ARTÍCULO 6: Normas de diseño de edificios residenciales y sitios .6-1

17.6.1: Generalidades 6-1
17.6.1.1: Propósito e intención 6-1
17.6.1.2: Aplicabilidad 6-1
17.6.1.3: Criterios de diseño y desarrollo 6-1

17.6.2: Normas de diseño de edificios 6-2
17.6.2.1: Arquitectura 6-2
17.6.2.2: Estándares de diseño de viviendas adosadas 6-5
17.6.2.3: Estándares de estructura de estacionamiento residencial 6-6
17.6.2.4: Elementos exteriores del edificio 6-7

17.6.3: Proyección de estructuras de servicios públicos, almacenamiento al aire libre y áreas de servicio 6-7
17.6.3.1: Normas generales 6-7

17.6.4: Estándares de circulación peatonal en el sitio 6-8
17.6.4.1: Estándares de diseño de aceras 6-8

17.6.5: Estándares de diseño del paisaje 6-9
17.6.5.1: Normas generales 6-9
17.6.5.2: Colocación de árboles en la calle 6-10
17.6.5.3: Estándares de paisajismo del patio delantero 6-11
17.6.5.4: Estándares de Paisaje Residencial 6-12
17.6.5.5: Materiales de paisaje 6-14
17.6.5.6: Instalación de paisaje 6-15
17.6.5.7: Mantenimiento del paisaje 6-16
17.6.5.8: Preservación de árboles existentes 6-16
17.6.5.9: Reemplazo de árboles 6-18

17.6.6: Estándares de cercas y muros residenciales 6-18
17.6.6.1: Normas generales 6-18
17.6.6.2: Altura de valla y muro 6-19
17.6.6.3: Colocación de vallas y muros 6-21
17.6.6.4: Materiales de cercas y paredes 6-23

17.6.7: Estándares de iluminación exterior 6-24
17.6.7.1: Normas generales 6-24
17.6.7.2: Excepciones 6-25

17.6.7.3: Prohibiciones 6-25

ARTICLE 6: ESTÁNDARES DE DISEÑO DE SITIOS Y EDIFICIOS RESIDENCIALES

17.6.1: General

17.6.1.1: Propósito e intención

Este artículo establece estándares de diseño de sitios y edificios para el desarrollo residencial en la Ciudad de Lakewood (la "Ciudad"). El propósito de estos estándares de diseño es garantizar que el desarrollo implemente los principios y objetivos articulados en el Plan Integral de la Ciudad para un desarrollo sostenible y de calidad que interactúe y funcione bien con la comunidad circundante. El propósito de las normas de diseño de este artículo es:

A. Brindar oportunidades para el desarrollo de relleno residencial que interactúe bien con el carácter de los vecindarios adyacentes;

B. Proporcionar una combinación diversa de usos de la tierra, densidades y tipos de viviendas para proyectos de relleno;

C. Proporcionar un sistema de circulación del sitio bien diseñado que sea propicio para el uso de los peatones; y

D. Proporcionar desarrollo sostenible a través de la preservación y reutilización adaptativa del parque de viviendas existente.

La forma en que un uso particular de la tierra funciona e interactúa con los usos de la tierra adyacentes y circundantes es integral para crear un desarrollo exitoso. El diseño de un nuevo desarrollo o reurbanización debe abarcar la intención del distrito de la zona y el propósito de los estándares de diseño en este artículo.

17.6.1.2: Aplicabilidad

Este artículo establece estándares de construcción y diseño de sitios para un desarrollo que contiene solo un uso residencial. Las normas de diseño se aplicarán a cualquier adición o nueva construcción, excepto cuando sea reemplazada explícitamente por un Plan Oficial de Desarrollo (ODP) aprobado o según se identifique en este Artículo.

17.6.1.3: Criterios de diseño y desarrollo

Además de los estándares de diseño establecidos en este artículo, la Ciudad ha adoptado criterios de diseño y desarrollo para articular aún más el diseño previsto para áreas específicas de la Ciudad. Cualquier nuevo desarrollo o reurbanización de un sitio

ubicado en un área regida por criterios de diseño y desarrollo se adherirá a dichos criterios.

17.6.2: Estándares de diseño de edificios

17.6.2.1: Arquitectura

Los siguientes estándares de diseño están destinados a proporcionar el interés arquitectónico de los edificios en toda la ciudad:

A. Elevaciones de edificios: Todas las elevaciones de edificios residenciales deben tener un nivel similar de tratamiento arquitectónico y detalle. Las elevaciones residenciales deberán diseñarse para incluir al menos siete (7) de los siguientes:

1. La incorporación de un porche o balcón;
2. La incorporación de marquesinas, toldos o voladizos en las entradas primarias;
3. La incorporación de ventanas y puertas;
4. El uso de marcos de ventanas y puertas (alféizares, dinteles, pilastras, parteluces), a través de un cambio de plano de al menos dos (2) pulgadas en promedio;
5. Un cambio en los tipos de materiales o texturas;
6. El uso de compensaciones o inserciones, como bahías;
7. Un cambio vertical u horizontal en un plano de muro;
8. Roturas verticales o cambios en las líneas del techo;
9. La inclusión de aleros de techo con una profundidad mínima de dieciocho (18) pulgadas; y/o
10. El uso de mampostería o piedra en el treinta (30) por ciento o más de la fachada del edificio.

B. Transparencia de la construcción: Las estructuras residenciales primarias de tres (3) o más unidades en los distritos de R-M o de la zona de uso mixto se diseñarán para aumentar el interés de los peatones a través de lo siguiente:

1. Las fachadas de los edificios orientados hacia una calle pública o privada dentro de los veinte (20) pies de las mejoras de derecho de paso existentes o

requeridas incluirán ventanas y / o puertas de vidrio transparente en la planta baja.

2. Las aberturas de las ventanas y puertas de la planta baja deben estar dispuestas de manera que los usos del edificio sean visibles desde la calle en al menos el treinta (30) por ciento de las fachadas que dan a la calle, ubicadas dentro de dos (2) y diez (10) pies por encima del nivel terminado.

C. Variación de la estructura:

1. Las estructuras residenciales primarias no deben tener el mismo color, modelo o huella de edificio en más de tres (3) lotes o edificios consecutivos a lo largo de la fachada de la calle.

2. Los proyectos de desarrollo que incluyan más de tres (3) estructuras primarias deberán introducir un cambio en la fachada del edificio, el material de la fachada, el modelo o la paleta de colores. Se introducirá una nueva variación de estructura por cada tres (3) estructuras primarias, o fracción de las mismas, incluidas dentro del desarrollo.

D. Seguridad de las aves: El vidrio seguro para las aves, especialmente diseñado para evitar colisiones con aves, se requiere para todas las superficies de vidrio en las fachadas exteriores de los edificios de la siguiente manera:

1. Edificios de más de cuarenta y cinco (45) pies de altura y ubicados en una propiedad adyacente a un parque público de diez (10) acres de tamaño o más.

2. Las estructuras residenciales primarias con menos de tres (3) unidades de vivienda están exentas de esta disposición.

~~D.~~E. Fachadas y entradas: Todas las estructuras residenciales adyacentes a una calle pública o privada contribuirán al paisaje urbano. La elevación que da a la calle debe tener ventanas y al menos una (1) de las siguientes: un porche, escalera, balcón o buhardilla.

1. Las siguientes normas se aplicarán a las estructuras residenciales primarias de tres (3) o más unidades en los distritos de R-M y de la zona de uso mixto:

   a. Las viviendas residenciales adyacentes a una calle pública o privada deberán proporcionar una entrada principal que dé a la calle; y

   b. Las viviendas residenciales deberán tener fachadas articuladas para diferenciar edificios individuales.

~~E.~~F. Garajes:

1. Las aberturas de las puertas de garaje para garajes de un solo automóvil deben tener un ancho mínimo de ocho (8) pies y una altura mínima de siete (7) pies. Las dimensiones interiores de los garajes para un solo automóvil deben tener un ancho mínimo de doce (12) pies de ancho y una profundidad mínima de veinte (20).

2. Las aberturas de las puertas de garaje para garajes para dos autos deben tener un ancho mínimo de dieciséis (16) pies y una altura mínima de siete (7) pies. Las dimensiones interiores de los garajes para dos autos deben ser de un ancho y profundidad mínimos de veinte (20) pies.

3. Los garajes independientes para todas las estructuras residenciales deben estar retranqueados detrás del borde frontal del edificio residencial principal a lo largo del frente del lote principal.

4. Los siguientes estándares son para garajes unitarios unidos a una estructura principal y solo se aplican a la fachada frontal claramente visible desde la calle. Consulte 17.6.2.3: para estándares de estructuras de estacionamiento residencial.

    a. Los garajes cargados frontalmente que dan a una calle deben tener ventanas que cubran al menos el cincuenta (50) por ciento de la dimensión vertical u horizontal de la puerta, coincidiendo con la arquitectura de la residencia. Los diseños alternativos, incluidas las puertas sólidas, pueden aprobarse a discreción del Director.

    b. Los garajes y cocheras cargados al frente no deben proyectarse más de ocho (8) pies frente a la parte habitable de la estructura y deben cumplir con el retroceso frontal requerido.

    c. La abertura de la puerta del garaje no debe comprender más del cincuenta (50) por ciento del ancho lineal de la fachada del edificio residencial.

    d. La fachada que da a la calle de un garaje de carga lateral debe incluir al menos una (1) ventana y un tratamiento arquitectónico similar al resto del edificio residencial (Ver Figura 24).

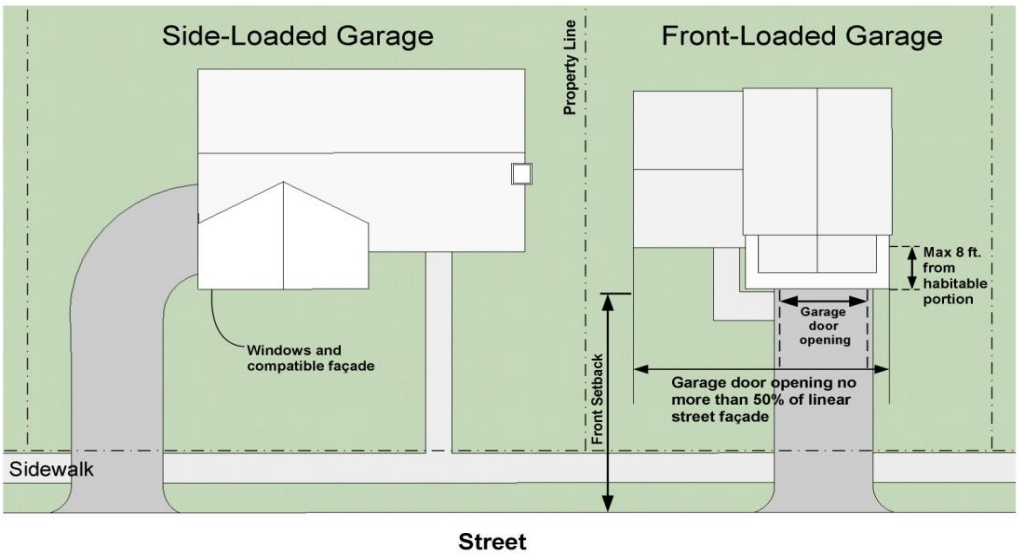

Figura 24: Garajes adjuntos - Carga frontal y lateral; 17.6.2.1:F.4.d

17.6.2.2: Estándares de diseño de viviendas adjuntas

A. Siempre que sea posible, las estructuras residenciales primarias adyacentes a una calle pública o privada y compuestas por unidades de vivienda adjuntas deberán estar orientadas con el lado más largo del edificio y las entradas de la unidad primaria a lo largo de la calle. Cuando el tamaño, la forma o la configuración de un sitio de desarrollo no puedan acomodar la orientación deseada del edificio y la unidad, se requerirán estándares de diseño adicionales.

B. Los desarrollos con tres (3) o más estructuras de vivienda individuales que están unidas a paredes laterales verticales comunes e incluyen unidades donde la entrada principal de la vivienda da a una línea de propiedad lateral o trasera estarán sujetas a lo siguiente:

1. El sitio del proyecto, que puede estar compuesto por una (1) o más parcelas o lotes existentes, tendrá un ancho mínimo a lo largo del frente de la calle de ciento veinticinco (125) pies.

2. Las unidades de vivienda residencial adyacentes a una calle pública o privada deben estar orientadas hacia la calle.

3. Las paredes exteriores de los garajes de unidades adjuntas no pueden ubicarse a lo largo de la fachada de la calle. Se requiere una separación mínima de diez (10) pies de espacio habitable entre una fachada que da a la calle y el garaje de la unidad.

~~17.6.2.2:~~17.6.2.3: Estándares de estructura de estacionamiento residencial

Lo siguiente se aplicará a las estructuras de estacionamiento en un distrito de zona R-M o M:

A. La fachada del primer piso de una estructura de estacionamiento ubicada adyacente a una calle pública debe diseñarse para fomentar y complementar el interés y la actividad a escala peatonal mediante la inclusión de al menos tres elementos arquitectónicos, como arcadas, ventanas, toldos, voladizos, pantallas, rejas, persianas u otras características similares no opacas.

B. Las aberturas de la fachada que dan a una calle pública o espacio abierto deben estar alineadas vertical y horizontalmente y todos los pisos que dan a esas fachadas deben estar nivelados, no inclinados.

C. Las estructuras de estacionamiento deben diseñarse de manera que los vehículos motorizados estacionados en todos los niveles de la estructura estén protegidos a una altura mínima de cuarenta y dos (42) pulgadas.

D. Dentro de los contextos urbanos y de tránsito, la fachada de la planta baja de una instalación de estacionamiento estructurada que colinda con una acera, calle o espacio abierto público y que no está ocupada por entradas, salidas o áreas de espera se diseñará y construirá con una altura mínima de piso a techo sin terminar de catorce (14) pies para permitir la ocupación por usos distintos al estacionamiento que están permitidos en el distrito de la zona subyacente.

E. Dentro del contexto del tránsito, las instalaciones de estacionamiento estructuradas ubicadas adyacentes a una calle pública deberán contener usos no residenciales en el primer piso a lo largo de la fachada de la calle o estar envueltas con un desarrollo de igual o mayor altura que la estructura de estacionamiento. Al menos el cincuenta (50) por ciento de un nivel de calle frente a una acera, calle o área de espacio abierto público debe diseñarse y

construirse para acomodar usos no residenciales a una profundidad mínima de cuarenta (40) pies.

~~17.6.2.3:~~17.6.2.4: Elementos exteriores del edificio

A. Los medidores de servicios públicos se protegerán de la vista a lo largo de una calle pública en la mayor medida posible y se pintarán de un color que combine con la fachada del edificio.

B. Todo el equipo mecánico externo de la azotea debe estar protegido de la vista a lo largo de una calle pública por parapetos o recintos que sean iguales o mayores que la altura del equipo que se va a proteger. El parapeto o recinto debe usar uno de los materiales o colores predominantes utilizados en la fachada principal del edificio.

C. En todas las estructuras que excedan los treinta y cinco (35) pies de altura, los techos deberán tener sistemas de drenaje que estén integrados arquitectónicamente en el diseño del edificio.

D. Las escaleras, pasillos y componentes de circulación externos de un edificio deben ser arquitectónicamente compatibles con la estructura general, utilizando materiales, colores y otros elementos de construcción similares.

17.6.3: Cribado de estructuras de servicios públicos, almacenamiento al aire libre y áreas de servicio

17.6.3.1: Normas generales

Los siguientes estándares están destinados a reducir el impacto visual de ciertos elementos del sitio para desarrollos con tres (3) o más unidades de vivienda, o áreas comunes dentro de desarrollos residenciales.

A. Las cajas o equipos de servicios públicos en propiedad privada no deben ubicarse a lo largo de una fachada de la calle pública.

B. Los elementos paisajísticos y estructurales se utilizarán para proteger las estructuras de servicios públicos, las áreas de servicio, los muelles de carga, el almacenamiento al aire libre, las instalaciones de reciclaje y los contenedores de basura.

C. Se establecerá un control en todos los lados de dichos elementos, excepto cuando se requiera una abertura para el acceso. Si el acceso es posible solo por un lado que sea visible desde una calle pública, se requerirá una puerta o puerta sólida.

D. La protección requerida dará como resultado una barrera opaca a una altura mínima de seis (6) pies y se proporcionará en forma de plantaciones nuevas o existentes, muros, cercas, cambios topográficos, edificios, separación horizontal o una combinación de estas técnicas.

E. Cuando se utilicen formas estructurales de cribado, los materiales deberán coincidir con los materiales y colores de construcción primarios o proporcionar un nivel de calidad comparable.

F. Los recintos de desechos deben estar cubiertos con un techo o deben ser autónomos. Los recintos de desechos deben tener un tamaño que se adapte al reciclaje, la basura, los orgánicos y los flujos de desechos adicionales. Los recintos deben seguir los estándares de diseño descritos en *las Pautas de diseño de cero residuos de Lakewood*.

17.6.4: Estándares de circulación peatonal en el sitio

17.6.4.1: Estándares de diseño de aceras

El sistema de circulación en el sitio debe estar diseñado para proporcionar caminos peatonales seguros a través de los sitios de vivienda residencial o áreas comunes dentro de los desarrollos residenciales y debe integrarse con las propiedades y vecindarios adyacentes.

A. Las conexiones internas de las aceras se requerirán de la siguiente manera:

1. Entre las puertas delanteras de los edificios residenciales;

2. Desde las entradas de edificios residenciales hasta todas las instalaciones en el lugar, como áreas de estacionamiento, instalaciones para bicicletas y espacios abiertos;

3. Para conectarse a cualquier transporte público accesible, deténgase junto a un sitio; y

4. Proporcionar acceso directo desde todos los edificios residenciales a aceras públicas existentes o planificadas, senderos de usos múltiples, parques y vías verdes cuando sean accesibles.

B. Las aceras internas deben estar libres de barreras y desbloqueadas en todo momento.

C. Los cruces de aceras deben estar claramente definidos y marcados a través de un cambio en los materiales de pavimentación, la altura o el uso de un color distintivo cuando una acera cruza un estacionamiento o una calle interna o un camino de entrada.

D. Con el fin de crear un entorno peatonal seguro, las unidades de vivienda residencial deben colocarse y ubicarse de manera que las aceras internas sean visibles por al menos una (1) unidad de vivienda desde una ventana de la sala de estar.

E. Las aceras internas paralelas y adyacentes a una calle o pasillo de entrada deben usar un pasillo elevado o estar separadas de la calle o pasillo de entrada por un bordillo elevado, paisajismo u otra barrera física. Si se usa una acera interna elevada, los extremos de las partes elevadas deben estar equipados con rampas en las aceras

F. Las aceras internas deben tener una superficie dura y un mínimo de cinco (5) pies de ancho. Cuando esté adyacente a un estacionamiento perpendicular, de frente o diagonal, se debe aumentar el ancho de un paseo peatonal a un mínimo de siete (7) pies cuando el estacionamiento se encuentra en un lado, y un mínimo de nueve (9) pies cuando el estacionamiento se encuentra en ambos lados.

G. Cuando se proporcione una acera entre dos (2) o más edificios paralelos, la distancia mínima entre los edificios será de veinte (20) pies de pared a pared del edificio. Cuando una acera esté ubicada entre un límite de propiedad y un edificio paralelo a un límite de propiedad, la distancia mínima desde el límite de propiedad hasta el edificio será de diez (10) pies. La acera deberá tener un ancho mínimo de cinco (5) pies.

17.6.5: Estándares de diseño de paisajes

17.6.5.1: Normas generales

Las siguientes normas se aplicarán a todas las nuevas construcciones residenciales y adiciones a estructuras existentes mayores o iguales al veinte (20) por ciento del área bruta de piso (GFA) de la estructura principal existente:

A. Cualquier parte de un sitio que no se utilice para edificios, estructuras, estacionamientos, entradas de vehículos, áreas de servicio o áreas de almacenamiento se considerará un área de paisaje.

B. Las plantaciones se organizarán para promover la conservación de energía y agua en la mayor medida posible. Cuando sea posible:

1. Los árboles de hoja caduca que sean tolerantes al sol se colocarán en los lados sur y oeste de los edificios para proporcionar sombra y permitir la calefacción pasiva; y

2. Los árboles de hoja perenne y otros materiales vegetales que toleran la sombra se concentrarán en el lado norte de los edificios para disipar el efecto de los vientos.

C. El diseño de paisajismo tolerante a la sequía se incorporará al tema general del paisaje. El diseño del paisaje tolerante a la sequía incluye, entre otros, la utilización de especies de plantas nativas y / o de baja agua, el empleo de técnicas y sistemas de riego que conservan el agua y la reducción del porcentaje de cobertura de césped.

D. Los árboles de hoja perenne no se utilizarán en el césped del árbol ni a menos de ocho (8) pies de un paseo público.

E. No se utilizarán árboles, arbustos, césped o plantas artificiales para cumplir con los requisitos mínimos de paisajismo requeridos por este artículo.

17.6.5.2: Colocación de árboles en la calle

Las siguientes normas se aplicarán a todas las nuevas construcciones residenciales y adiciones a estructuras existentes mayores o iguales al veinte (20) por ciento del GFA de la estructura principal existente:

A. Se proporcionará un (1) árbol de calle de hoja caduca por cada treinta y cinco (35) pies lineales de frente a la calle. Los árboles de la calle deben estar espaciados uniformemente a lo largo de la fachada de la calle.

1. Cuando exista una acera separada, el árbol se colocará entre el borde del asfalto o el bordillo y la acera.

2. En las zonas R-L o R-MH, donde la acera está unida a la calle, se establecerán árboles de sombra en un área que oscile entre cuatro (4) pies y ocho (8) pies detrás de la acera.

3. En todos los demás distritos de la zona, dondequiera que la acera esté unida a la calle y tenga nueve (9) pies o más de ancho, se establecerán árboles de sombra en las áreas de plantación que tengan un tamaño para proporcionar un área de plantación mínima de veinticinco (25) pies cuadrados.

4. Donde no exista acera, los árboles se colocarán a veinte (20) pies del borde del asfalto.

B. El Director proporcionará una lista recomendada de árboles que serán aceptables para satisfacer los requisitos de los planes de paisaje, incluidos los árboles de sombra aprobados que pueden usarse como árboles de calle.

C. Los árboles deben ubicarse para evitar interferencias significativas con los servicios públicos aéreos o subterráneos, incluidas las conexiones laterales. Un dosel de árboles puede sobresalir sobre un derecho de paso o servidumbre.

D. La presencia de líneas aéreas o subterráneas de servicios públicos no exime a un proyecto de los requisitos de esta Sección. Se pueden considerar las siguientes alternativas si las líneas de servicios públicos entran en conflicto con la colocación de los árboles de la calle requeridos y el Director determina que no es factible reubicar o soterrar dichas líneas de servicios públicos.

1. Los árboles de calle requeridos pueden sustituirse por árboles ornamentales donde las líneas aéreas y los accesorios impiden el crecimiento y la madurez normales de los árboles; y/o

2. Cuando haya espacios adecuados disponibles, los árboles de la calle requeridos se pueden plantar en otro lugar del sitio sujeto a la aprobación del Director.

Cuando los requisitos de árboles de la calle no se pueden satisfacer a través de las opciones anteriores, el Director puede exigir al solicitante que pague una tarifa de reemplazo de árboles.

E. Los materiales vegetales deben ubicarse de manera que no interfieran con el movimiento de vehículos y peatones. Los materiales vegetales no deben sobresalir sobre aceras, caminos o senderos por debajo de una altura de ocho (8) pies en la madurez.

17.6.5.3: Estándares de paisaje del patio delantero

Además de los estándares generales de paisaje, esta Sección establece estándares para un lote residencial dentro de los distritos de zonas residenciales~~R-L and R-MH~~ y de uso mixto con menos de tres (3) unidades de vivienda. Los siguientes estándares se aplican a nuevas construcciones residenciales y adiciones a estructuras existentes superiores al cincuenta (50) por ciento para áreas de paisaje ubicadas detrás de la acera a lo largo de una calle pública.

Todas las áreas de paisaje del patio delantero deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

A. Cada unidad de vivienda a lo largo de la fachada de la calle deberá proporcionar al menos un (1) árbol en el patio delantero además de cualquier árbol de la calle requerido por 17.6.5.2:.

B. El patio delantero deberá estar ajardinado con un mínimo del cincuenta (50) por ciento de cobertura del suelo vivo o paisajismo vivo tolerante a la sequía aprobado por el Director.

C. El césped artificial, utilizado como material de jardinería, está prohibido en el patio delantero. Ver 17.6.5.5: Materiales de paisaje para requisitos adicionales.

D. Los árboles, arbustos, césped o plantas existentes contarán para cumplir con los requisitos mínimos para el paisajismo en el patio delantero.

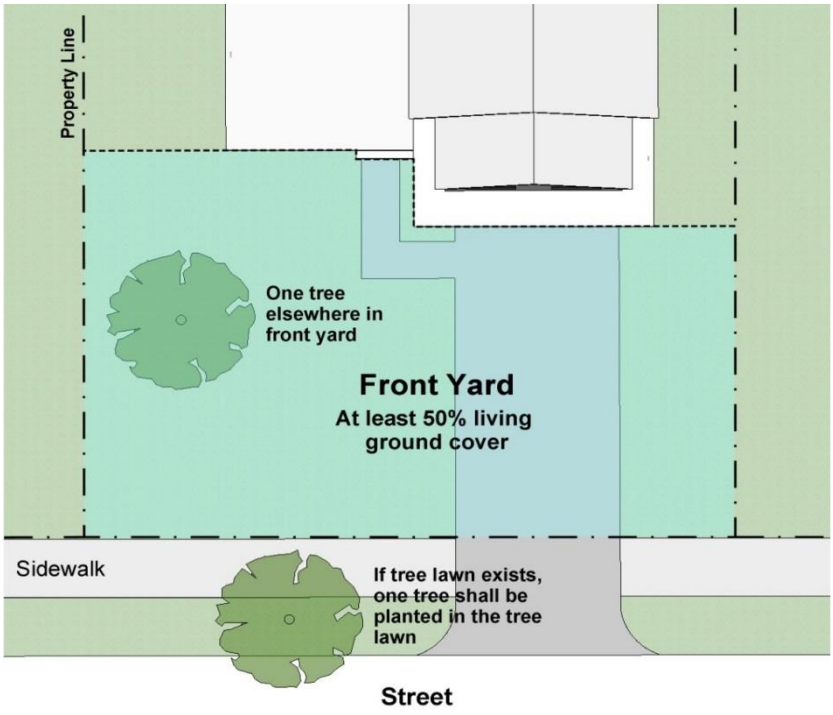

Figura 25: Paisajismo del patio delantero; 17.6.5.3

17.6.5.4: Estándares de Paisaje Residencial

Además de los estándares generales de paisaje, esta Sección establece los estándares para un lote residencial dentro de los distritos de zonas residenciales y de uso mixto con tres (3) o más unidades de vivienda.

Todas las áreas de paisaje deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

A. Se proporcionará un (1) árbol y tres (3) arbustos por cada quinientos cincuenta (550) pies cuadrados de área de paisaje. Las áreas de césped de árboles, las

áreas de paisaje de estacionamiento y las áreas de amortiguamiento del paisaje se cuentan por separado e independientemente de este requisito.

B. En situaciones en las que no es práctico plantar un árbol en el sitio, los árboles pueden reemplazarse en una proporción de diez (10) arbustos o veinte (20) pastos ornamentales por un (1) árbol. Las sustituciones de árboles quedan a discreción del Director.

C. Las áreas de paisaje deberán tener un mínimo de cincuenta (50) por ciento de cobertura vegetal viva o paisajismo tolerante a la sequía aprobado por el Director y crecerán hasta la cobertura requerida dentro de los cinco (5) años posteriores a la instalación.

D. Siempre que un sitio residencial incluya tres (3) o más unidades de vivienda dentro del distrito de R-M y zona de uso mixto que colinda directamente con una vivienda residencial en un distrito R-L, se instalará una de las siguientes opciones de transición en lugar de estos requisitos de paisajismo (Ver Figura 26):

1. Opción A: Se proporcionará un área ajardinada con un ancho de treinta (30) pies a lo largo de la línea de propiedad. Los árboles de sombra del dosel, los árboles de hoja perenne y los arbustos se proporcionarán en los siguientes números por cada cien (100) pies lineales de la propiedad adyacente:

    a. Tres (3) árboles; y

    b. Veinte (20) arbustos.

2. Opción B: Se proporcionará un área ajardinada con un ancho de veinte (20) pies a lo largo de la línea de propiedad. Los árboles de sombra del dosel, los árboles de hoja perenne y los arbustos se proporcionarán en los siguientes números por cada cien (100) pies lineales de la propiedad adyacente:

    a. Cuatro (4) árboles; y

    b. Veinticuatro (24) arbustos.

3. Opción C: Se proporcionará una cerca o muro sólido, de seis (6) pies de altura, a lo largo de la línea de propiedad. Las columnas de ladrillo o piedra deben incorporarse al diseño de la cerca o pared y espaciarse al menos cada treinta y dos (32) pies. Se proporcionará un área ajardinada con un ancho de diez (10) pies adyacente a la cerca. Los árboles de sombra del dosel, los árboles de hoja perenne y los arbustos se proporcionarán en los siguientes números por cada cien (100) pies lineales de la propiedad adyacente:

    a. Tres (3) árboles; y

b. Diez (10) arbustos

4. Opción D: Se debe proporcionar una pared de seis (6) pies de altura hecha de ladrillo o piedra u otro material comparable a lo largo de la línea de propiedad con columnas de ladrillo o piedra espaciadas al menos cada treinta y dos (32) pies en lugar de paisajismo para sitios que contengan veinticinco (25) o menos espacios de estacionamiento.

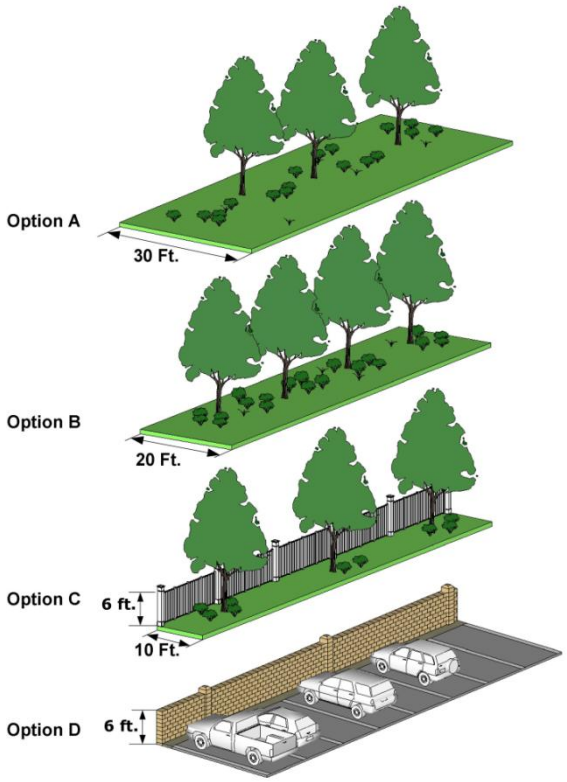

Figura 26: Áreas de transición laterales y traseras; 17.6.5.4:D

17.6.5.5: Materiales de paisaje

A. La selección de materiales vegetales se basará en el clima de la Ciudad, las condiciones del sitio y la lista de materiales vegetales recomendados aprobados por el Director.

B. Todas las plantas deberán estar libres de defectos, de salud normal, altura, densidad de hojas y extensión apropiada para la especie según lo definido por los estándares de la Asociación Estadounidense de Viveros y Paisajes.

C. Para evitar la susceptibilidad uniforme a insectos o enfermedades y la eventual madurez y envejecimiento uniformes en un sitio de desarrollo o en el área adyacente o el distrito, se requiere diversidad de especies y se prohíben los

monocultivos. Los requisitos identificados en Mesa 9 se aplicarán a los planes de desarrollo del sitio.

Tabla 9: Especies de árboles	
Número de árboles requeridos	**Porcentaje máximo de cualquier especie arbórea**
10 - 19	75%
20 - 39	60%
40 o más	50%

Mesa 9: especies arbóreas; 17.6.5.5:C

D. Los siguientes tamaños mínimos de árboles y arbustos identificados en Tabla 10 serán necesarios para la plantación.

Tabla 10: Tamaño de árboles y arbustos	
Tipo	**Tamaño mínimo**
Árbol de sombra (caducifolio)	Pinza de 2,5", Balled y Burlapped (B & B) o equivalente
Árbol de hoja perenne	6.0' de altura, B & B o equivalente
Árbol ornamental	Pinza de 1,5", B & B o equivalente
Arbustos	5 galones o un tamaño consistente con la intención del diseño
Nota: Cualquier plantación de árboles o arbustos que se sumen al mínimo requerido por este artículo está exenta de los requisitos de tamaño anteriores.	

Tabla 10: Tamaño de árboles y arbustos; 17.6.5.5:D

17.6.5.6: Instalación de paisaje

A. En la medida de lo posible, la capa superior del suelo que se elimine durante la actividad de construcción se conservará para su uso posterior en áreas que requieran revegetación y paisajismo.

B. Todo el paisajismo se instalará de acuerdo con las prácticas hortícolas de la Asociación Estadounidense de Viveros y Paisajes de una manera diseñada para fomentar un establecimiento rápido y un crecimiento saludable.

C. Siempre que la instalación del paisajismo requerido no sea posible para cuando se haya completado la construcción de la estructura principal, la Ciudad puede

autorizar un retraso en la instalación hasta el 31 de mayo del próximo año calendario.

D. Todo el paisajismo en cada fase de desarrollo o desarrollo se instalará antes de que se emita un certificado de ocupación. Como condición para autorizar un retraso en la instalación, la Ciudad puede:

1. Exigir que se proporcione una fianza u otra garantía, en una forma aceptable para la Ciudad, por un monto de ciento cincuenta (150) por ciento del valor del paisajismo; o

2. Emitir un certificado de ocupación temporal, con el certificado de ocupación permanente que se emitirá después de la instalación de todo el paisajismo requerido.

17.6.5.7: Mantenimiento del paisaje

Los siguientes estándares se aplicarán a todos los desarrollos residenciales:

A. Los árboles y la vegetación, los sistemas de riego y otros elementos del paisaje se considerarán elementos del proyecto de la misma manera que el estacionamiento, los materiales de construcción y otros detalles del sitio. El propietario será responsable del mantenimiento regular y adecuado de todos los elementos de jardinería.

B. Todo el paisajismo se mantendrá libre de enfermedades, plagas, malezas, basura y todas las estructuras del paisaje se repararán y reemplazarán según sea necesario para garantizar que sean estructuralmente sólidas.

C. Cualquier elemento de paisaje requerido que falle, muera o se dañe o elimine de otra manera, se reemplazará dentro de los treinta (30) días o antes del 31 de mayo del próximo año calendario si el elemento de paisaje se encuentra muerto durante los meses de invierno.

D. Los planes de jardinería y servicios públicos se coordinarán para facilitar el mantenimiento futuro y evitar conflictos entre las plantaciones de árboles y arbustos y los servicios públicos. Las separaciones de árboles / servicios públicos no se utilizarán como un medio para evitar la plantación de árboles requeridos en la calle.

17.6.5.8: Preservación de árboles existentes

A. Los árboles existentes con troncos de más de ocho (8) pulgadas de diámetro, medidos un (1) pie por encima del nivel del suelo, se conservarán en la medida razonablemente posible y ayudarán a satisfacer los requisitos de paisajismo de esta Sección. Dichos árboles se considerarán árboles "protegidos" en el sentido

de esta Sección. El diseño general del sitio, incluida la ubicación de nuevas calles, edificios y estacionamientos, minimizará la perturbación de los árboles protegidos.

B. El Director determinará a través de consultas con el Guardabosques de la Ciudad cuándo no es factible preservar y retener árboles protegidos. Cuando no sea factible preservar o trasplantar árboles protegidos, el solicitante deberá reemplazar dichos árboles de acuerdo con esta Sección. Se utilizarán árboles de reemplazo para satisfacer las normas de plantación de árboles de esta Sección.

C. Los árboles que cumplan con uno (1) o más de los siguientes criterios están exentos de los requisitos de esta subsección.

1. Árboles muertos, moribundos o caídos naturalmente, o árboles determinados por la Ciudad como una amenaza para la salud, la seguridad o el bienestar públicos;

2. Árboles que la Ciudad determine que obstruyen sustancialmente la visibilidad clara en las entradas e intersecciones;

3. Especies de árboles que la Ciudad determina que son una molestia para el público, incluidos fresnos, álamos, olmos siberianos, olivos rusos, árboles del cielo y ancianos de caja femeninos. Sin embargo, los árboles, sin importar la especie, no se consideran árboles molestos cuando están ubicados cerca de un límite de propiedad y se utilizan para crear un amortiguador entre cualquier uso de la tierra; o

4. Los árboles que el Director determine que prohíben el uso o desarrollo razonable de un sitio pueden ser reemplazados siguiendo los estándares de 17.6.5.9:.

D. El solicitante deberá identificar todos los árboles de la calle existentes que se encuentran en los derechos de paso o servidumbres de la Ciudad adyacentes a un desarrollo y todos los árboles ubicados en propiedad privada por especie, tamaño, ubicación y condición en los planes de paisaje requeridos.

E. Se seguirán los siguientes estándares de protección de árboles para todos los proyectos con árboles protegidos:

1. Nadie agregará o eliminará más de cuatro (4) pulgadas de tierra dentro de la línea de goteo de cualquier árbol protegido a menos que el guardabosques de la ciudad haya evaluado y aprobado la perturbación.

2. Antes y durante la construcción, se debe erigir y mantener una zona de protección de árboles cercada, formada por barreras, alrededor de todos los árboles protegidos en la línea de goteo.

3. La instalación de servicios públicos, líneas de riego o cualquier accesorio subterráneo que requiera una excavación de más de seis (6) pulgadas de profundidad se realizará perforando debajo del sistema de raíces de árboles existentes protegidos a una profundidad mínima de veinticuatro (24) pulgadas.

17.6.5.9: Reemplazo de árboles

A. Si el Director determina que ciertos árboles prohíben el uso o desarrollo razonable de un sitio y dichos árboles son eliminados, el solicitante deberá reemplazar esos árboles a una tasa del cien (100) por ciento del calibre total de árboles eliminados del sitio.

B. Los árboles de reemplazo deberán tener un tamaño mínimo de dos (2) pulgadas de calibre para árboles de hoja caduca o seis (6) pies de altura para árboles de hoja perenne.

C. En lugar de reemplazar el total de pulgadas de calibre en el sitio, un propietario puede pagar ~~one thousand two hundred~~ dos mil (~~1,200~~ 2,000) dólares, o el valor actual según lo determine el Director, por cada árbol de reemplazo de dos (2) pulgadas de calibre que no se plante en el sitio. El pago se depositará en un fondo designado que será utilizado por la Ciudad para plantar árboles en propiedad pública dentro del mismo Distrito que el desarrollo o reurbanización.

D. Cuando el desarrollo cause alguna perturbación dentro de cualquier área natural en una propiedad, el reemplazo se realizará según lo requerido en esta Sección.

17.6.6: Estándares de cercas y muros residenciales

17.6.6.1: Normas generales

Los siguientes estándares se aplicarán a todos los desarrollos residenciales:

A. No se erigirá ninguna cerca, muro, enrejado, pérgola o cenador, incluido el reemplazo y la reparación, sin una cerca y / o permiso de construcción a menos que estas estructuras tengan menos de ocho (8) pies de largo y seis (6) pies de alto.

B. Los muros de contención de más de tres (3) pies de altura requieren un permiso de construcción y deben satisfacer todos los requisitos de diseño de ingeniería.

C. Se puede emitir un permiso de cerca temporal junto con un permiso de construcción activo. Se puede otorgar un permiso de cerca temporal por un período renovable de un (1) año. Todas las cercas temporales deben retirarse al finalizar la construcción y antes de la emisión de un certificado de ocupación

D. Las cercas y las paredes se instalarán de modo que un lado terminado dé a una calle pública o espacio público.

E. Las cercas y muros seguirán el contorno del terreno en la medida de lo posible. Los ajustes por pendiente se realizarán en la parte inferior de la cerca en la medida de lo posible.

F. No se deben erigir cercas y muros permanentes si restringen el acceso de emergencia a cualquier edificio.

G. Las cercas y paredes que ya no se mantengan de manera segura y / o que creen un peligro por negligencia, falta de reparación, forma de construcción, método de colocación o de otra manera, serán reparadas, reemplazadas o eliminadas por el dueño de la propiedad. Los ejemplos de falta de mantenimiento incluirán, entre otros, alambre que sobresale o está expuesto, piquetes faltantes o que sobresalen, secciones faltantes de cerca, piquetes y soportes caídos o inclinados, que se extienden hacia una acera transitada o crean un peligro para un peatón o vehículo motorizado.

H. Las cercas sólidas o las secciones de paredes a lo largo de una calle que sumen más de doscientos (200) pies lineales incluirán características arquitectónicas, como columnas de mampostería, ladrillo o madera por cada cincuenta (50) pies de longitud. La separación mínima entre esas características no será inferior a diez (10) pies.

I. Las columnas o postes aprobados pueden exceder la altura de la cerca en un (1) pie y deben cumplir con todos los requisitos de permisos y retrocesos.

17.6.6.2: Altura de la valla y la pared

Los siguientes estándares se aplicarán a todos los desarrollos residenciales:

A. Todas las alturas de cercas, paredes y estructuras se medirán desde el grado terminado más bajo en la ubicación de la cerca, pared o estructura.

B. Si una distancia lineal mínima de diez (10) pies separa una cerca y un muro de contención, se puede erigir una cerca a una altura de seis (6) pies por encima del nivel terminado más alto.

C. Todas las cercas en el patio delantero principal de usos residenciales no deben exceder los cuatro (4) pies de altura y un mínimo del cincuenta (50) por ciento abierto (Ver Figura 27 y Figura 29).

D. Todas las cercas en el patio trasero, el patio lateral, el frente no primario de usos residenciales pueden ser sólidas y no deben exceder los seis (6) pies de altura

(Ver Figura 27) excepto que las cercas de las instalaciones recreativas pueden tener diez (10) pies de altura cuando se colocan en un patio lateral o trasero.

E. Las cercas perimetrales para servicios públicos y privados y jardines solares no excederán los seis (6) pies de altura y deberán estar abiertas al menos en un cincuenta (50) por ciento a lo largo de la fachada de la calle.

F. Se puede erigir una cerca abierta combinada de cuatro (4) pies de altura y cincuenta (50) por ciento sobre un muro de contención existente de dos (2) pies de altura en el patio delantero principal.

G. Se pueden erigir cercas y muros sólidos a una altura de ocho (8) pies para separar una propiedad de una calle arterial o una carretera de acceso adyacente a las carreteras U.S. 6 y U.S. 285. El Director considerará las características estéticas, visuales y de reducción de ruido de la cerca o pared.

H. Se puede erigir una combinación de cerca y muro de contención en los patios delanteros traseros, laterales y no primarios a una altura de seis (6) pies por encima del grado terminado más alto u ocho (8) pies por encima del nivel terminado más bajo, en la ubicación de la cerca, excepto que en ningún momento la parte de la cerca excederá los seis (6) pies por encima del nivel terminado más alto en ningún punto (Ver Figura 28).

I. No se puede construir un muro de contención con el fin de elevar una cerca a una altura superior a la permitida por 17.6.6.2:.

J. Una característica de entrada o enrejado puede exceder el estándar de altura de seis (6) pies indicado en 17.6.6.2:D siempre que no tenga más de una altura máxima de diez (10) pies y un ancho máximo de diez (10) pies.

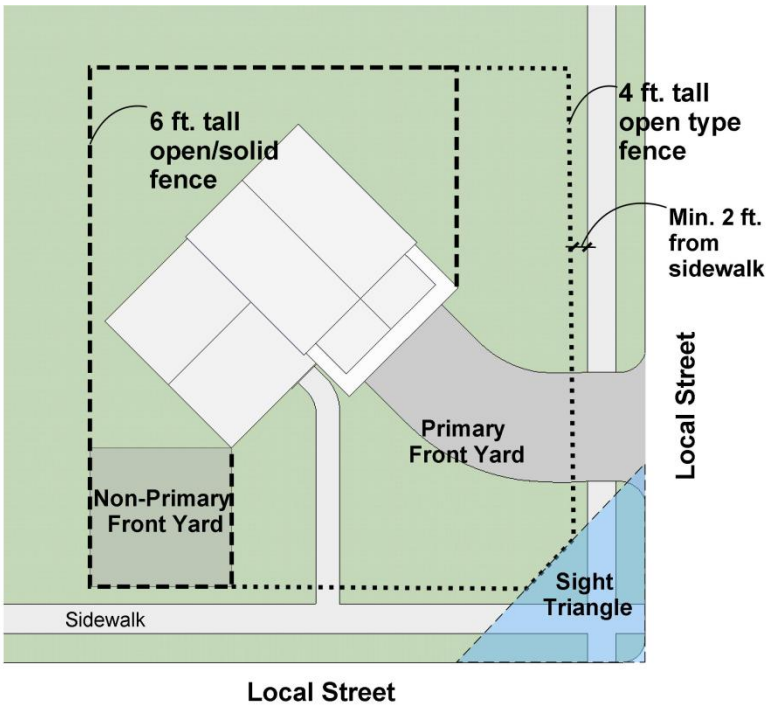

Figura 27: Ubicación de la cerca residencial; 17.6.6.2

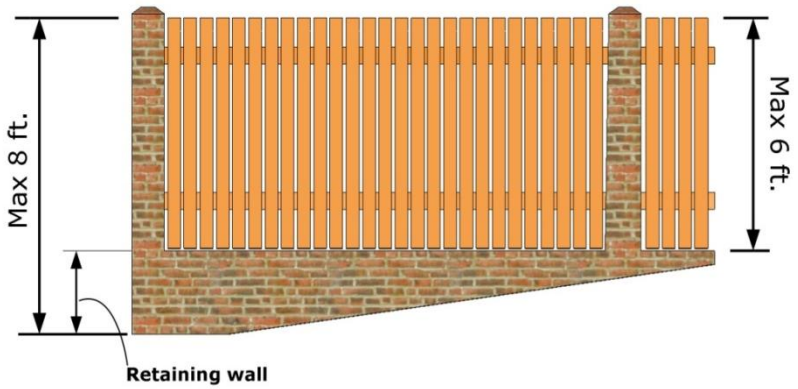

Figura 28: Combinación de valla y muro de contención; 17.6.6.2:H

17.6.6.3: Colocación de cercas y paredes

Los siguientes estándares se aplicarán a todos los desarrollos residenciales:

A. Ninguna parte de una cerca se extenderá más allá de la línea de propiedad de la propiedad cercada hacia el derecho de paso público sin la aprobación del

Director. También puede ser necesario obtener un acuerdo antes de erigir una cerca en el derecho de paso público.

B. Todas las cercas y muros, incluidos los sistemas de soporte de cercas, como postes, pilares y columnas, deben retroceder al menos hasta el límite de la propiedad y a un mínimo de dos (2) pies del borde posterior de la acera para permitir el paso seguro de personas en una acera o pasarela transitada o donde no exista acera a dos (2) pies detrás del borde del asfalto.

C. Las puertas adyacentes a las aceras, callejones y derechos de paso públicos se abrirán hacia adentro de la propiedad privada.

D. Cuando exista una cerca legalmente permitida a lo largo de la línea de propiedad compartida de un lote adyacente, la propiedad en cuestión puede alinear su cerca con la extensión más lejana de la cerca adyacente. La cerca de la propiedad en cuestión no puede exceder la altura de la cerca adyacente existente y solo puede ser sólida si la cerca adyacente es sólida.

E. Todas las ubicaciones de cercas en lotes pasantes serán revisadas caso por caso por el Director siguiendo los criterios de exención especificados en 17.2.6.

F. Se puede permitir una cerca de cuatro (4) pies que esté abierta al menos cincuenta (50) por ciento dentro de un triángulo de despeje de visión con revisión y aprobación de la División de Ingeniería de Tráfico de la Ciudad (Ver Figura 29).

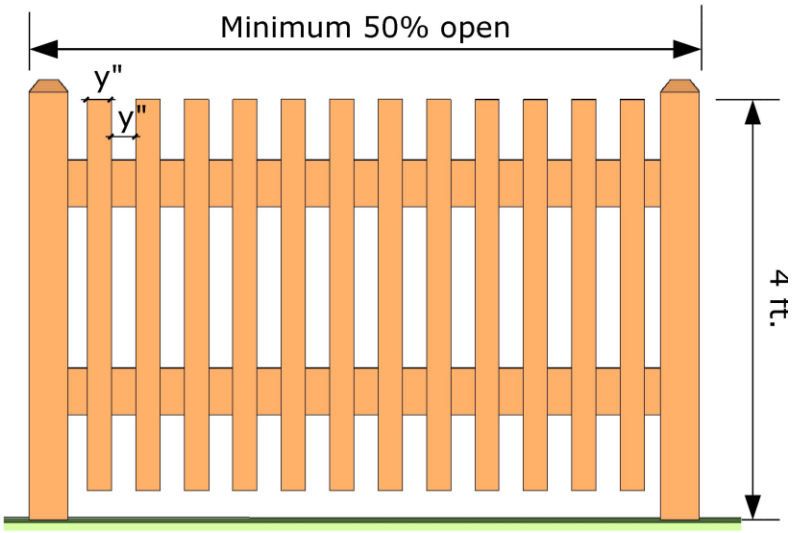

Figura 29: Cincuenta por ciento de valla abierta: 17.6.6.3:F

G. Cuando se permite que un lote de esquina tenga una cerca sólida a lo largo de una línea de propiedad frontal no principal que coincida con el patio delantero principal de una propiedad adyacente, no se permitirá ninguna cerca que cree un peligro de distancia del sitio para los vehículos que salen de esa propiedad o para los peatones que caminan por una acera o pasarela transitada.

17.6.6.4: Materiales para cercas y paredes

Los siguientes estándares se aplicarán a todos los desarrollos residenciales:

A. Los materiales aprobados para la construcción de cercas incluyen, entre otros, madera, ladrillo, mampostería, metal, piedra, hierro forjado, material de cerca de vinilo o PVC fabricado de calidad comercial o cualquier otro material aprobado por el Director siguiendo los criterios de exención especificados en 17.2.6.

B. Se permitirá que el alambre de púas alcance una altura de doce (12) pulgadas por encima de una cerca de setenta y dos (72) pulgadas de alto en líneas de propiedad delanteras, laterales y traseras no primarias en los lotes del distrito de la zona R-1-A que tengan un (1) acre de tamaño o más.

C. Se pueden usar cercas combinadas de celosía y otros materiales decorativos en conjunto; sin embargo, en ningún momento la combinación excederá el límite de altura de la cerca para ese distrito de zona.

D. Todo el material utilizado en las cercas de madera debe ser naturalmente resistente a la putrefacción (como el cedro) o tratado a presión para resistir la putrefacción.

E. Los materiales prohibidos para cercas incluirán, entre otros, revestimiento de aluminio, piezas de vehículos, unidades/bloques de mampostería de concreto de cara lisa, lonas de tela o plástico, madera de desecho o cualquier otro material que no se venda habitualmente para cercas.

F. Las cercas de construcción de plástico o temporales no se pueden usar como material de cerca permanente.

G. Los materiales aprobados para la construcción de muros incluyen, entre otros: ladrillo de calidad comercial, unidades de mampostería decorativas u hormigón decorativo o cualquier otro material aprobado por el Director siguiendo los criterios de exención especificados en 17.2.6.

H. Los materiales de pared prohibidos incluirán, entre otros, maderas de jardinería, unidades/bloques de mampostería de concreto de cara lisa y otros materiales que no se venden habitualmente para muros de contención.

17.6.7: Estándares de iluminación exterior

17.6.7.1: Normas generales

Los siguientes estándares de iluminación se aplicarán a todos los desarrollos residenciales:

A. A menos que esté específicamente excluido por este Código de Zonificación, cualquier edificio o estructura, incluido cualquier edificio o estructura accesoria, deberá cumplir con los requisitos de iluminación para el uso aplicable según lo establecido en este Código de Zonificación.

B. Las fuentes de iluminación deben alejarse de las superficies reflectantes para minimizar el deslumbramiento en la propiedad adyacente y los derechos de paso públicos.

C. Las fuentes de iluminación se colocarán de tal manera que dirijan la luz lejos de la propiedad adyacente y los derechos de paso públicos.

D. Ningún rayo directo de luz se extenderá más allá de los límites de la propiedad de donde se origina la luz.

E. Excluyendo los sitios de viviendas residenciales R-L y las estructuras accesorias asociadas, las lámparas en estructuras, paredes, marquesinas, postes, soportes o montadas en un edificio deben tener un escudo, un reflector ajustable y un difusor que no sobresalga.

F. Los accesorios de iluminación deberán cumplir con los principios de DarkSky and Illuminating Engineering Society para una contaminación lumínica mínima y deberán utilizar diodos emisores de luz (LED) a menos que el Director apruebe un equivalente de la industria.

G. Las lecturas de los medidores de luz para un lote residencial dentro de los distritos de R-M y zonas de uso mixto con tres (3) o más unidades de vivienda no deben exceder:

1. Medio (1/2) pie-velas en el límite de una propiedad de vivienda residencial en zonas R-L.

2. Un (1) pie-candela en la línea de propiedad de una vivienda residencial en todos los demás distritos de la zona.

3. Dos (2) candelas de pie en todas las demás líneas de propiedad no residencial.

4. Dos (2) pies-velas en el derecho de paso público.

17.6.7.2: Excepciones

Las excepciones a los estándares de iluminación incluyen, entre otras:

A. Iluminación de advertencia de peligro requerida por las agencias reguladoras federales y estatales;

B. Iluminación de emergencia temporal requerida por la policía local, el servicio de emergencia y los departamentos de servicios públicos;

C. Control de tráfico e iluminación direccional;

D. Iluminación subacuática utilizada para la iluminación de piscinas y juegos de agua;

E. Iluminación para fiestas y carnavales temporales;

F. Iluminación para instalaciones recreativas. Ninguna instalación recreativa privada se iluminará después de las 11:00 p.m., excepto para concluir un evento recreativo o deportivo programado en curso antes de las 11:00 p.m.;

G. Accesorios de iluminación residencial y de paisaje de bajo voltaje que tengan una salida máxima de 1600 lúmenes (igual a una luz incandescente de 100 vatios) por accesorio; o

H. Otras excepciones aprobadas por el Director.

17.6.7.3: Prohibiciones

Se prohíben las siguientes fuentes de iluminación:

A. Luces láser u otras luces exteriores de alta intensidad;

B. Reflectores y proyectores utilizados con fines publicitarios; y

C. Fuentes de iluminación utilizadas en torres, excepto según lo requiera la Administración Federal de Aviación.