



Revisión de Estándares de Diseño

City of Redmond
411 SW 9th Street
Redmond, Oregon 97756
541-923-7721
FAX 541-548-0706

FAVOR NOTAR: NO SE ACEPTARÁN APLICACIONES INCOMPLETAS

Esta aplicación es para el desarrollo de la zona del centro de la ciudad de Redmond. Fueron adoptados por el Ayuntamiento/Ciudad en este ámbito para promover la revitalización de la zona C-2 requisitos especiales (Esta aplicación es diferente a la de Sitio Estándar y Proceso de Revisión de Diseño.)

Cuota: Ninguna

ZONIFICACION: C-2

DUEÑO DE LA PROPIEDAD E INFORMACION DEL SOLICITANTE

Nombre del Solicitante _____ Tel ____/____/____ Fax ____/____/____
Dirección _____ Ciudad _____ Estado _____ Zona Postal _____
Correo electrónico _____
Dueño de la Propiedad _____ Tel ____/____/____ Fax ____/____/____
Dirección _____ Ciudad _____ Estado _____ Zona Postal _____
Correo electrónico _____

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

Ubicación de la propiedad (dirección, intersección de la calle transversal, área general) _____
Descripción Legal - T15S, R13E, Sección _____ lote(s) catastrales _____
Zonificación actual _____ Área total _____ (pies cuadrados.) _____ (hectáreas)
Uso actual del terreno _____

DESCRIPCION DEL PROYECTO

De una descripción breve del proyecto: _____

Dueño: _____ Fecha: _____
Firma

Solicitante: _____ Fecha: _____
Firma

LISTA DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

- Aplicación completa (firmada por el dueño de la propiedad y el solicitante)
- Título preliminar de Propiedad u otra prueba (El informe DIAL de Deschutes es aceptable)
- Resumen Detallado (antes y después de la propuesta).
- Prueba de Obligación (declaraciones de cumplimiento en base a los criterios de revisión
((Anexo A)))

ELEVACION DE EDIFICIOS

- Dibujos o bocetos de los cuatro puntos de vista de cada nueva estructura o remodelación.
 - Materiales de construcción, colores (fascia, puertas, molduras, etc.), lanzamiento de techo, forma y otras características de diseño del edificio (s). Puede ser requerido un Tablero de Materiales
 - Muestra de todos los dispositivos mecánicos exteriores
- Un CD o versión electrónica de todos los puntos sometidos en (Word o PDF)
-

CARGA DE LA PRUEBA- CRITERIO DE REVISIÓN

8.3040 Criterios de Diseño de Distrito del Centro de la Ciudad. Además de las normas en la Sección 8.3035, antes de la emisión de un permiso de construcción, todas las propiedades y estructuras en la superposición del Centro de Distrito, a menos que estén exentos bajo la Sección 8.3040 (2) detallados abajo, deberán cumplir con los Estándares de Diseño del Centro de la ciudad. Si existe un conflicto entre las Secciones 8.3035, 8,3040, y 8,3045, prevalecerá la Sección 8,3040.

1. Propósito: En un esfuerzo por mejorar/embellecer el carácter del centro de la ciudad, la calidad de experiencia de los peatones, y la vitalidad económica, El Concejo de la Ciudad ha adoptado estándares de diseño arquitectónico para el centro de la ciudad.

La intención de los estándares de diseño arquitectónico, es lograr lo siguiente:

- Calidad de Crecimiento Económico. Asegurar oportunidades de una economía estable, vital, diversa y competitiva en el centro de la ciudad.
- Un Centro de Ciudad Vibrante. Reforzar el centro de la ciudad, como un lugar vibrante, de uso mixto, que atraiga grandes grupos de residentes y visitantes.
- Apariencia del Centro de la Ciudad. Mejorar y realzar el aspecto del entorno construido y las características naturales en todo el centro, especialmente a lo largo de corredores comerciales principales y otras arterias principales.
- Caracter Histórico. Preservar, conservar estructuras históricas y recursos culturales a través de todo el centro de la ciudad.
- Entorno Peatonal. Mejorar y embellecer el entorno peatonal en todo el centro de la ciudad.

2. Desarrollo Exento. Estas normas de diseño aplicarán a cualquier desarrollo en el Distrito central, excepto para los siguientes casos

- A. Modificaciones Menores.
- B. Jardinería o alteraciones de paisajes.
- C. Reparación o mantenimiento de edificios públicos o privados, estructuras y paisajismo/jardines que presentan un riesgo para la seguridad pública.
- D. Mantenimiento del exterior de una estructura existente, como reparación de los tejados, o re-apartadero donde se utilizan materiales y colores similares.
- E. Remodelaciones internas.
- F. Estructuras temporales y usos utilizadas para el alivio de víctimas de un desastre o emergencia.
- G. Unidades de vivienda unifamiliar y unidades dúplex.

3. Desarrollo No Exento. Ningún desarrollo de Recubrimiento en el centro de la ciudad, calificará como Desarrollo no Exento, incluyendo modificaciones que cumplan con los estándares aplicables de diseño dentro de la Sección 8.3040. Si existe un conflicto entre la Sección 8.3040, 8.3035 y la Sección 8,3045, aplicará la Sección 8,3040.

4. Procedimientos. El Director de Desarrollo Comunitario, su designado o los miembros de un Cuerpo de Audiciones, deberán aprobar, aprobar con condiciones o denegar una aplicación basada en el cumplimiento de los estándares de diseño. La aprobación deberá ser obtenida de la autoridad revisoría antes de la emisión de un permiso de construcción para todos los desarrollos no exentos. De acuerdo a los estándares de revisión de Diseño Arquitectónico, los solicitantes pueden escoger dos formas/Claves de opinión.

- A. Clave 1: Revisión Administrativa de Cumplimiento de Normas de Diseño. Clave 1 exige a los solicitantes cumplir con las normas de diseño del centro de la ciudad, incluyendo la intención y el enfoque de cada norma. Las normas de diseño son cuantificables y puedan ser administrados como parte del proceso del plan de revisión. Estas aplicaciones son revisadas administrativamente por el personal de planificación de la Ciudad de Redmond.
 - B. Clave 2: Las Audiencias de Revisión de Administración de Cumplimiento de las normas de diseño, permite a los solicitantes satisfacer la intención de los estándares de diseño según lo determinado por el Cuerpo las Audiencias. En la clave/pista 2, las declaraciones de intención sirven como los criterios para determinar si se está cumpliendo la "intención" de la norma de diseño del centro de la ciudad. En la clave/pista 2, los solicitantes deben identificar de que manera su sitio propuesto y/o edificio, cumplen con las declaraciones de intención de los estándares de diseño, y la razón del porque no se pueden cumplir algunos objetivos específicos.
5. Requerimientos de aplicación. El solicitante deberá asistir a una reunión de pre-desarrollo y Planeamiento o Renovación Urbana de la Ciudad de Redmond, Renovación Urbana para determinar si el desarrollo propuesto está "exento" o "no exento" de las Normas de Diseño del Centro de la ciudad, y para determinar, si es posible, si el desarrollo debe ser procesado como una opinión de Clave 1 o 2. La solicitud contendrá la información especificada en este Código de Desarrollo de Redmond, así como muestra de colores de la pintura.
6. Proceso de Aprobación. Para cada norma, habrá uno o más planteamientos que el solicitante tendrá que seguir para cumplir con la intención de diseño bajo la Clave 1. Dentro de cada enfoque, puede haber un listado de elementos o técnicas que un solicitante puede emplear. En muchos casos, los mismos elementos y técnicas se presentan como un medio para satisfacer las diferentes normas. En el caso de que un elemento o técnica específica se utiliza para cumplir dos normas, se requerirá al solicitante elegir otro elemento o técnica para cumplir con un tercer nivel. De este modo, los solicitantes deben hacer uso de múltiples elementos o técnicas lo que aumentará el atractivo de la ciudad.

Para Clave 1, El Personal de Planificación utilizará los estándares de diseño del centro de la ciudad, enfoques, elementos y técnicas para asegurar el cumplimiento con la intención de los estándares de diseño del centro de la ciudad. Para las aplicaciones de Clave 2, el Cuerpo de Audiencias de Redmond deberá utilizar las declaraciones de intención con el fin de asegurar el cumplimiento de las normas de diseño del centro de la ciudad de Redmond.

8.3045 C-2 Revisión de Criterio de Diseño para el Distrito Central de Negocios.

Además de los estándares de la Sección 8.3035, antes de la emisión de un permiso para la construcción de un edificio, todas las propiedades en este distrito, a excepción de estructuras de vivienda sencilla, deberán cumplir con los estándares de esta sección. Si existiera un conflicto entre las Secciones 8.3035 y 8.3045, aplicará la Sección 8.3045.

- 1. Las fachadas.
 - A. Articulación Mínima de Pared.
 - B. Las fachadas deberán añadir interés arquitectónico y variedad y evitar el efecto de una sola, larga o masiva pared sin relación con el tamaño humano. Ningún muro que de a una calle o conexión de calzada tendrá una longitud en blanco, sin interrupción superior a 30 pies sin incluir, pero no limitarse a menos dos de los siguientes:

- (a) Cambio de planos,

- (b) Cambio en la textura o patrón de albañilería,
 - (c) Ventanas, enrejadas con plantas, o
 - (d) Un elemento equivalente que sub-divida la pared a proporciones de escala humana.
- Las fachadas de más de 100 pies de longitud, medidos horizontalmente, deberán incorporar proyecciones planas de pared o huecos que tienen una profundidad de al menos 3% de la longitud de la fachada y se extienden al menos el 20% de la longitud de la fachada. Ninguna longitud ininterrumpida de cualquier fachada excederá de 100 pies horizontales
 - Las fachadas en plantas bajas que dan a la vía pública deberán tener arcadas, escaparates, áreas de entrada, toldos u otras características a lo largo de no menos del 50% de su longitud horizontal.
2. Las fachadas de los edificios que incluyan un patrón repetitivo, deberán de incluir lo siguiente:
- (a) Cambio de color;
 - (b) Cambio en textura;
 - (c) Cambio de material de módulo.
3. Las paredes laterales o traseras que den a los pasillos sólo pueden incluir falsas ventanas y aberturas de puertas definidas por marcos, marcos y dinteles, o modulaciones similares a las proporciones de la pared, y sólo cuando las puertas y ventanas reales no sean factibles debido a la naturaleza de la utilización del edificio
4. Entradas. Los edificios comerciales deberán tener claramente definidas las entradas de clientes, incluyendo al menos tres de los siguientes elementos, que se enumeran a continuación:
- A. Recesos, salientes;
 - B. Pasaje con arcos;
 - C. Barandas a pretilas levantados con cornisas sobre la puerta;
 - D. Techos enarbolados;
 - E. Arcos;
 - F. Espacios sin techo externos;
 - G. Detalles arquitectónicos tales como azulejos y molduras que están integrados en la estructura y el diseño de los edificios;
 - H. Macetas integrales/plantadores o muros de ala que incorporen zonas ajardinadas y/o áreas para sentarse.
5. Re-enfortamiento esquinero. Para los edificios ubicados en la esquina de las intersecciones, uno de los tres tratamientos de detalle arquitectónico es requerido para hacer hincapié en la importancia de esta ubicación en el distrito.
- A. Ubicar la entrada principal del edificio dentro de 25 pies de la esquina del edificio

- B. Incorporar los elementos prominentes arquitectónicos, tales como el levantamiento del alto
- C. Biselar la esquina del edificio (es decir, cortar la esquina en un ángulo de 45 grados y un mínimo de 10 pies desde la esquina de la acera) e incorporar protección contra la intemperie (galería o toldo), materiales especiales de pavimentación, mobiliario urbano, o extendido plantaciones en el corte.

6. Materiales:

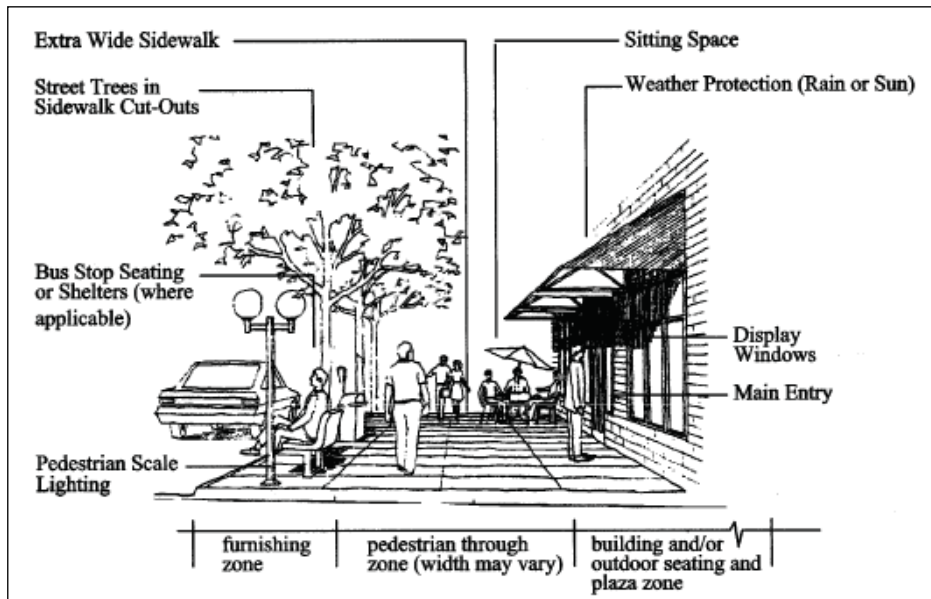
- A. Incorporar uno de los siguientes materiales de construcción en el diseño de la planta fachadas piso (orientación a la calle): ladrillo, metal, terracota, piedra, hormigón, estuco, madera horizontal o revestimiento de cemento, tejas de madera, cartón y vertical de madera del listón revestimiento, detalle de cerámica.
- B. Materiales Prohibidos: T-111 o materiales de lámina similares, estuco revestido de espuma (EIFS), o unidades de mampostería de concreto comunes (CMU).
- C. Todos los lados del edificio incluirán materiales y características de diseño en consonancia con los de la parte delantera. Se prohibirá el uso de materiales de mala o baja calidad para fachadas laterales o traseras.
- D. Los enrejados, marquesinas y toldos de tela pueden proyectarse hasta cinco pies en la parte trasera y delantera y los derechos de vía pública, siempre que la base no sea menor de ocho pies en el punto más bajo y, no superior a diez pies sobre la acera. Los toldos no deberán ser más anchos que el ancho de la tienda, a menos que cubran a varias tiendas a la vez.

7. Transformación de Techo.

- A. Todas las fachadas deberán tener un "techo" reconocible que consiste en, pero no estará limitado a:
 - i. Tratamientos de cornisa, que no sólo sean de rayas de color o bandas, con materiales de textura tales como la piedra u otra mampostería o materiales de diferentes colores;
 - ii. Cubierta inclinada con voladizos y soportes; o
 - iii. Pretilos encajonados; o
 - iv. Características arquitectónicas especiales, tales como ventanales, techos decorados y características de entrada pueden proyectarse hasta tres pies en los derechos de vía de la calle, a condición que estén por lo menos a nueve pies por encima de la acera.

8. Normas del paisaje urbano. Las modificaciones nuevas de desarrollo de uso comercial o mixto y modificaciones mayores, proporcionarán servicios urbanos de paisaje, tal como se ilustra en general en la figura siguiente. Las instalaciones peatonales pueden proporcionarse dentro de una zona franja de jardinería o de bancas, construcción de la zona de frente o plaza, como se muestra en la siguiente figura. El uso de la forma correcta de paso público requiere la aprobación de la ciudad de Redmond y debe cumplir con el Derecho de Vía del Centro de la Ciudad de Redmond, Normas y Especificaciones.

Figura; Amenidades para los Peatones



Amenidades:

- A. Toldo de edificio, pérgola, o protección de contra el tiempo (calor, lluvia) - (proyección mínima de 4 pies sobre una acera u otro espacio peatonal).
- B. Arboles de sombra para las calles, tal como lo especifican los estándares del centro de la ciudad de Redmond.
- C. Recipientes de basura para edificios que ocupen más de 40 pies de fachada de acera, de acuerdo a los estándares del centro de la ciudad de Redmond.
- D. Luminarias de calle a escala, de acuerdo a los estándares del centro de la ciudad de Redmond.
- E. Las áreas de estacionamiento deberán estar ubicadas detrás de los edificios, a los lados, o por debajo de los edificios.
- F. Los rótulos a escala de los peatones, tal como se especifica en el Artículo V. Rótulos Estándares para propiedades en el Distrito 2 Comercial Central.