

Código de zonificación de Lakewood - 2025

ARTICLE 1: |  
ARTICLE 2: |  
ARTICLE 3: |  
ARTICLE 4: |  
ARTICLE 5: |  
ARTICLE 6: |  
ARTICLE 7: |  
ARTICLE 8: |  
ARTICLE 9: |  
ARTICLE 10: |  
ARTICLE 11: |

|  |             |
|--|-------------|
| <b>ARTÍCULO 12: No conformidades .....</b>                                       | <b>12-1</b> |
| <b>17.12.1: Generalidades .....</b>  | <b>12-1</b> |
| 17.12.1.1: Autoridad para continuar .....  | 12-1        |
| 17.12.1.2: No conformidades perjudiciales para la salud y la seguridad .....     | 12-1        |
| 17.12.1.3: Determinación del estado de no conformidad .....                      | 12-1        |
| 17.12.1.4: Certificado no conforme.....  | 12-1        |
| 17.12.1.5: No conformidades creadas por la acción pública .....                  | 12-1        |
| <b>17.12.2: Edificios o estructuras no conformes.....</b>                        | <b>12-2</b> |
| 17.12.2.1: Edificios no conformes en distritos de la zona R-L .....              | 12-2        |
| 17.12.2.2: Edificios no conformes en distritos de las zonas R-M, M, C o LI ..... | 12-3        |
| <b>17.12.3: Uso no conforme .....</b>  | <b>12-4</b> |
| <b>17.12.4: Cercas no conformes .....</b>  | <b>12-5</b> |
| <b>17.12.5: Señales no conformes.....</b>  | <b>12-5</b> |
| <b>17.12.6: Señales en edificios no conformes .....</b>                          | <b>12-6</b> |
| 17.12.6.1: Propósito e intención .....   | 12-6        |
| 17.12.6.2: Aplicabilidad y estándares .....                                      | 12-6        |
| <b>17.12.7: Estacionamiento no conforme.....</b>                                 | <b>12-6</b> |

## **ARTICLE 12: NO CONFORMIDADES**

### **17.12.1: General**

Este artículo tiene por objeto regular los edificios, estructuras, usos, cercas y letreros que se crearon legalmente pero que no cumplen con uno o más de los requisitos de este Código de Zonificación. Además, la intención es identificar las circunstancias y condiciones bajo las cuales se permitirá que exista cualquier edificio, estructura, uso, cerca o letrero no conforme y pueda modificarse.

#### **17.12.1.1: Autoridad para continuar**

Cualquier no conformidad que existiera legalmente el **1 de septiembre de 2025**, o que se convierta en no conforme tras la adopción posterior de cualquier revisión o enmienda a este Código de Zonificación, puede continuar de acuerdo con las disposiciones de este Artículo.

#### **17.12.1.2: No conformidades perjudiciales para la salud y la seguridad**

Ninguna disposición de este Artículo se interpretará para permitir la continuación de cualquier edificio, estructura, uso, cerca o letrero no conforme cuando el Director determine que es perjudicial para la salud o seguridad pública. El derecho a continuar el uso de cualquier edificio, estructura, uso, cerca o letrero no conforme estará sujeto a todos los requisitos de seguridad de la vivienda, construcción, salud y otros códigos y estándares de seguridad aplicables.

#### **17.12.1.3: Determinación del estado de no conformidad**

La carga de establecer que un edificio, estructura, uso, cerca o letrero no cumple deberá, en todos los casos, recaer únicamente en el propietario de dicho edificio, estructura, uso, cerca o letrero no conforme.

#### **17.12.1.4: Certificado de no conformidad**

Un propietario de cualquier edificio, estructura, uso, cerca o letrero no conforme puede solicitar un Certificado de no conformidad presentando una solicitud ante el Director. La solicitud incluirá la fecha aproximada en que se estableció el edificio, estructura, uso, cerca o letrero, y cualquier otra información que el Director determine que es necesaria para permitir una determinación precisa de si el edificio, estructura, uso, cerca o letrero no es conforme.

#### **17.12.1.5: No conformidades creadas por la acción pública**

Cuando el área del lote o los retranqueos se reducen como resultado de la tierra adquirida por un gobierno federal, estatal o local, o cualquier otra agencia pública, para un propósito público, y el resto es al menos el sesenta (60) por ciento del estándar

mínimo requerido para el distrito de zonificación en el que se encuentra, entonces se considera que ese lote o estructura cumple con los estándares mínimos de este Código de Zonificación. Los remanentes de menos del sesenta (60) por ciento de los estándares mínimos requeridos se considerarán no conformes.

## **17.12.2: Edificios o estructuras no conformes**

### **17.12.2.1: Edificios o estructuras no conformes en distritos de la zona R-L**

Un edificio o estructura no conforme en un distrito de zona residencial de bajo formato puede continuar utilizándose sujeto a las siguientes disposiciones:

#### **A. Reparar:**

Un edificio o estructura no conforme puede repararse o alterarse estructuralmente solo si la alteración o reparación no aumenta la no conformidad y cumple con este Código de Zonificación. Si el edificio o estructura no conforme, o cualquier parte del mismo, es declarado inseguro por un inspector de edificios de la Ciudad, el edificio puede fortalecerse o restaurarse a una condición segura incluso si el cumplimiento de los requisitos de este Código de Zonificación es imposible.

#### **B. Expansión:**

1. Un edificio o estructura primaria no conforme puede ampliarse, extenderse, construirse o modificarse según lo determine el Director de la siguiente manera:
  - a. La expansión o alteración no es mayor de veinte (20) pies de largo, o veinte (20) por ciento de la profundidad promedio del lote, lo que sea menor;
  - b. La expansión o alteración no se acerca más a la línea de propiedad que la parte no conforme existente del edificio o estructura y no está a menos de tres (3) pies de la línea de propiedad adyacente;
  - c. No se crean nuevas no conformidades;
  - d. La expansión o alteración es compatible con el patrón de desarrollo existente en las cercanías;
  - e. La expansión o alteración es consistente con el Plan Integral de la Ciudad; y
  - f. Se cumplen todos los demás estándares de este Código de Zonificación.
2. A excepción de una (1) y dos (2) estructuras primarias de vivienda en el distrito de la zona residencial de forma baja, no se permite ninguna

expansión vertical a menos que cumpla con todos los estándares de este Código de Zonificación.

C. Restauración de daños:

1. Un edificio o estructura principal no conforme que sea dañado o destruido por un incendio o cualquier otro desastre natural puede restaurarse de acuerdo con [17.12.1.3](#). En tal caso, el edificio o estructura principal puede restablecerse en la medida en que existía antes del momento del daño, y dentro de los límites de la estructura preexistente, siempre que las reparaciones o reconstrucción no aumenten el grado de no conformidad y siempre que dichas reparaciones, restauración o reconstrucción comiencen dentro de los dieciocho (18) meses posteriores a la fecha de dicho daño.
2. Un edificio o estructura accesoria no conforme que sea destruido o dañado en la medida de más del sesenta (60) por ciento de su valor de reemplazo no será reparado o reconstruido excepto en cumplimiento de los requisitos de este Código de Zonificación.

**17.12.2.2: Edificios o estructuras no conformes en distritos de la zona R-M, M, C o LI**

Un edificio o estructura no conforme en un distrito residencial, de uso mixto, comercial o de zona industrial ligera de forma media puede continuar utilizándose sujeto a las siguientes disposiciones:

A. Reparar

Un edificio o estructura no conforme puede repararse o alterarse estructuralmente solo si la alteración o reparación no aumenta la no conformidad, excepto según lo dispuesto en la Subsección B, a continuación. Si el inspector de edificios de la Ciudad declara inseguro el edificio o estructura no conforme, o cualquier parte del mismo, el edificio puede fortalecerse o restaurarse a una condición segura, incluso si el cumplimiento de los requisitos de este Código de Zonificación es imposible.

B. Expansión:

Se permitirá que un edificio o estructura no conforme se amplíe, amplíe o modifique de la siguiente manera:

1. Un edificio o estructura no conforme puede ampliarse en un máximo del veinte (20) por ciento del GFA de la estructura que existía el 1 de septiembre de 2025, o que se vuelve no conforme tras la adopción posterior de cualquier revisión o enmienda a este Código de Zonificación, si la expansión o

alteración no aumenta o extiende ninguna no conformidad existente ni crea nuevas no conformidades.

2. Un edificio o estructura no conforme puede expandirse más del veinte (20) por ciento del GFA del edificio o estructura que existía el 1 de **septiembre de 2025**, o que se vuelve no conforme con la adopción posterior de cualquier revisión o enmienda a este Código de Zonificación, si esa parte del edificio o estructura que se está expandiendo cumple con los requisitos del Artículo 5.

C. Restauración de daños:

1. Un edificio o estructura principal no conforme que sea dañado o destruido por un incendio o cualquier otro desastre natural puede restaurarse de acuerdo con [17.12.1.3](#). En tal caso, el edificio o estructura principal puede restablecerse en la medida en que existía antes del momento del daño, y dentro de los límites de la estructura preexistente, siempre que las reparaciones o reconstrucción no aumenten el grado de no conformidad y siempre que dichas reparaciones, restauración o reconstrucción comiencen dentro de los dieciocho (18) meses posteriores a la fecha de dicho daño.
2. Un edificio o estructura accesoria no conforme que sea destruido o dañado en la medida de más del sesenta (60) por ciento de su valor de reemplazo no será reparado o reconstruido excepto en cumplimiento de los requisitos de este Código de Zonificación.

### **17.12.3: Uso no conforme**

- A. Ningún uso no conforme puede expandirse a través de ninguna actividad de desarrollo a menos que se permita lo contrario en este Artículo.
- B. Un uso no conforme existente puede continuar, excepto que el uso no conforme terminará si se interrumpe por un período de seis (6) meses o más, independientemente de cualquier intención de reanudar las operaciones. Sin embargo, el Director, por causa justificada demostrada, puede extender el período de interrupción según los siguientes criterios:
  1. El edificio y/o el sitio fueron diseñados específicamente para el uso particular para el que se solicita la extensión;
  2. No hay oportunidades sustanciales de reurbanización para ese sitio en el futuro cercano;
  3. No se ha producido ninguna remodelación en las cercanías del sitio; y
  4. El uso para el que se solicita la extensión no tendrá un impacto perjudicial en los usos circundantes o en la posible reurbanización.

- C. Un uso no conforme no debe cambiarse a otro uso no conforme. Sin embargo, el Director, por una buena causa demostrada, puede permitir un cambio a otro uso no conforme basado en los siguientes criterios:
  - 1. La configuración y el diseño del sitio y / o edificio limitan significativamente las oportunidades de reurbanización y reutilización;
  - 2. No se ha producido ninguna remodelación en las cercanías del sitio; y
  - 3. El uso para el que se solicita la extensión tendrá un impacto menos adverso que el uso no conforme anterior o que un edificio vacante en el sitio.
- D. El Director, a discreción del Director, puede requerir ciertas mejoras en el sitio como condición para la aprobación de acuerdo con otros estándares de este Código de Zonificación.
- E. El Director, a discreción del Director, puede someter el uso no conforme propuesto a un proceso de permiso de uso especial como se describe en el Artículo 2 de este Código de Zonificación.
- F. Un uso no conforme, si se cambia a un uso conforme, no puede cambiarse posteriormente a ningún uso no conforme.

#### **17.12.4: Cercas no conformes**

- A. Una cerca no conforme debe ponerse en conformidad si la cerca se daña o destruye en más del sesenta (60) por ciento de su valor total de reemplazo.
- B. Una cerca no conforme que no cumpla con el retroceso mínimo de dos (2) pies desde la parte posterior de la acera contigua puede reemplazarse en el mismo lugar para preservar el dosel de árboles de la calle siempre que no invada ninguna servidumbre o derecho de paso.

#### **17.12.5: Señales no conformes**

Un signo no conforme debe ponerse en conformidad con cualquiera de los siguientes:

- A. El letrero está dañado o destruido en más del sesenta (60) por ciento de su valor total de reemplazo;
- B. Se solicita un permiso para alterar el soporte estructural del letrero; o
- C. Se solicita un permiso para cambiar una parte del letrero a un letrero de exhibición digital.

## **17.12.6: Señales en edificios no conformes**

### **17.12.6.1: Propósito e intención**

El propósito de proporcionar estándares de letreros para edificios no conformes es permitir flexibilidad con respecto a la ubicación y el tamaño de los letreros de pared para edificios existentes que actualmente no cumplen con los estándares dimensionales del distrito de la zona.

### **17.12.6.2: Aplicabilidad y estándares**

- A. El Director puede modificar los estándares de señalización en los letreros de pared en edificios no conformes que estén alejados de la calle pública a más de ochenta y cinco (85) pies. El Director evaluará, y podrá aprobar con o sin condiciones, una solicitud para modificar los estándares de letreros de pared en función de lo siguiente:
1. El solicitante demuestra que el letrero de pared propuesto logrará un resultado comparable en visibilidad desde la calle como los estándares no modificados sobre edificios conformes en el mismo distrito de la zona; y
  2. El letrero de pared propuesto es la señalización mínima necesaria para comunicar un mensaje en comparación con los estándares no modificados sobre edificios conformes en el mismo distrito de la zona.
- B. Si el Director no aprueba las modificaciones a los estándares de letreros para un letrero ubicado en un edificio no conforme, por defecto se permitirá la señalización del edificio según los estándares de letreros actuales para ese distrito y uso de la zona.

## **17.12.7: Estacionamiento no conforme**

El estacionamiento no conforme en los distritos de zonas residenciales, de uso mixto, comerciales e industriales ligeros de forma media puede continuar, excepto que cuando se amplía, extiende o altera cualquier edificio o estructura, el estacionamiento deberá cumplir con los estándares mínimos de estacionamiento identificados en la Tabla 15.