

ARTÍCULO 3: Distritos de Zona	3-1
17.3.1: Generalidades	3-1
17.3.1.1: Propósito e intención.....	3-1
17.3.2: Distritos y mapas	3-1
17.3.2.1: Aplicabilidad.....	3-1
17.3.2.2: Creación de distritos	3-1
17.3.2.3: Mapa del distrito de zonificación	3-3
17.3.2.4: Interpretación de los límites del distrito	3-3
17.3.2.5: Cambios en la línea de lote.....	3-4
17.3.3: Distritos residenciales.....	3-4
17.3.3.1: Propósito e intención.....	3-4
17.3.3.2: Descripciones de distritos residenciales.....	3-4
17.3.4: Distritos de uso mixto	3-7
17.3.4.1: Propósito e intención.....	3-7
17.3.4.2: Descripciones de distritos de uso mixto	3-8
17.3.4.3: Contextos de distrito de uso mixto	3-8
17.3.5: Distritos comerciales e industriales ligeros	3-11
17.3.5.1: Propósito e intención.....	3-11
17.3.5.2: Descripciones comerciales e industriales ligeras.....	3-11
17.3.6: Distrito de Desarrollo Planificado	3-12
17.3.6.1: Propósito e intención.....	3-12
17.3.6.2: Aplicabilidad.....	3-13
17.3.6.3: Plan Oficial de Desarrollo.....	3-13
17.3.6.4: Usos permitidos	3-14
17.3.6.5: Otras normas y modificaciones	3-14

ARTICLE 3: DISTRITOS DE ZONA

17.3.1: General

17.3.1.1: Propósito e intención

Este artículo describe cada distrito de zona establecido dentro de la Ciudad de Lakewood (la "Ciudad"). El propósito de los diversos distritos es:

- A. Garantizar la compatibilidad de los usos de la tierra;
- B. Apoyar el uso y la reutilización eficientes y económicos de la tierra;
- C. Proporcionar luz y aire adecuados en proyectos de desarrollo;
- D. Fomentar proyectos de desarrollo y reurbanización y usos de la tierra que sean funcionales y exhiban buen diseño y estética; y
- E. Proteger las residencias, negocios e infraestructura existentes de la Ciudad de una manera que sea consistente con el Plan Integral de la Ciudad.

17.3.2: Distritos y mapas

17.3.2.1: Aplicabilidad

- A. Cualquier solicitud de zonificación inicial, rezonificación o zonificación legislativa de la propiedad presentada en o después de la fecha de vigencia de este Código de Zonificación será para un distrito de zona creado por este Código de Zonificación. Este Código de Zonificación rige la solicitud y el uso de la propiedad que se propone zonificar o rezonificar.
- B. Cualquier solicitud para una zonificación inicial, rezonificación o zonificación legislativa de la propiedad presentada antes y pendiente en la fecha de vigencia de este Código de Zonificación se modificará para proponer un distrito de zona creado por este Código de Zonificación y de otra manera se ajustará y se registrará por este Código de Zonificación, a menos que la Comisión de Planificación haya realizado una audiencia sobre la solicitud. Si la Comisión de Planificación ha llevado a cabo una audiencia, la solicitud se registrará por, y la zonificación o rezonificación será aprobada o desaprobada sujeto a los procedimientos y estándares establecidos en la Ordenanza O-2012-24, según enmendada.

17.3.2.2: Creación de distritos

Para llevar a cabo los propósitos de este Código de Zonificación, la Ciudad de Lakewood se dividirá en varios distritos de zona como se define en este Artículo.

17.3.2.3: Mapa del distrito de zonificación

- A. La ubicación de los terrenos ubicados dentro de los distritos de zona especificados después de la fecha de vigencia de este Código de Zonificación se muestra en el mapa titulado Mapa Oficial del Distrito de Zonificación de la Ciudad de Lakewood, designado por la presente como el mapa oficial del distrito de zonificación de la Ciudad. El mapa es parte de este Código de Zonificación por esta referencia, y los distritos establecidos y mostrados en él se aprueban por la presente. El mapa oficial será mantenido por el Secretario de la Comisión de Planificación.
- B. Cuando la tierra se zonifica o rezonifica de conformidad con este Código de Zonificación, dichos cambios se realizarán en el Mapa Oficial del Distrito de Zonificación de la Ciudad de Lakewood de conformidad con el Código Municipal de Lakewood.
- C. La Comisión de Planificación y el Concejo Municipal pueden, mediante resolución, autorizar al personal a corregir la redacción u otros errores u omisiones en el Mapa Oficial del Distrito de Zonificación de la Ciudad de Lakewood, pero dicha corrección no tendrá el efecto de enmendar el Código de Zonificación original o cualquier enmienda posterior al mismo.

17.3.2.4: Interpretación de los límites del distrito

Cuando exista incertidumbre con respecto a los límites de los diversos distritos como se muestra en los mapas de distritos de zonificación, el Director determinará el límite aplicando las siguientes reglas:

- A. En áreas subdivididas, a menos que se muestre lo contrario en los mapas, el límite del distrito es la línea central de dicha calle, callejón o línea de lote de registro. Cuando una línea de límite de distrito esté aproximadamente a lo largo de una calle, callejón o línea de lote de registro, la línea central de dicha calle, callejón o línea de lote se interpretará como el límite.
- B. En áreas no subdivididas, a menos que se muestre lo contrario en los mapas, el límite del distrito es la línea central de dicha calle, carretera o línea topográfica. Cuando no se indique que una línea fronteriza del distrito sigue una calle, callejón o línea topográfica, la línea límite de zonificación se determinará mediante la escala designada en el mapa de zonificación.
- C. En el caso de un límite de distrito que divide la propiedad sin depender de las líneas del lote, la ubicación del límite se determinará mediante la escala designada en el mapa de zonificación.

17.3.2.5: Cambios en la línea de lote

Cuando los límites de la línea de lote son, o han sido, alterados a través del proceso de subdivisión, el Director puede determinar que los límites de zonificación cambien para coincidir con la nueva línea de lote más cercana según los siguientes criterios:

- A. La determinación no resultará en un cambio significativo en los permisos generales de uso de la tierra para la propiedad alterada;
- B. El área de cambio no será suficiente, en sí misma, para dar lugar a un nuevo edificio o uso que no estaba permitido anteriormente; y
- C. No se realizará ningún cambio sin el conocimiento y permiso del propietario afectado.

17.3.3: Distritos residenciales

17.3.3.1: Propósito e intención

Los distritos de la zona residencial están destinados principalmente a:

- A. Crear, mantener y promover una variedad de oportunidades de vivienda que satisfagan las diversas necesidades económicas y sociales de los residentes;
- B. Mantener y promover el carácter físico deseado de los vecindarios existentes y en desarrollo;
- C. Cuando corresponda, proteger la escala, el carácter y el atractivo único de los vecindarios residenciales existentes; y
- D. Permitir servicios e instalaciones públicas e institucionales adecuadas, como escuelas, parques y usos recreativos, instituciones religiosas e infraestructura de transporte.

Si bien los distritos se adaptan principalmente a tipos de uso residencial, también se permiten algunos usos institucionales, comerciales limitados y de negocios en el hogar.

17.3.3.2: Descripciones de distritos residenciales

El objetivo general de cada distrito de la zona residencial (R) dentro de la Ciudad se identifica mediante las descripciones a continuación.

- A. **Residencial de bajo formato - A (R-L-A):** Este distrito de la zona está destinado a apoyar el desarrollo incremental que se alinea con el carácter rural de la ciudad. El desarrollo consiste principalmente en pequeñas viviendas residenciales en grandes lotes.

De acuerdo con las áreas residenciales de bajo formato, este distrito de la zona permite opciones de vivienda que refuerzan el paisaje rural al tiempo que permiten una variedad de opciones de vivienda más allá de las viviendas de una sola unidad (Ver [Figura 1](#)).

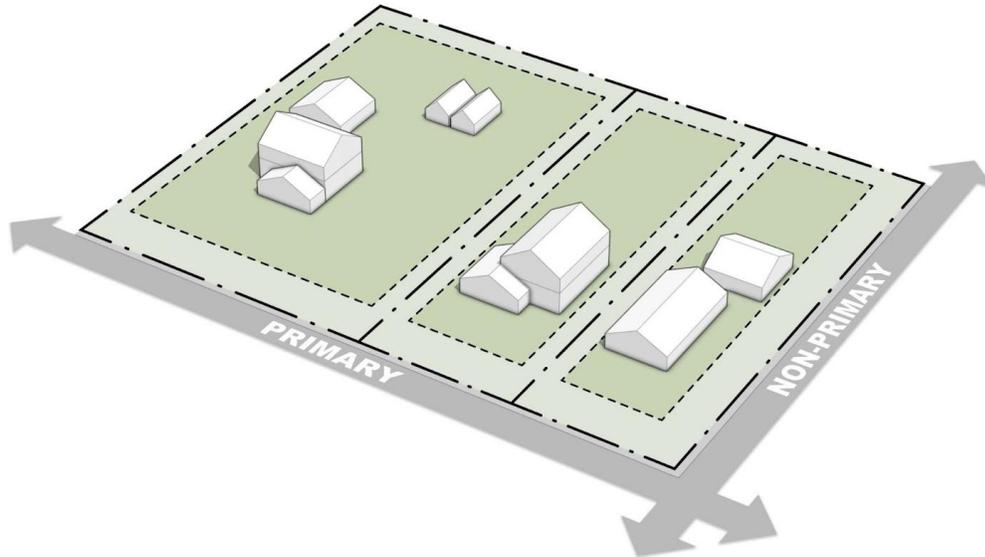


Figura 1: Ejemplo de residencial de bajo formato – A; 17.3.3.2:A

- B. **Residencial de bajo formato – B (R-L-B):** Este distrito de la zona está destinado a mantener el carácter residencial de los vecindarios suburbanos tradicionales, al tiempo que amplía la gama de opciones de vivienda disponibles. El desarrollo consiste principalmente en pequeñas viviendas residenciales en lotes de tamaño mediano a grande. La forma de un lote típico varía ampliamente y puede ser cuadrada, trapezoidal, rectangular o irregular.

Este distrito de zona permite múltiples unidades con un solo edificio a escala de casa y, en lotes más grandes, varios edificios a escala de casa en un lote (Ver [Figura 2](#)).

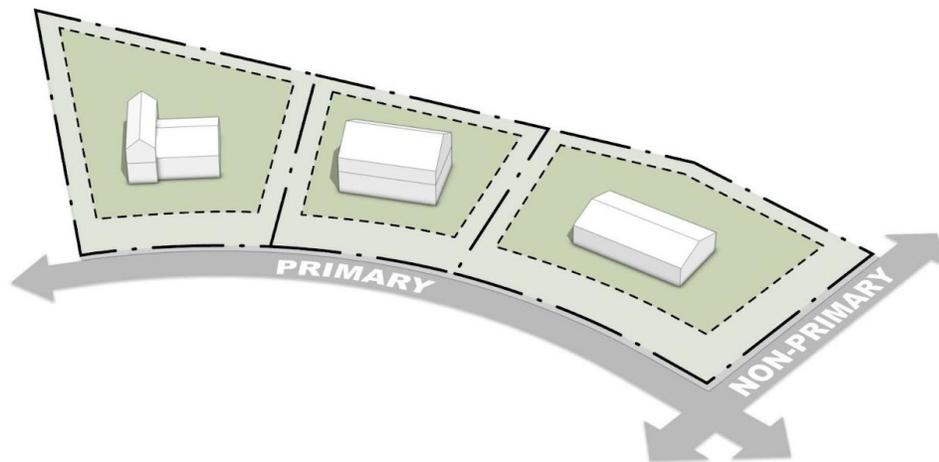


Figura 2: Ejemplo de residencial de bajo formato – B; 17.3.3.2:B

- C. **Residencial de bajo formato - C (R-L-C):** Este distrito de la zona está destinado a apoyar vecindarios compactos y transitables con una variedad de opciones de vivienda. El desarrollo incluye viviendas adosadas y separadas a pequeña escala, y los lotes suelen ser más profundos que anchos.

Este distrito de zona controla la forma del edificio sobre el número de unidades, lo que permite aumentos suaves de densidad sin cambios drásticos en la escala del vecindario (Ver [Figura 3](#)).

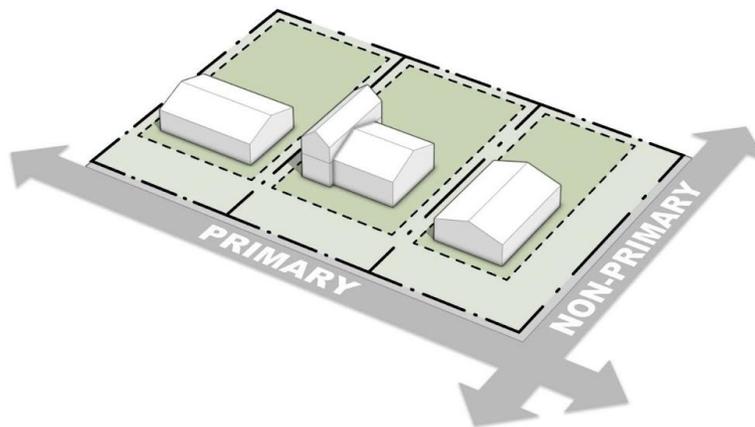


Figura 3: Ejemplo de residencial de bajo formato – C; 17.3.3.2:C

- D. **Residencial de bajo formato - Casa prefabricada (R-L-MH):** El distrito R-L-MH está destinado a permitir desarrollos donde los espacios se venden o alquilan

para la colocación de una casa móvil en un entorno similar a un parque, donde las casas se utilizan como residencias estacionales o permanentes, u otros tipos de viviendas móviles.

- E. **Residencial de forma media (R-M):** El distrito R-M está destinado a proporcionar una combinación de tipos de viviendas de densidad media que incluyen, entre otras, viviendas adjuntas y edificios multifamiliares.

17.3.4: Distritos de uso mixto

17.3.4.1: Propósito e intención

Los distritos de la zona de uso mixto (M) están destinados a:

- A. Acomodar y promover una combinación de usos comerciales (por ejemplo, minoristas, servicios, oficinas) y residenciales;
- B. Fomentar el desarrollo amigable para los peatones que consiste en usos comerciales, comerciales y residenciales en el mismo edificio o en el mismo sitio;
- C. Mantener la integridad y viabilidad de los vecindarios residenciales adyacentes;
- D. Proporcionar áreas para usos públicos y semipúblicos, como servicios públicos e infraestructura de telecomunicaciones necesaria para apoyar a la comunidad; y
- E. Proporcionar flexibilidad de desarrollo, al tiempo que garantiza que el nuevo desarrollo y la reurbanización interactúen adecuadamente con los usos de la tierra adyacentes.

17.3.4.2: Descripciones de distritos de uso mixto

Los distritos de uso mixto se establecen para permitir una variedad de tipos de distritos, desde el pequeño centro vecinal hasta los centros a nivel regional. El objetivo general de cada distrito de zona de uso mixto (M) dentro de la Ciudad se identifica mediante las descripciones a continuación.

- A. **M-N – Vecindario de uso mixto:** El distrito M-N está destinado a permitir y acomodar una combinación de usos comerciales a escala de vecindario de menor intensidad y una variedad de usos residenciales generalmente a lo largo de las calles colectoras y adyacentes a las estaciones de tren ligero con acceso sin cita previa. Los usos típicos no residenciales incluyen aquellos que proporcionan bienes y servicios a los residentes de los vecindarios circundantes. El distrito está destinado a acomodar un alto nivel de actividad y escala peatonal. Se fomentan los edificios y proyectos de uso mixto y no se requieren.
- B. **M-G – Uso mixto general:** El distrito M-G está destinado a permitir el desarrollo comercial comunitario y de uso mixto generalmente a lo largo de las calles arteriales. Los usos típicos no residenciales incluyen los necesarios para apoyar a la comunidad. El distrito está destinado a acomodar un mayor nivel de actividad de vehículos motorizados, aunque la actividad peatonal aún se acomodará y alentará.
- C. **MC - Núcleo de uso mixto:** El distrito MC está destinado a permitir y acomodar oportunidades para el desarrollo de uso mixto de mayor densidad en áreas desarrolladas o planificadas con las características urbanas más intensas, como el centro de Lakewood y adyacentes a las estaciones de tren ligero con instalaciones de estacionamiento asociadas. Los usos típicos no residenciales incluyen aquellos generalmente destinados a apoyar a toda la ciudad. El distrito está destinado a acomodar un alto nivel de actividad peatonal, aunque la actividad de vehículos motorizados aún se acomodará. Los edificios y proyectos de uso mixto son componentes clave de este distrito y son necesarios en ciertos contextos.
- D. **M-R – Residencial de uso mixto:** El distrito M-R está destinado a permitir un desarrollo residencial multifamiliar compacto con una variedad de densidades. Este distrito también permitirá usos de oficinas y comercios que se integran en proyectos residenciales. Las densidades residenciales mínimas se establecen como parte del distrito para maximizar el número potencial de pasajeros de tránsito y usuarios comerciales dentro de las áreas adyacentes de tránsito y desarrollo urbano, al tiempo que limitan el impacto en los vecindarios circundantes existentes.

17.3.4.3: Contextos de distrito de uso mixto

A cada distrito de zona de uso mixto dentro de la ciudad se le asigna un contexto, basado en la característica existente o planificada del área en la que se encuentra. Los contextos de distrito de zona abordan lo siguiente:

- A. Indicar el patrón de desarrollo apropiado para un área determinada de la ciudad;
- B. Proporcionar niveles apropiados de acceso peatonal y automático; y
- C. Establecer alturas máximas de construcción para reflejar las características existentes o propuestas del desarrollo circundante.
- D. Las descripciones asignadas de los distritos de zonas de uso mixto incluyen:
 - 1. **S – Suburbano:** El contexto suburbano refleja un entorno más orientado al automóvil, donde el patrón de calles circundantes existente y el acceso a los vecindarios residenciales adyacentes no son propicios para el nivel más alto de conectividad peatonal. El contexto permite que se proporcione una cantidad limitada de estacionamiento entre las calles públicas adyacentes y el desarrollo. Además, se permiten elementos de diseño orientados al automóvil, como las instalaciones de autoservicio (consulte [Figura 4](#)).

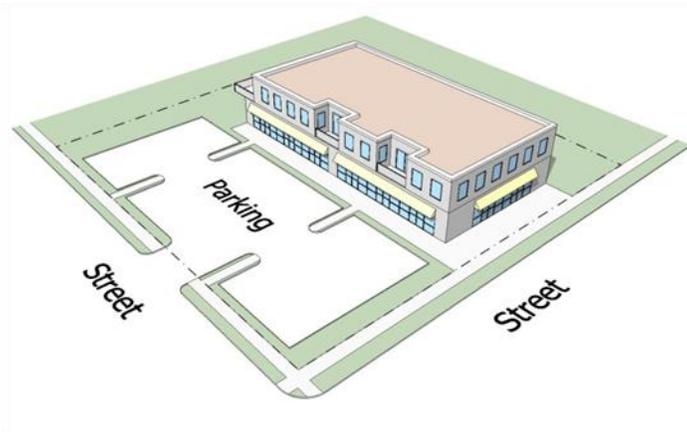


Figura 4: Ejemplo de contexto suburbano; 17.3.4.3:D.1

2. **U – Urbano:** El contexto urbano refleja un entorno más orientado a los peatones, donde el patrón de calles circundantes existente y el acceso a los vecindarios residenciales adyacentes es más propicio para el acceso de peatones y bicicletas. El contexto requiere que los edificios estén ubicados a poca distancia de las calles públicas adyacentes, con estacionamiento ubicado detrás o al costado de los edificios. Los elementos de diseño orientados al automóvil, como las instalaciones de autoservicio, generalmente tienen requisitos de diseño específicos (consulte [Figura 5](#)).



Figura 5: Ejemplo de contexto urbano; 17.3.4.3:D.2

3. **T – Tránsito:** El contexto de tránsito refleja el entorno más orientado a los peatones, donde el patrón de calles circundantes existente, el acceso a los vecindarios adyacentes y el acceso al tránsito son propicios para el acceso de peatones y bicicletas. El contexto requiere que los edificios se ubiquen a poca distancia de las calles públicas adyacentes, con estacionamiento ubicado solo detrás de los edificios, o en estructuras por encima o por debajo del nivel del suelo. Los elementos de diseño orientados automáticamente están restringidos y tienen requisitos de diseño específicos (véase [Figura 6](#)).



Figura 6: Ejemplo de contexto de tránsito; 17.3.4.3:D.3

17.3.5: Distritos comerciales e industriales ligeros

17.3.5.1: Propósito e intención

Los distritos comerciales e industriales ligeros están destinados a:

- A. Promover y acomodar usos comerciales e industriales ligeros orientados a automóviles a mayor escala;
- B. Brindar oportunidades para el desarrollo comercial e industrial ligero de un solo uso; y
- C. Fortalecer y diversificar la base económica de la Ciudad y brindar oportunidades básicas de empleo.

17.3.5.2: Descripciones comerciales e industriales ligeras

El objetivo general de cada distrito de zona comercial (C) e industrial ligera (L-I) dentro de la Ciudad se identifica mediante las descripciones a continuación.

- A. **C-R – Comercial-Regional:** El distrito C-R está destinado a proporcionar el desarrollo comercial regional a lo largo de los principales corredores de calles y

cerca de los intercambios de carreteras. Los usos típicos incluyen los necesarios para apoyar a la comunidad y crear un atractivo regional. El distrito está destinado a acomodar los niveles más altos de actividad de vehículos motorizados, aunque la actividad peatonal seguirá siendo un elemento importante del diseño. El distrito refleja un carácter más suburbano, con estacionamiento permitido frente a edificios y edificios comerciales separados de usos residenciales.

- B. **C-L – Comercial-Limitado:** El distrito C-L está destinado a proporcionar una combinación de usos comerciales de menor intensidad a lo largo de los principales corredores de calles y generalmente es apropiado dentro de los corredores comerciales y las áreas de actividad comunitaria. El distrito se adaptará a un equilibrio de la actividad relacionada con vehículos motorizados y peatones. Refleja un carácter suburbano, con estacionamiento permitido frente a los edificios. También se permiten elementos de diseño orientados al automóvil, como instalaciones de autoservicio; sin embargo, las conexiones de aceras que apoyan los patrones de circulación peatonal de los vecindarios residenciales adyacentes y otras instalaciones orientadas a los peatones son de igual importancia.
- C. **LI – Industria ligera:** El distrito LI está destinado a permitir usos industriales ligeros existentes y futuros que satisfagan las necesidades de empleo de la ciudad. Los usos típicos incluyen instalaciones que producen productos médicos, de alta tecnología y ambientalmente sostenibles, así como instalaciones industriales tradicionales que incluyen almacenamiento y distribución. También se permite cierta fabricación pesada. El distrito permite un patrón de desarrollo suburbano.

17.3.6: Distrito de Desarrollo Planificado

17.3.6.1: Propósito e intención

El distrito de Desarrollo Planificado (PD) tiene por objeto permitir la planificación y el desarrollo de parcelas sustanciales de tierra que sean adecuadas en ubicación y carácter para los usos propuestos y que sean adecuadas para ser desarrolladas como un proyecto unificado e integrado de acuerdo con planes de desarrollo detallados. El distrito de la zona PD tiene como objetivo:

- A. Proporcionar conceptos de desarrollo a gran escala, unificados y únicos que de otro modo no se permitirían dentro de los distritos de la zona estándar identificados en este Artículo del Código de Zonificación;
- B. Promover un uso más eficiente de la tierra y los servicios públicos, fomentar el diseño creativo e innovador del sitio y proporcionar un mayor nivel de comodidades y mejoras estéticas, al tiempo que cumple con las políticas y metas del Plan Integral de la Ciudad;

- C. Promover el desarrollo que se diseña individualmente para un sitio específico con el fin de abordar de manera más adecuada el contexto físico y / o las características específicas asociadas con la propiedad;
- D. Fomentar innovaciones en el desarrollo y reurbanización residencial, comercial e industrial para que las necesidades de la población puedan satisfacerse mediante una mayor variedad en el tipo, diseño y disposición de los edificios, y mediante la conservación y el uso más eficiente de los espacios abiertos auxiliares a los edificios;
- E. Fomentar un uso más eficiente de la tierra y de los servicios públicos o privados, y reflejar los cambios en la tecnología de desarrollo de la tierra;
- F. Reducir la carga de tráfico asociada con un desarrollo en calles y carreteras ubicadas en las cercanías del desarrollo; y
- G. Proporcionar un procedimiento que pueda relacionar mejor el tipo, el diseño y la disposición del desarrollo residencial, comercial e industrial con el sitio en particular, fomentando así la preservación de las características naturales de un sitio.

A cambio de flexibilidad en el diseño y desarrollo del sitio, se espera que los distritos de DP incluyan un diseño excepcional que preserve los recursos ambientales críticos; proporcionar espacios abiertos y servicios recreativos superiores al promedio; incorporar el diseño creativo en el diseño de edificios, espacios abiertos y circulación; asegurar la compatibilidad con los usos de la tierra circundante y el carácter del vecindario; y proporcionar una mayor eficiencia en el diseño y la provisión de carreteras, servicios públicos y otra infraestructura.

17.3.6.2: Aplicabilidad

El distrito de PD se aplicará solo a sitios de cinco (5) acres o más, siempre que el sitio pueda estar compuesto por múltiples propiedades adyacentes que se registrarán por un solo Plan de Desarrollo Oficial (ODP) y luego se podrá subdividir de conformidad con el ODP aprobado. El Director puede reducir el tamaño mínimo requerido de un distrito de DP si se determina que el distrito propuesto aún cumplirá con la intención de la zona de PD identificada en [17.3.6.1](#).

17.3.6.3: Plan Oficial de Desarrollo

Todos los distritos de la zona de DP se registrarán por un ODP. El ODP contendrá estipulaciones escritas y, cuando corresponda, representación gráfica que aborde en general el uso de la tierra, la densidad, la señalización, las cercas, la iluminación, el acceso y la circulación, los requisitos de diseño arquitectónico y paisajístico, y las mejoras públicas y privadas.

17.3.6.4: Usos permitidos

Un distrito de DP incluirá múltiples usos de la tierra y definirá lo siguiente:

- A. **Distrito de la zona base:** Todos los distritos de PD permitirán los usos identificados para al menos un (1) distrito de zona descrito en este Código de Zonificación. El distrito o distritos de la zona base se elegirán en función de la compatibilidad con los usos de la tierra circundantes y se relacionarán más estrechamente con los usos propuestos como parte del PD. El distrito o distritos de la zona base se identificarán específicamente como parte del PD.
- B. **Usos adicionales:** Un distrito de PD puede incluir usos no permitidos en el distrito de la zona base. Sin embargo, el uso o usos agregados al distrito basado se enumerarán en la Tabla 2, o se determinará que están permitidos, sujeto a 17.4.3. La adición de usos al distrito de la zona base se basará en la compatibilidad con los usos de la tierra circundantes.

17.3.6.5: Otras normas y modificaciones

Los estándares del distrito o distritos de la zona base aplicables incluidos en el PD, como se identifican en este Código de Zonificación, se aplicarán al distrito del PD a menos que se modifiquen específicamente como parte del PD. Cualquier modificación de las normas se identificará como parte de un ODP.

- A. La reurbanización dentro de un distrito de DP puede aplicar los estándares del distrito de la zona base o los estándares de la ODP.
- B. Cuando una PAO contenga disposiciones específicas sobre el proceso de modificación de la PAO, las disposiciones descritas en la PAO se utilizarán para modificar la PAO.