar una solicitud de cambio de uso
  - a. Localice la propiedad en el mapa de zonificación y busque el distrito de zonificación correspondiente.
  - b. Compruebe si su negocio previsto está permitido como “uso por derecho” en ese distrito de zonificación.

- c. Proporcione una breve descripción de la empresa e incluya (horario de servicio, días de la semana y número de empleados).
- d. Llame o envíe un correo electrónico al Oficial de Zonificación para obtener aclaraciones, en caso necesario. **La aprobación del cambio de uso NO sustituye a ningún requisito de licencia de obras.** Solo reconoce el cambio e indica que el uso propuesto es un uso válido (permitido) dentro de ese distrito de zonificación.

2.) ¿Necesita el inmueble cambios? (fontanería, electricidad, estructuras)

En caso afirmativo, presente una solicitud completa de permiso de zonificación/construcción ante el DPE, en la que se detallen todos los cambios propuestos.

<https://www.hanoverboroughpa.gov/FormCenter/Building-Zoning-4/Zoning-BuildingApplication-46>

3.) El personal del DPE se comunicará con usted cuando sus permisos estén listos.

## **VI. Aprobación de señalizaciones**

La construcción o colocación de cualquier letrero, pancarta o material publicitario de cualquier tipo debe tener primero la aprobación del Departamento de Planificación e Ingeniería, a través de los criterios de señalización como se indica en la Ordenanza de Zonificación.

## **VII. Certificado de ocupación**

Documento emitido por el municipio que certifica el cumplimiento de un edificio con los códigos de construcción aplicables y otras leyes e indica que está en condiciones adecuadas para su ocupación.

### **¿Qué aprobaciones y permisos estatales son necesarios?**

#### **I. Permiso NPDES para la gestión de aguas pluviales**

Todas las actividades de construcción que alteren más de un acre de terreno deben obtener este permiso del DEP presentando un Plan de Control de Erosión y Sedimentación (E&S) diseñado para controlar la escorrentía y proteger la calidad del agua durante y después de la construcción.

#### **II. Permisos de obstrucción e invasión de aguas**

Si el desarrollo propuesto contempla cualquier relleno o alteración de la tierra en un humedal, un curso de agua o una vía de inundación, o la colocación de cualquier cruce (como un puente o una alcantarilla) sobre un humedal, un curso de agua o una vía de inundación, el promotor necesitará un permiso de obstrucción e invasión de aguas (también conocido como “permiso del capítulo 105”) del DEP.

#### **III. Revisión de la Comisión Histórica y de Museos de Pennsylvania (PHMC)**

Como parte del proceso de revisión de algunos permisos del DEP, la Comisión Histórica y de Museos de Pennsylvania (PHMC) realiza una revisión de los recursos culturales. Con respecto a los permisos del DEP que pueden ser necesarios para un desarrollo, se requiere una revisión de los recursos

culturales del PHMC para: permisos individuales de invasión y obstrucción de aguas; permisos del NPDES para los vertidos de aguas pluviales asociados a las actividades de construcción cuando la alteración de la tierra es superior a 10 acres; y aprobaciones de aguas residuales (Ley 537) para nuevos desarrollos. La PHMC se encarga de proteger los recursos arqueológicos e históricos importantes. Si la PHMC determina que el lugar del proyecto es un sitio arqueológico importante, puede realizar un estudio arqueológico y, además, una investigación arqueológica de campo.

#### IV. Revisión del Inventario de Diversidad Natural de Pennsylvania (PNDI)

Todos los permisos y aprobaciones del DEP implican una revisión del Inventario de Diversidad Natural de Pennsylvania (PNDI) para determinar si el proyecto propuesto afectará a especies vegetales o animales de interés especial, comunidades naturales raras y ejemplares o características geológicas únicas.

#### V. Permisos de ocupación de carreteras

Si el desarrollo propuesto requiere el acceso a una carretera estatal, el promotor debe obtener un permiso de ocupación de carreteras (HOP) del Departamento de Transporte de Pennsylvania (PennDOT). También puede ser necesario un Estudio de Impacto del Tráfico que analice el impacto del desarrollo propuesto en los patrones de tráfico existentes.

#### Enlaces útiles:

- ✓ [Sitio web municipal de Hanover](#)
- ✓ [Sitio web de gestión de aguas pluviales del PA DEP](#)
- ✓ [Sitio web del Programa de Patrimonio Natural de Pennsylvania](#)
- ✓ [Sitio web de la Comisión Histórica y de Museos](#)

#### ¿Qué otros servicios públicos de apoyo a las empresas existen?



Main Street Hanover (MSH) es una gran entidad de apoyo centrada en la localidad y tiene los siguientes recursos disponibles en su sitio web. Tienen una página de apoyo a las empresas con enlaces a SCORE, Centro de Desarrollo de Pequeñas Empresas de Pennsylvania y otros.

<https://mainstreethanover.org/business-support/>

#### Otros recursos:

- ✓ [Ventanilla Única Empresarial de Pennsylvania](#)
- ✓ [Centro de Desarrollo de Pequeñas Empresas de Pennsylvania](#)
- ✓ [Administración de Pequeños Negocios](#)
- ✓ [Cámara de Comercio de Hanover](#)



- ✓ Alianza Económica del Condado de York (YCEA)
- ✓ USDA
- ✓ Departamento de Desarrollo Comunitario y Económico del Estado de Pennsylvania