



ESTRUCTURAS Y USOS NO CONFORMES Preguntas Frecuentes

ANTECEDENTES

El código de la ciudad de Miami siempre ha regulado los parámetros con respecto a la altura de edificaciones, la regulación de los coeficientes de ocupación y utilización de las tierras. A través de los años, se han hecho revisiones y *overlays* (distritos especiales) o planes parciales cuales establecen una zonificación secundaria en ciertas áreas/sectores lo que ha resultado en un código extremadamente enredado y complejo que resulta en un tratamiento del suelo urbano que ocasionalmente es inconsistente.

Los códigos de zonificación deben abordar condiciones existentes que pueden ser inconsistentes con las regulaciones y con criterios establecidos para remodelar, expandir, reemplazar, redesarrollar o alterar de alguna manera las condiciones existentes. Regulaciones y regulaciones para estas condiciones existen actualmente en nuestro código de zonificación 11000 y serán modificadas en el código de zonificación de Miami 21.

El código de zonificación de Miami 21 propone simplificar las regulaciones para los residentes; particularmente en casos de huracanes (lo cual es una preocupación central para los propietarios de la Florida). Las regulaciones del código de zonificación de Miami 21 ofrecen protección a los propietarios que actualmente no existen bajo 11000.

INFORMACION GENERAL

¿QUE SIGNIFICA SER NO CONFORME?

Hay usos no conformes y estructuras no conformes. Algo que no conforma a las regulaciones puede ser una irregularidad o desviación de las regulaciones establecidas o de los códigos.

¿SON ILEGALES LOS USOS O LAS ESTRUCTURAS NO CONFORMES?

Los usos y las estructuras no conformes pueden ser legales o ilegales.

Legalmente no conforme – estructuras o usos los cuales fueron establecidos o construidos de una manera conforme a las regulaciones ejercidas en el momento de obtener los permisos.

Ilegalmente no conforme – estructuras o usos establecidas o construidas sin permisos o construidas no conforme al código en efecto en ese momento, por lo tanto, ilegales.

¿EXISTEN OTROS ASPECTOS DE UNA EDIFICACION NO CONFORMES?

El acto de modificar códigos o regulaciones crea estructuras y usos no conformes. Estructuras o usos no conformes pueden surgir de cambios al Florida Building Code (ejemplos: postigos de ventanas (*shutters*), cambios eléctricos, etc.) al código de fuego (aperturas de ventanas, ancho de puertas) y al código de zonificación.



ESTRUCTURAS Y USOS NO CONFORMES Preguntas Frecuentes

El siguiente diagrama demuestra las diferencias sustanciales entre el código de zonificación presente y el código propuesto para Miami 21 para viviendas unifamiliares (*single family homes*) y viviendas multifamiliares (*duplexes*).

Acontecimiento	Código de zonificación 11000	Código de zonificación Miami 21
Destrucción de la vivienda debido a un huracán o desastre natural, explosión, fuego, acto de Dios.	<p>Si más de 50% del valor cotizado de la vivienda es destruida, esta no podrá ser reconstruida exactamente como anteriormente, salvo a que el propietario presente el caso ante una audiencia pública o por excepción especial.</p> <p>Si menos de 50% de la vivienda es destruida, esta puede ser restaurada si los arreglos comienzan a los 6 meses del acontecimiento. Esta sección del código no esta escrita de una manera clara, directamente se refiere a un uso no conforme pero no a la estructura misma.</p>	<p>Permite la reconstrucción de la vivienda sin estipular un requerimiento en cuanto a porcentaje de daños.</p> <p>Solicitudes para reconstrucciones de viviendas no conformes deben ser hechas 12 meses después del acontecimiento. Este periodo se puede extender aun más obteniendo la aprobación de la Comisión de Miami.</p>
Reparaciones y mantenimiento de la vivienda	<p>El código 11000 estipula que solamente se puede hacerle mantenimiento y reparaciones al 20% del área cuadrada de una vivienda no conforme.</p>	<p>Permite que una vivienda no conforme sea mantenida y que se repare, en su totalidad.</p>

ESTRUCTURAS NO CONFORMES

¿QUE ES UNA ESTRUCTURA NO CONFORME?

Una estructura la cual tiene uno o más componentes que no conforman con el código presente.

¿COMO SE DETERMINA QUE UNA ESTRUCTURA ES LEGAL PERO NO ES CONFORME EN EL CÓDIGO DE MIAMI 21?

Una estructura determinada legalmente no conforme es una estructura que fue construida bajo parámetros legales la cual, al adoptar el código de Miami 21, tendrá ciertas condiciones o aspectos que serán no conformes.

Ejemplo:

Un edificio fue construido a una altura de cinco pisos bajo el código existente. Miami 21 recomienda que la altura en esta área sea limitada a un total de tres pisos. Después que se adopte Miami 21, en este caso en particular, únicamente los dos pisos adicionales serán no conformes. Esa altura adicional, construida bajo un código previo, será considerada una condición existente eximida de cumplir o "grandfathered" y puede permanecer indefinidamente.



ESTRUCTURAS Y USOS NO CONFORMES Preguntas Frecuentes

¿REMODELACIONES INTERIORES EN ESTRUCTURAS NO CONFORMES SERÁN PERMITIDAS BAJO MIAMI 21? Si.

¿LA MAYORÍA DE LAS ESTRUCTURAS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES SERAN CONFORMES A MIAMI 21?

Miami 21 NO hará que la mayoría de las viviendas unifamiliares sean no conformes. Habrá instancias donde algunas partes de las viviendas serán no conformes. Actualmente existen muchas viviendas que no son conformes al código presente que serán conformes bajo el código de Miami 21.

Ejemplo:

Un propietario tiene un garaje de dos carros en el frente de su vivienda que ocupa 2/3 del frente mínimo del lote. De acuerdo con uno de los propósitos de Miami 21, el cual es la limitación del tamaño del garaje en las delimitaciones frontales de las propiedades, ese garaje será legalmente no conforme. Después de la adopción de Miami 21, en este ejemplo, solamente la porción de la vivienda del garaje es no conforme.

- Los pisos adicionales de estatura construidos bajo un código de zonificación anterior están considerados "grandfathered" o eximidos de cumplir con los reglamentos nuevos y puede permanecer exactamente como esta.
- El propietario puede hacer cambios al interior de la vivienda y al garaje que es no conforme.
- El propietario puede agregar un portal o cualquier otra adición que se conforme al código nuevo.

SI UN PROPIETARIO DE UNA ADICION CLASIFICADA COMO NO CONFORME QUISIERA HACERLE MEJORAMIENTOS O ADICIONES A SU PROPIEDAD, ¿LAS PODRIA HACER BAJO MIAMI 21?

Si. El que exista algún aspecto de una propiedad que sea no conforme no será un factor que limite la construcción y adiciones en otras partes de la vivienda, mientras que no **incremente** las partes de las viviendas ya determinadas no conformes.

Ejemplo:

Un propietario de un edificio (vivienda o negocio) con una adición legalmente construida (obteniendo permisos) en la parte posterior de la vivienda la cual sobresale la delimitación posterior (*rear setback*) por un pie. El propietario propone construir una segunda adición al edificio. Bajo Miami 21, este podrá construir la adición, salvo arriba del área que sobresale la delimitación posterior.

- La parte de la vivienda, en este caso, que no conforma a las regulaciones es el pie de construcción que sobresale la delimitación posterior. Esta sección la cual sobresale no se puede expandir ni verticalmente, ni horizontalmente.

¿SI UNA VIVIENDA PRIVADA (UNIFAMILIAR O DUPLEX) LEGALMENTE NO CONFORME ES DESTRUIDA POR ACTO DE DIOS (HURACAN, POR EJEMPLO), ESTA PODRA SER CONSTRUIDA EXACTAMENTE COMO EXISTIA?

Si el dueño solicita un permiso de construcción (*building permit*) dentro del periodo de un año después del acontecimiento. Adicionalmente, la Comisión de la Ciudad tendrá el derecho de autorizar a el Administrador de Zonificación que extienda este periodo en caso de situaciones catastróficas.

Miami 21 eliminará el requerimiento de una audiencia pública para obtener el permiso de reconstrucción después de un huracán.

TODAS LAS OTRAS ESTRUCTURAS NO CONFORMES (QUE NO SEAN O DUPLEXES O VIVIENDAS UNIFAMILIARES) DESTRUIDAS POR HURACANES TENDRAN QUE COMPLETAR UNA SOLICITUD PARA REEMPLAZAR ESTA ESTRUCTURA e presentar su caso ante el Planning and Zoning Advisory Board (PZAB) en una audiencia pública. PZAB puede autorizar la reconstrucción de esta estructura no conforme.



ESTRUCTURAS Y USOS NO CONFORMES Preguntas Frecuentes

UN PROPIETARIO EN UN VECINDARIO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES HA CONSTRUIDO ILEGALMENTE (SIN PERMISOS) ADICIONES A SU VIVIENDA Y LAS ALQUILA. ¿SE LE PERMITIRA LA RETENCION DE ESTAS UNIDADES?

No. Las construcciones y los usos ilegales siempre han sido y continuarán siendo ilegal bajo las provisiones de Miami 21; no hay ningún tipo de cambio del código previo al código nuevo.

USOS NO CONFORMES

¿QUE ES UN USO NO CONFORME?

Un uso no conforme es un uso permitido bajo el código presente, los cuales no serán permitidos después de la adopción del código de Miami 21.

Ejemplo:

Un *daycare* actualmente opera en un vecindario de viviendas unifamiliares: Bajo el código de Miami 21, los negocios de *daycare* no serán permitidos en los vecindarios de viviendas unifamiliares. El *daycare* existente es considerado un uso legalmente no conforme y su operación continuará siendo permitida. No se podrán establecer nuevos *daycares* en áreas unifamiliares o *duplex* después de la adopción de Miami 21.

¿MIAMI 21 NO INCREMENTARA LA CANTIDAD DE USOS NO CONFORMES?

No. Los usos no conformes se crearan en los barrios de viviendas de una familia. Miami 21 incrementara los usos permitidos en las áreas comerciales de la ciudad. Como resultado, algunos usos que actualmente son no conformes, serán legales bajo Miami 21.

Miami 21 incrementa los usos y hará legal algunos usos actualmente no conformes en las zonas propuestas.

Ejemplo:

Hay una concentración importante de hoteles/moteles en Biscayne Blvd., en el código actual, cuando se adopto la restricción de zonificación de SD9, restringió la posibilidad de agregar cuartos de hoteles. Miami 21 intenta estimular la revitalización de esta área agregando el número de usos permisibles e incluye a los hoteles como un componente imprescindible en la revitalización del área.

¿CUANTO TIEMPO SE PERMITIRA QUE EXISTA UN USO NO CONFORME?

En este aspecto, Miami 21 no propone cambios a las regulaciones existentes. Al igual que en el código presente, un uso no conforme podrá permanecer por un periodo de 20 años. Se podrá solicitar al Planning and Zoning Board (PZAB) que extiendan el uso no conforme por otros 20 años.

¿ALGUNOS DE LOS USOS PREVIAMENTE PERMITIDOS EN LAS ZONAS INDUSTRIALES (D1 Y D2) HAN SIDO REDUCIDOS?

La realidad es que Miami 21 incrementará los usos en estos distritos comerciales. Miami 21 propone la creación de clasificaciones que incorporarán todos los usos que existen actualmente en los distritos "*General Commercial*" (C-2) y el distrito "*Industrial*" (I).

Ejemplo:

Un artista es propietario de un almacén en un área industrial la cual tiene una zona de D1 propuesta bajo Miami 21 pudiera convertir el espacio en un estudio donde pudiera vivir y trabajar.



ESTRUCTURAS Y USOS NO CONFORMES Preguntas Frecuentes

OTRAS PREGUNTAS EN CUANTO A USOS Y ESTRUCTURAS NO CONFORMES

¿UN PROPIETARIO QUE TENGA UN LOTE POR DEBAJO DEL NIVEL ACEPTADO PODRA CONTRUIR EN ESE LOTE?

Si. Cualquier lote que haya sido legalmente creado antes de Miami 21 continuara siendo un lote con potencial de desarrollo. Lotes que se quieran crear legalmente después de Miami 21, tendrán que conformar con los requerimientos.

MIAMI 21 NO CAMBIARA EL TAMANO DE LOS LOTES PARA DESAROLLAR

¿HABRAN ESTRUCTURAS HISTORICAS QUE NO CONFORMEN?

Normalmente existen aspectos de los edificios históricos que no conforman con las nuevas regulaciones. Una gran mayoría de estos fueron construidos antes que hubiera regulaciones y códigos de fuego, zonificación, etc. Como resultado, una gran mayoría de los edificios históricos son no conformes. Se permiten porque estos fueron construidos antes que estas regulaciones tomaran efecto. El código de Miami 21 legalizara de nuevo las estructuras auxiliares detrás de las casas, una condición histórica vista por muchos vecindarios de la ciudad.

¿LAS REGULACIONES PARA USOS Y ESTRUCTURAS NO CONFORMES AFECTARAN A LOS VECINDARIOS HISTORICOS?

Las regulaciones que existen actualmente para usos / estructuras no conformes en vecindarios históricos continuaran bajo Miami 21. Estas regulaciones benefician a los propietarios de edificaciones históricas.

El Capitulo 23 del Código de la Ciudad de Miami regula el programa oficial de Preservación Histórica de la Ciudad. En los últimos meses el Capitulo 23 se ha re-escrito y mejorado significativamente para incluir mas provisiones que benefician a los propietarios de viviendas históricas, incluyendo provisiones para "waivers". (Para más información, consulte las Preguntas Frecuentes de Preservación Histórica).