ARTICLE 1:
ARTICLE 2:
ARTICLE 3:
ARTICLE 4:
ARTICLE 5:
ARTICLE 6:

ARTÍCULO 7: Normas de diseño de sitios y edificios institucionales, de uso mixto, comerciales e industriales ligeros.....7-1

17.7.1: Generalidades 7-1
17.7.1.1: Propósito e intención 7-1
17.7.1.2: Aplicabilidad.....7-1
17.7.1.3: Criterios de diseño y desarrollo.....7-2

17.7.2: Estándares de diseño de edificios 7-2
17.7.2.1: Arquitectura.....7-2
17.7.2.2: Materiales y colores 7-4
17.7.2.3: Elementos exteriores del edificio 7-4
17.7.2.4: Estándares adicionales para distritos de zonas de uso mixto.....7-4

17.7.3: Cribado de estructuras de servicios públicos, almacenamiento al aire libre y áreas de servicio 7-7
17.7.3.1: Normas generales.....7-7

17.7.4: Estándares de circulación en el sitio 7-8
17.7.4.1: Estándares de diseño de aceras.....7-8
17.7.4.2: Conectividad interna de calles para distritos de zonas de uso mixto 7-9

17.7.5: Espacios abiertos y servicios en el lugar 7-10
17.7.5.1: Normas generales.....7-10
17.7.5.2: Requisito adicional para distritos de uso mixto y zonas comerciales.....7-11

17.7.6: Normas para elementos de diseño de vehículos de motor 7-12
17.7.6.1: Normas generales.....7-12
17.7.6.2: Instalación de autoservicio.....7-12
17.7.6.3: Instalación de servicio de vehículos motorizados 7-15
17.7.6.4: Estacionamiento dentro de un edificio o estructura 7-19

17.7.7: Estándares de diseño del paisaje.....7-20
17.7.7.1: Normas generales.....7-20
17.7.7.2: Colocación de árboles en la calle 7-21
17.7.7.3: Estándares institucionales, de uso mixto, comerciales y de paisaje industrial ligero.....7-22
17.7.7.4: Materiales de paisaje 7-24
17.7.7.5: Instalación de paisaje 7-25

17.7.7.6: Mantenimiento del paisaje 7-26
17.7.7.7: Preservación de árboles existentes 7-27
17.7.7.8: Reemplazo de árboles 7-28

17.7.8: Estándares de diseño de cercas y muros 7-29
17.7.8.1: Normas generales 7-29
17.7.8.2: Altura de valla y muro 7-30
17.7.8.3: Colocación de vallas y muros 7-34
17.7.8.4: Materiales de cercas y paredes 7-36

17.7.9: Estándares de iluminación exterior 7-36
17.7.9.1: Normas generales 7-37
17.7.9.2: Excepciones 7-38
17.7.9.3: Prohibiciones 7-39

ARTICLE 7: ESTÁNDARES DE DISEÑO DE SITIOS Y EDIFICIOS INSTITUCIONALES, DE USO MIXTO, COMERCIALES E INDUSTRIALES LIGEROS

17.7.1: General

17.7.1.1: Propósito e intención

Este artículo establece estándares de diseño de sitios y edificios para el desarrollo 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. Proporcionar un diseño de alta calidad en nuevos desarrollos y remodelaciones que promueva un sentido de identidad comunitaria;

B. Proporcionar un sistema de circulación del sitio bien diseñado con una red peatonal y vehicular fuertemente definida, buenas conexiones con los usos de la tierra adyacentes y conexiones eficientes con las paradas de tránsito;

C. Proporcionar un tratamiento paisajístico general de los espacios exteriores que mejore la calidad del proyecto, cree un espacio abierto utilizable, establezca un dosel de árboles urbanos y cree transiciones entre los usos del suelo; y

D. Proporcionar desarrollo sostenible a través de la reutilización adaptativa de edificios existentes, el diseño de edificios energéticamente eficientes, el uso de materiales renovables y de bajo consumo de energía y la instalación de paisajismo con uso eficiente del agua.

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.

17.7.1.2: Aplicabilidad

Este artículo establece estándares de diseño de edificios y sitios para todos los edificios y sitios con usos distintos al desarrollo residencial en la Ciudad. Las normas

de diseño se aplicarán a cualquier adición o nueva construcción, excepto cuando sea reemplazada explícitamente por un ODP aprobado o como se identifica en este artículo.

17.7.1.3: 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.

17.7.2: Estándares de diseño de edificios

17.7.2.1: Arquitectura

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

A. La fachada del primer piso de todos los edificios, incluidas las instalaciones de estacionamiento estructuradas, debe diseñarse para fomentar y complementar el interés y la actividad a escala peatonal mediante el uso de elementos como ventanas, toldos y otras características similares.

B. Las características y tratamientos arquitectónicos no se limitarán a una sola fachada. Todos los lados visibles de un edificio, ya sea que se vean desde una propiedad pública o privada, deben mostrar un nivel similar de calidad e interés arquitectónico, con elementos como ventanas, toldos, una variedad de materiales exteriores, revelaciones y otras características similares.

C. Todos los edificios deberán estar diseñados para tener al menos cinco (5) de los siguientes (Ver Figura 30):

   1. Rupturas visuales en la fachada, como la articulación horizontal en el plano de la fachada por al menos dos (2) pies;

   2. Cambio en la altura de la fachada en al menos dos (2) pies;

   3. Cambio en materiales, color, textura o patrón;

4. Columnas o pilastras con una profundidad horizontal mínima de cuatro (4) pulgadas desde el plano de la fachada y espaciadas a un intervalo máximo de cincuenta (50) pies;

5. Entradas empotradas;

6. Articulación de ventanas y marcos de puertas (dinteles, alféizares, pilastras y parteluces) a través de un cambio de plano de al menos dos (2) pulgadas en promedio; y / o

7. Marquesinas, toldos o voladizos en entradas y/o ventanas.

Figura 30: Diseño de fachadas; 17.7.2.1

17.7.2.2: Materiales y colores

A. Se debe utilizar una variedad de materiales y colores en cada edificio para evitar fachadas uniformes. El contraste en un edificio se puede lograr proporcionando la apariencia de varias profundidades a la fachada, voladizos, líneas de sombra en la fachada de un edificio o una variedad de materiales y texturas.

B. Los tonos de color se utilizarán para unificar un edificio o desarrollo donde haya más de un (1) inquilino. Las combinaciones de colores deben ser complementarias al edificio y al desarrollo general del sitio.

17.7.2.3: Elementos exteriores del edificio

Los siguientes estándares de diseño están destinados a minimizar el impacto de los elementos mecánicos y de servicio de los edificios:

A. Los medidores de servicios públicos deben protegerse de la vista desde una calle pública en la mayor medida posible y deben pintarse de un color que combine con la fachada del edificio.

B. Todo el equipo mecánico exterior de la azotea debe retroceder una distancia al menos igual a su altura sobre el techo o estar protegido del derecho de paso público mediante el uso de parapetos o recintos que sean iguales o mayores que la altura del equipo que se va a proteger. El parapeto o recinto utilizará 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, mediante el uso de materiales, colores y otros elementos de construcción similares.

17.7.2.4: Estándares adicionales para distritos de zonas de uso mixto

A. Construyendo transparencia:

Cualquier edificio ubicado en un distrito institucional, de uso mixto, comercial o de zona industrial ligera que esté orientado hacia una calle pública o privada, y ubicado dentro del retranqueo frontal, deberá diseñarse de manera que la fachada de la planta baja

incluya ventanas y / o puertas de vidrio transparente para aumentar el interés de los peatones.

Estas ventanas y/o puertas de vidrio transparente deberán ocupar el cincuenta (50) por ciento o más de la parte de la fachada ubicada entre dos (2) pies y diez (10) pies sobre el nivel del suelo (Ver Figura 31).

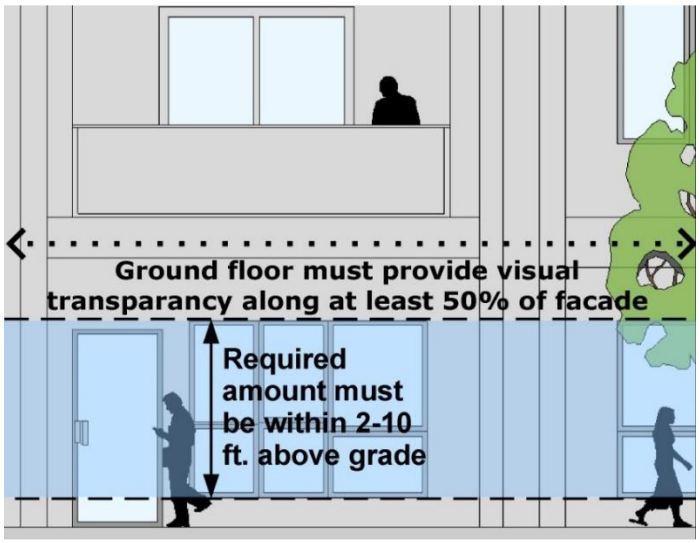

Figura 31: Transparencia de la planta baja; 17.7.2.4:A

B. Construyendo alternativas de transparencia:

1. Hasta el cuarenta (40) por ciento del requisito de transparencia del edificio puede satisfacerse con ventanas en la planta baja ubicadas fuera de la zona de transparencia.

2. Hasta el cuarenta (40) por ciento del requisito de transparencia de la construcción puede satisfacerse con vitrinas.

3. Hasta el veinte (20) por ciento del requisito de transparencia de la construcción puede satisfacerse con exhibiciones de arte permanentes.

4. En ningún caso se satisfará más del cuarenta (40) por ciento del requisito de transparencia de la construcción a través de una combinación de ventanas fuera de la zona de transparencia, vitrinas o exhibiciones de arte permanentes.

C. 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.

~~C.~~D. Entradas del edificio:

1. Dentro del contexto suburbano, todos los edificios institucionales, de uso mixto, comerciales o industriales ligeros y los usuarios de la planta baja deberán tener una entrada principal que dé a una calle adyacente, colocada en un ángulo de no más de cuarenta y cinco (45) grados desde una calle adyacente, o dentro de cien (100) pies de la calle adyacente en una fachada perpendicular medida desde la parte posterior de la acera a lo largo de la calle adyacente.

2. Dentro del contexto urbano, excepto el distrito de la zona MCU, todos los edificios institucionales, de uso mixto, comerciales o industriales ligeros y los usuarios de la planta baja deberán tener una entrada principal frente a una calle adyacente, colocada en un ángulo de no más de cuarenta y cinco (45) grados desde una calle adyacente, o dentro de cincuenta (50) pies de la calle adyacente en una fachada perpendicular medida desde la parte posterior de la acera a lo largo de la calle adyacente.

3. Dentro del contexto de tránsito y el distrito de la zona MCU, todos los edificios institucionales, de uso mixto, comerciales o industriales ligeros y los usuarios de la planta baja deberán proporcionar una entrada principal que dé a una calle adyacente o se colocará en un ángulo de hasta cuarenta y cinco (45) grados desde una calle adyacente.

4. Dentro de todos los contextos del distrito de zonificación, los patios, plazas y características de entrada similares se pueden utilizar para satisfacer el requisito de entrada al edificio cuando estas características están dentro de los cincuenta (50) pies de la parte posterior de la acera a lo largo de la calle adyacente y están diseñadas para conectar el borde de la calle adyacente con la entrada principal del edificio.

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

17.7.3.1: Normas generales

Las siguientes normas tienen por objeto reducir el impacto visual de determinados elementos del emplazamiento:

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 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*.

17.7.4: Estándares de circulación en el sitio

17.7.4.1: Estándares de diseño de aceras

El sistema de circulación en el sitio debe estar diseñado para proporcionar caminos peatonales seguros en todo el sitio y debe integrarse con propiedades y vecindarios adyacentes.

A. Se requerirán conexiones internas en las aceras:

1. Entre las puertas de entrada de los edificios primarios;

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

3. Para conectarse a cualquier parada de tránsito accesible que esté adyacente a un sitio; y

4. Proporcionar acceso directo desde todos los edificios del sitio a las aceras públicas existentes o planificadas, senderos adyacentes de usos múltiples, parques y vías verdes.

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, los edificios residenciales multifamiliares deben colocarse y ubicarse de manera que todas las aceras internas requeridas sean visibles por al menos una (1) unidad de vivienda desde cualquier 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.

17.7.4.2: Conectividad Interna de Calles para Distritos de Zonas de Uso Mixto

En los contextos urbanos y de tránsito, cualquier desarrollo de cinco (5) acres o más de tamaño deberá proporcionar conexiones de calles públicas y privadas hacia y a través del sitio a un máximo de cada seiscientos (600) pies para aumentar la conectividad peatonal y vehicular y se deberán cumplir todos los estándares de espacio (Ver Figura 32). Las calles nuevas se conectarán a la red de calles existente, a menos que se aplique uno o más de los siguientes factores:

A. Los cambios de grado dentro del sitio hacen que sea imposible conectarse con las calles adyacentes; y/o

B. El área que rodea el sitio ya tiene patrones de calles que permiten la circulación y el Director determina que las conexiones de calles adicionales a través del sitio no mejorarían significativamente la circulación ni reducirían la congestión en las calles circundantes.

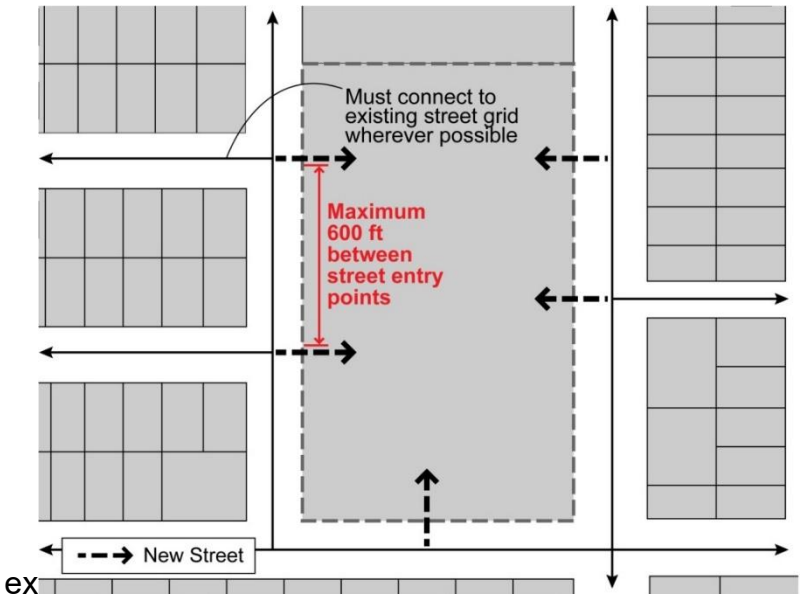

Figura 32: Conectividad de calles; 17.7.4.2

17.7.5: Espacios abiertos y comodidades en el lugar

17.7.5.1: Normas generales

Los siguientes estándares de diseño de espacios abiertos están destinados a mejorar el diseño general del sitio y garantizar que el espacio abierto se diseñe como un servicio accesible. El diseño del espacio abierto deberá cumplir con las siguientes normas:

A. Todo desarrollo o reurbanización que requiera un plan de sitio según el Artículo 2 de este Código de Zonificación debe cumplir con los requisitos de espacios abiertos establecidos en el Artículo 5.

B. Las áreas de espacio abierto deben ser visibles desde las calles adyacentes o áreas peatonales en la mayor medida posible.

C. Las áreas de detención de aguas pluviales deben integrarse en el diseño del sitio y usarse como un servicio en la mayor medida posible.

17.7.5.2: Requisito adicional para distritos de uso mixto y zonas comerciales

Con el fin de proporcionar mejores servicios para peatones en sitios más grandes, se requerirá espacio en la plaza cuando una vivienda residencial con tres (3) o más unidades, desarrollo o reurbanización comercial o de uso mixto involucre un área bruta del sitio superior a dos (2) acres. En tales casos, los sitios deberán cumplir con los siguientes estándares:

A. El espacio de la plaza consistirá en el siguiente porcentaje mínimo del requisito general de espacio abierto identificado en el Artículo 5:

Tabla 11: Requisito de espacio en la plaza	
Zona Distrito o Contexto	**Porcentaje mínimo del requerimiento total de espacio abierto**
Suburbano	35%
Urbano	45%
Tránsito	55%

Mesa 11: Requisito de espacio en la plaza; 17.7.5.2:A

B. Cuando se requiera una plaza como porcentaje del espacio abierto requerido en general, el espacio de la plaza incorporará un (1) pie lineal de asientos por cada treinta (30) pies cuadrados de área de plaza y / o espacio público.

El requisito de asientos se puede cumplir proporcionando bancos, sillas y / o paredes de asientos. Los bancos y las paredes de los asientos accesibles desde ambos lados del espacio de la plaza y treinta y tres (33) pulgadas o más de profundidad pueden contar para el requisito de asientos.

C. Los espacios de la plaza incluirán al menos dos (2) de los siguientes elementos:

1. Estructuras de sombra como pérgolas, marquesinas, toldos, arcadas u otros elementos similares;

2. Además de los árboles necesarios para satisfacer el requisito de espacio abierto, los árboles se proporcionarán a razón de un (1) árbol por ochocientos (800) pies cuadrados de plaza o área de espacio público;

3. Fuentes de agua o arte público;

4. Áreas de actividad, que incluyen, entre otras, cafés al aire libre, espacios comerciales y / o espacios programados que albergan entretenimiento, reuniones, actividades educativas y áreas de juego; y/o

5. Quiosco de información a escala peatonal.

17.7.6: Normas para elementos de diseño de vehículos de motor

17.7.6.1: Normas generales

Esta Sección establece estándares de diseño para la construcción de instalaciones de autoservicio, instalaciones de lavado de autos, estaciones de servicio y estructuras de estacionamiento.

17.7.6.2: Instalación de autoservicio

A. Los usos con instalaciones de autoservicio se ubicarán solo en propiedades con fachada en una calle arterial o colectora.

B. Los oradores no deben orientarse hacia un distrito de la zona residencial adyacente a menos que exista un edificio intermedio. Cuando no exista un edificio intermedio, también se aplicará lo siguiente para minimizar el impacto del ruido de los altavoces en una propiedad residencial adyacente:

1. Si el altavoz está ubicado dentro de los quince (15) pies de la línea de propiedad, se instalará una pared sólida con una altura mínima de seis (6) pies en la línea de propiedad.

2. Si el altavoz está ubicado a quince (15) pies o más de la línea de propiedad, se instalará una cerca sólida con una altura mínima de seis (6) pies en la línea de propiedad.

C. En un distrito de uso mixto, una instalación de autoservicio estará sujeta a lo siguiente:

1. En el contexto suburbano, un carril de paso puede estar ubicado en el área entre un edificio y una calle pública. El carril de paso debe estar protegido de la vía pública por paisajismo o una pared decorativa baja a una altura mínima de cuarenta y dos (42) pulgadas y una altura máxima de cuarenta y ocho (48) pulgadas. Si se instala una pared de pantalla baja, el material de construcción debe coincidir con el color exterior del primer piso y los materiales utilizados en el edificio principal o proporcionar un nivel comparable de calidad (Ver Figura 33).

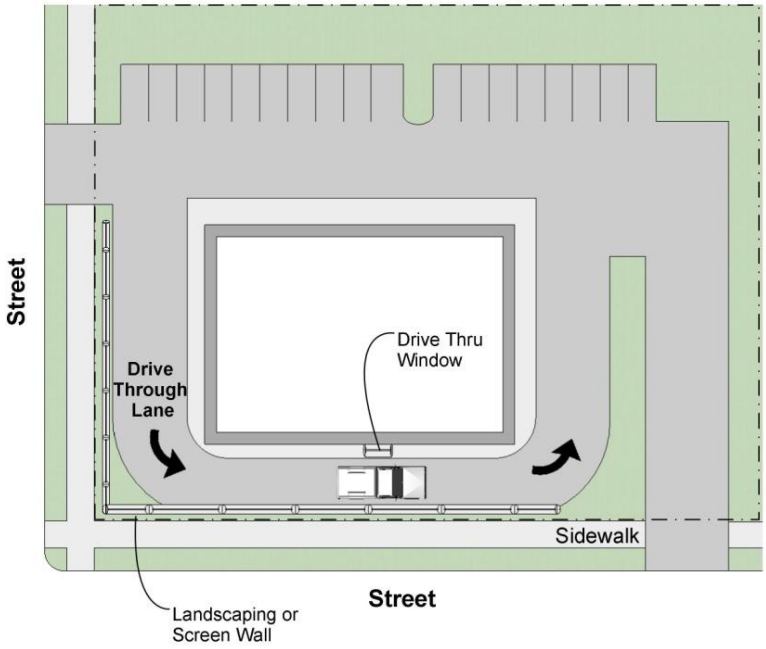

Figura 33: Contexto suburbano: paisajismo o muro de pantalla y ubicación de autoservicio; 17.7.6.2: C.1

2. En el contexto urbano, un carril de paso no debe ubicarse en el área entre un edificio y una calle pública, y las ventanas de paso no deben dar a una calle pública (Ver Figura 34).

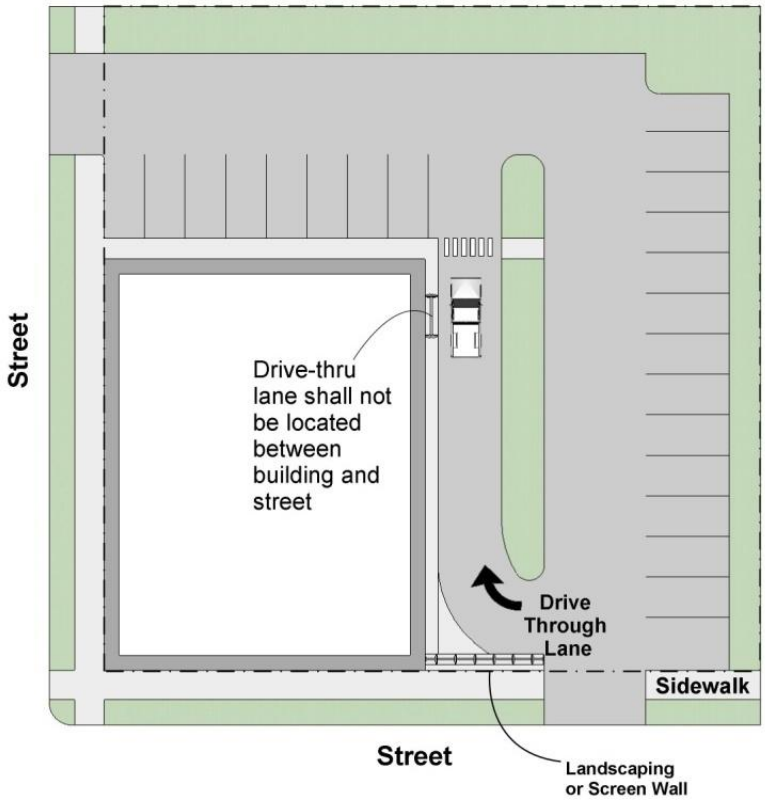

Figura 34: Contexto urbano - Paisajismo o muro de pantalla y ubicación de paso; 17.7.6.2:C.2

3. En el contexto del tránsito, un carril de paso se diseñará de manera que esté encerrado dentro de la envolvente del edificio, las ventanas de paso no sean visibles desde las calles públicas adyacentes y el carril de paso no se ubicará en el área entre un edificio y una calle pública (Ver Figura 35).

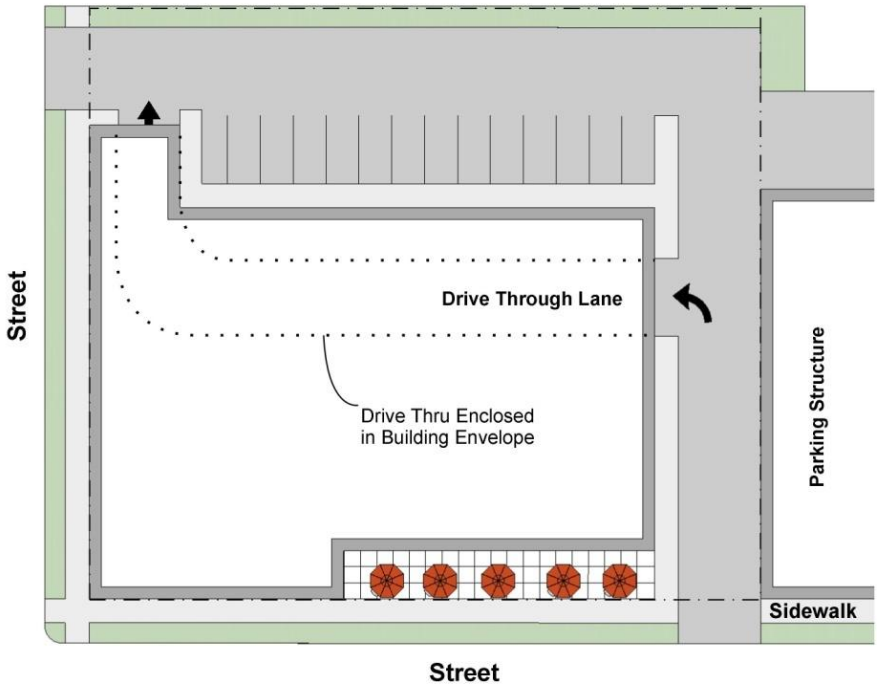

Figura 35: Contexto de tránsito: drive-through encerrado en la envolvente del edificio; 17.7.6.2:C.3

17.7.6.3: Centro de servicio de vehículos motorizados

A. Instalación de lavado de autos:

1. Las aberturas de las bahías de lavado o túneles de lavado no deben dar a un distrito de zona residencial adyacente (Ver Figura 36).

2. Las aberturas a las bahías de lavado o túneles de lavado no deben dar a un derecho de paso público ni deben estar adecuadamente protegidas a través del paisaje desde un derecho de paso público.

3. Se proporcionará paisajismo o un muro de pantalla bajo a una altura mínima de cuarenta y dos (42) pulgadas y una altura máxima de cuarenta y ocho (48) pulgadas en la propiedad adyacente a todas las calles públicas frente a la bahía de lavado o túnel, excepto en las ubicaciones de acceso a la unidad.

4. El equipo de aspiración asociado con el lavado de autos no debe colocarse adyacente o frente a un distrito de la zona residencial, a menos que exista un edificio intermedio entre el equipo de vacío y el distrito de la zona residencial.

Figura 36: Ubicación de la bahía de lavado de autos; 17.7.6.3: A

5. Una instalación de lavado de autos asociada con una estación de servicio de vehículos motorizados debe construirse con materiales que coincidan con el material exterior del primer piso utilizado en el edificio principal.

6. En el contexto del tránsito, un lavado de autos no será un uso permitido.

B. Estación de servicio:

1. En los distritos de zonas de uso mixto, una estación de servicio estará sujeta a lo siguiente:

   a. En el contexto suburbano, el dosel deberá cumplir con los estándares de construcción de la estructura primaria identificados en la Tabla 5. El edificio minorista o el quiosco de conveniencia asociado con la estación de servicio pueden estar ubicados detrás del dosel de la bomba (consulte Figura 37).

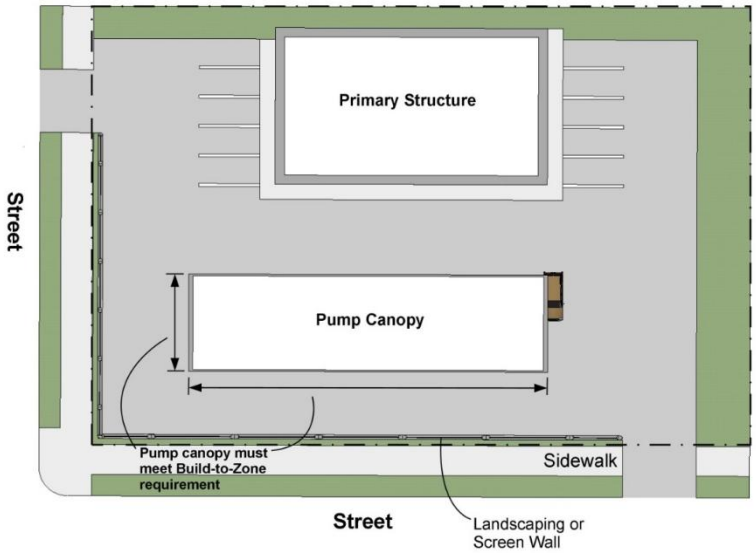

Figura 37: Estaciones de servicio en el contexto suburbano; 17.7.6.3:B.1.a

b. En el contexto urbano, el edificio minorista o el quiosco de conveniencia asociado con la estación de servicio deberá cumplir con los estándares de construcción de la estructura primaria identificados en la Tabla 5, excepto que el edificio o quiosco solo deberá cumplir con el cincuenta por ciento (50%) del requisito de construcción de la zona. El dosel de la bomba puede estar ubicado detrás o al costado del edificio o quiosco (consulte Figura 38).

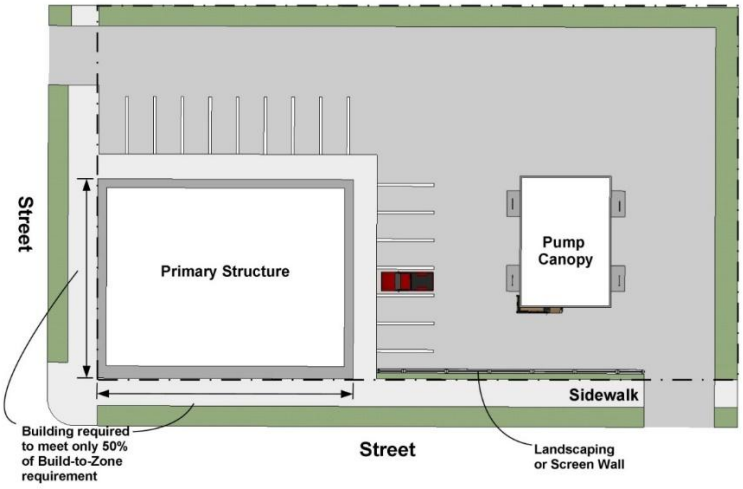

Figura 38: Estaciones de servicio en contexto urbano; 17.7.6.3:B.1.b

c. En el contexto del tránsito, el edificio minorista o el quiosco de conveniencia asociado con la estación de servicio deberá cumplir con los estándares de construcción de la estructura primaria identificados en la Tabla 5. El dosel solo debe ubicarse detrás del edificio o quiosco (Ver Figura 39).

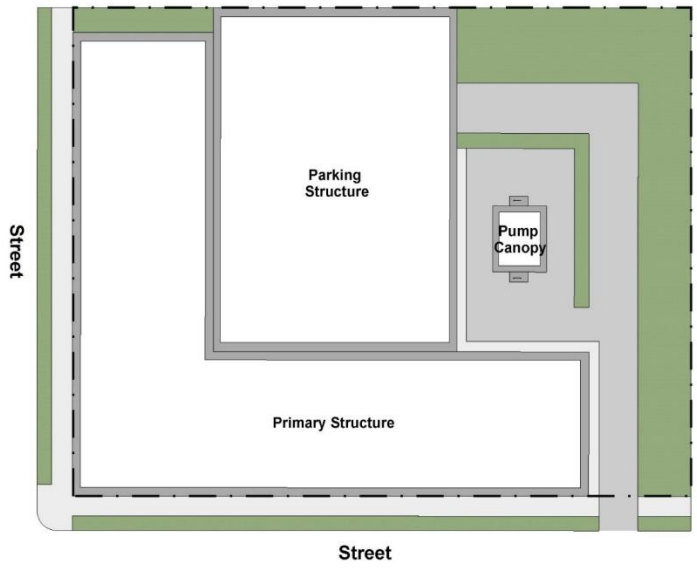

Figura 39: Estaciones de servicio en el contexto del tránsito; 17.7.6.3:B.1.c

2. El dosel debe coincidir con el estilo arquitectónico de la tienda de conveniencia o quiosco de servicio asociado con la instalación en términos de color, materiales de revestimiento e inclinación del techo.

3. Un dosel no debe exceder los veinte (20) pies de altura para un techo de parapeto. Un elemento de cubierta inclinado puede extenderse por encima del límite de altura.

4. Se proporcionará paisajismo o un muro de malla baja a una altura mínima de cuarenta y dos (42) pulgadas y una altura máxima de cuarenta y ocho (48) pulgadas en la propiedad adyacente a todas las calles públicas frente al dosel, excepto en las ubicaciones de acceso a la unidad.

5. Las puertas de la bahía de servicio no deben mirar hacia un distrito de zona residencial adyacente a menos que haya un edificio entre las puertas de la bahía de servicio y el distrito de la zona residencial. Dentro de los contextos urbanos y de tránsito, las puertas de la bahía de servicio no deben dar a las calles públicas.

17.7.6.4: Estacionamiento dentro de un edificio o estructura

A. 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.

B. 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 (3) elementos arquitectónicos como arcadas, ventanas, toldos, voladizos, pantallas, rejas, persianas u otras características similares no opacas.

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 del contexto urbano, 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 frente a 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 que da a una acera pública, calle o área de espacio abierto deberá contener usos no residenciales a una profundidad mínima de cuarenta (40) pies.

17.7.7: Estándares de diseño de paisajes

17.7.7.1: Normas generales

Las siguientes normas se aplicarán a todas las adiciones o nuevas construcciones de edificios de distritos institucionales, de uso mixto, comerciales e industriales ligeros:

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. El césped no funcional, el césped artificial y / o las especies de plantas invasoras no se plantarán en propiedades no residenciales a menos que estén exentos de conformidad con CRS. § 37-99-101 y siguientes. El Director puede aprobar una

excepción para permitir que se instale césped artificial en un campo de juego deportivo si el Director determina que el uso es apropiado, el uso no agrega contaminantes que puedan causar deterioro ambiental y las alternativas no son razonables.

F. No se plantarán ni colocarán especies invasoras en ninguna propiedad no residencial.

17.7.7.2: Colocación de árboles en la calle

Las siguientes normas se aplicarán a todas las adiciones o nuevas construcciones de edificios de distritos institucionales, de uso mixto, comerciales y de zonas industriales ligeras.

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. Cuando la acera esté unida a la calle y no se requiera que cumpla con los estándares actuales de aceras, se establecerán árboles de sombra en un área que oscile entre cuatro (4) pies y ocho (8) pies detrás de la acera.

3. 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 recortadas que tengan un mínimo de veinticinco (25) pies cuadrados de área de plantación.

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 la 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.

17.7.7.3: Estándares de paisajismo institucional, de uso mixto, comercial e industrial ligero

Además de los estándares generales de paisajismo, esta Sección establece los estándares para el paisajismo para el desarrollo institucional, de uso mixto, comercial e industrial ligero. 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 posible plantar un árbol, los árboles pueden reemplazarse en una proporción de diez (10) arbustos o veinte (20) pastos ornamentales por árbol. La sustitución de árboles queda a discreción del Director.

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

D. El césped artificial, utilizado como material de jardinería, está prohibido en cualquier distrito institucional, de uso mixto, comercial o de zona industrial ligera (Ver 17.7.7.4: Materiales de paisaje para requisitos adicionales).

E. Siempre que un distrito de zona de uso mixto, comercial o industrial ligero colinda directamente con una propiedad en un distrito de zona R-L con una vivienda residencial, se instalará una de las siguientes opciones de transición en lugar de estos requisitos de paisajismo (Ver Figura 40):

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 cien (100) pies lineales:

   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 cien (100) pies lineales:

   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.

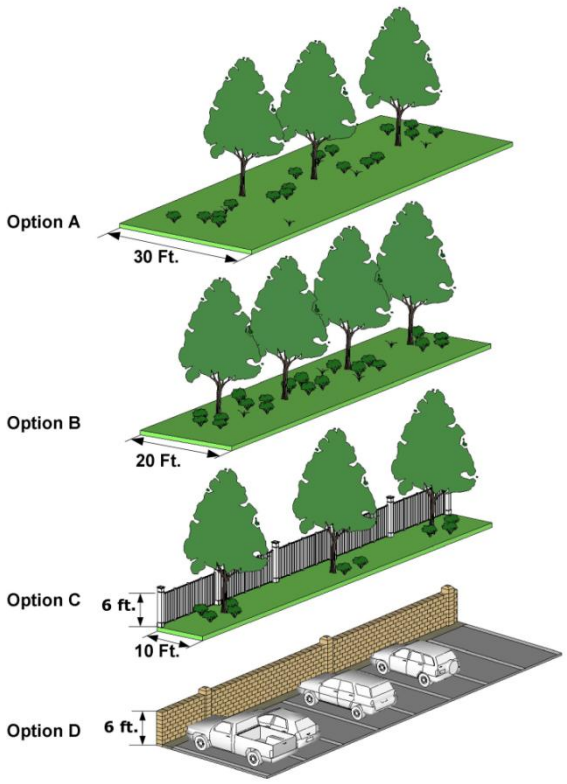

Figura 40: Áreas de transición laterales y traseras; 17.7.7.3:E

17.7.7.4: Materiales de paisaje

Las siguientes normas se aplicarán a todas las adiciones o nuevas construcciones de edificios de distritos institucionales, de uso mixto, comerciales o de zonas industriales ligeras.

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 siguientes requisitos de especies arbóreas identificados en Cuadro 12 se aplicarán a los planes de desarrollo del sitio:

Tabla 12: Especies arbóreas	
Número de árboles requeridos	**Porcentaje máximo de cualquier especie arbórea**
10 - 19	75%
20 - 39	60%
40 o más	50%

Cuadro 12: Especies arbóreas; 17.7.7.4:C

D. Los siguientes tamaños mínimos de árboles y arbustos identificados en Tabla 13 será necesario.

Tabla 13: Tamaño de árboles y arbustos	
Tipo	**Tamaño mínimo**
Árbol de sombra (caducifolio)	Pinza de 2,5", con bola y arpillera o equivalente
Árbol de hoja perenne	6.0 'de altura, con bola y arpillera o equivalente
Árbol ornamental	Pinza de 1,5", con bola y arpillera o equivalente
Arbustos	5 galones o un tamaño consistente con la intención del diseño

Tabla 13: Tamaño de árboles y arbustos; 17.7.7.4:D

17.7.7.5: 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 o el estacionamiento de uso principal, la Ciudad puede autorizar un retraso en la instalación hasta no más tarde del 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 garantía 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.

17.7.7.6: Mantenimiento del paisaje

Las siguientes normas se aplicarán a todas las adiciones o nuevas construcciones de edificios de distritos institucionales, de uso mixto, comerciales e industriales ligeros:

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 solicitante, propietario o sucesores en interés serán responsables del mantenimiento regular y adecuado de todos los elementos de jardinería instalados en el derecho de paso o en propiedad privada desde la parte posterior de la acera de la calle para mantenerlos en buenas y saludables condiciones.

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, deberá reemplazarse 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.

17.7.7.7: Preservación de árboles existentes

A. Los árboles existentes 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 de remoción 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 17.7.7.8:.

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.

17.7.7.8: 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. Cada árbol de hoja perenne que se reemplace tendrá un mínimo de tres (3) pulgadas de calibre para árboles de hoja caduca u ocho (8) pies de altura para árboles de hoja perenne.

C. En lugar de reemplazar el calibre total de árboles en el sitio, un propietario puede hacer un pago de ~~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 tres (3) pulgadas de calibre que no esté revestido 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.

17.7.8: Estándares de diseño de cercas y paredes

17.7.8.1: Normas generales

Las siguientes normas se aplicarán a todas las adiciones o nuevas construcciones de edificios de distritos institucionales, de uso mixto, comerciales e industriales ligeros:

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 paredes, cuando corresponda, se construirán con materiales iguales o similares que el edificio principal.

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

F. 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.

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

H. 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 y / o sobresalientes, 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.

I. 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.

J. 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.

17.7.8.2: Altura de la valla y la pared

Las siguientes normas se aplicarán a todas las adiciones o nuevas construcciones de edificios de distritos institucionales, de uso mixto, comerciales e industriales ligeros:

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. Tabla 14 identifica la ubicación permitida, el tipo de valla, la altura máxima y el retroceso mínimo de las vallas (véase Figura 42).

C. 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 US 6 y US 285. El Director considerará las características estéticas, visuales y de reducción de ruido de la cerca o pared.

D. Se puede erigir una combinación de cerca y muro de contención a una altura de seis (6) pies por encima del nivel 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 41).

E. No se puede construir un muro de contención con el propósito de elevar una cerca a una altura superior a la permitida por esta Sección.

F. Una característica de entrada o enrejado de entrada puede exceder el estándar de altura de seis (6) pies en 17.7.8.2: hasta cuatro (4) pies para una altura máxima de diez (10) pies y la característica de entrada o el enrejado de entrada pueden tener un ancho máximo de diez (10) pies.

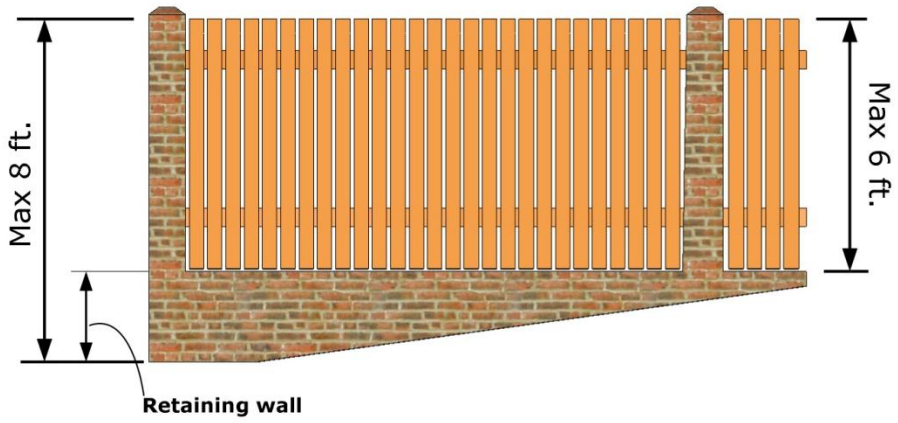

Figura 41: Combinación de valla y muro de contención; 17.7.8.2:D

Tabla 14: Normas para cercas y muros; 17.7.8.2

Tabla 14: Estándares de cercas y muros				
Uso de la tierra	**Ubicación permitida**	**Tipo de valla permitida**	**Altura máxima**	**Retroceso mínimo**
Institucional, Uso Mixto, Oficina y Comercial	Patios delanteros laterales, traseros y no primarios	Abierto, sólido	6’	Línea de propiedad y 2 'desde la parte posterior del paseo
	Patio delantero o construir en la zona	Abierto, sólido (discreción del director)	6’	
Industrial	Patios laterales y traseros	Sólido	8’	Línea de propiedad y 2 'desde la parte posterior del paseo
	Patios laterales y traseros	Alambre de púas	8', pero no por debajo de 6'	
	Patio delantero y no primario o construir en la zona	Abierto, sólido (a discreción del Director)	8’	
Instalaciones de servicios públicos	Patios delanteros, laterales y traseros o construir en la zona	Abierto, sólido	15’	
	Patios laterales y traseros	Alambre de púas	15', pero no por debajo de 6'	
Jardín solar	Patio delantero y no primario	Abrir	8’	Línea de propiedad y 2 'de la parte posterior de un paseo
	Patios laterales y traseros	Abierto o sólido (cuando está adyacente a una unidad residencial o propiedad zonificada residencialmente)	8’	

Tabla 14: Estándares de cercas y muros				
Uso de la tierra	**Ubicación permitida**	**Tipo de valla permitida**	**Altura máxima**	**Retroceso mínimo**
Instalaciones recreativas	Patios laterales y traseros	Abrir	15’	15' desde la línea de propiedad y 2' desde la parte posterior de la caminata
Muros y vallas de control de ruido	Patios delanteros traseros y no primarios adyacentes a las calles arteriales; Cualquier patio adyacente a las carreteras secundarias en la US 6 y la US 285	Mampostería maciza o madera con estacas a ambos lados de las tablas horizontales. Los piquetes deben tener un mínimo de 3/4 de pulgada de espesor y escalonados de los piquetes opuestos.	8’	Línea de propiedad y 2 'de la parte posterior de un paseo

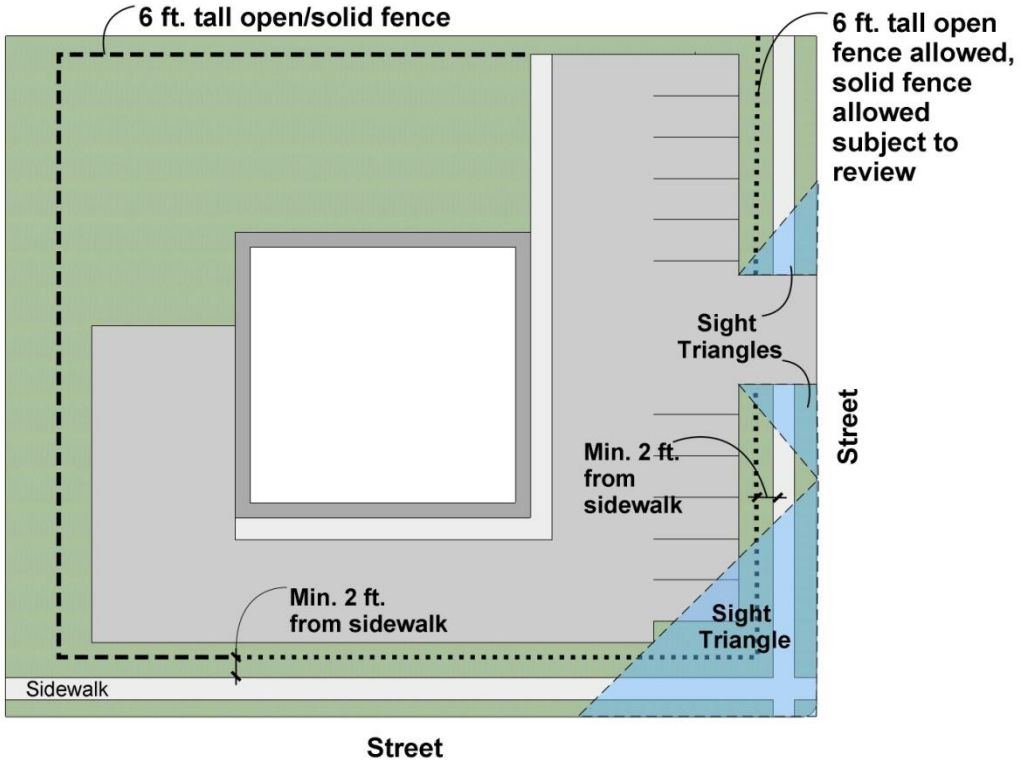

Figura 42: Retranqueos de cercas comerciales y restricciones de altura; 17.7.8.2

17.7.8.3: Colocación de cercas y paredes

Las siguientes normas se aplicarán a todas las adiciones o nuevas construcciones de edificios de distritos institucionales, de uso mixto, comerciales e industriales ligeros:

A. Ninguna parte de una cerca o muro 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 paredes, incluidos los sistemas de soporte de cercas, como postes, pilares y columnas, deben retroceder un mínimo de dos (2) pies del borde posterior de la acera o pasarela transitada para permitir el paso seguro de personas en una acera o pasarela transitada.

C. Las puertas de acceso para vehículos deben estar retranqueadas a un mínimo de veinte (20) pies de la línea de flujo de la calle o la parte posterior de la acera para cumplir con los requisitos de apilamiento de vehículos.

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

E. 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.

F. 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.

G. Se puede permitir una cerca de cuatro (4) pies de altura que esté abierta al menos cincuenta (50) por ciento dentro de un triángulo de visión con la revisión y aprobación de la División de Ingeniería de Tráfico de la Ciudad de Lakewood (Ver Figura 43).

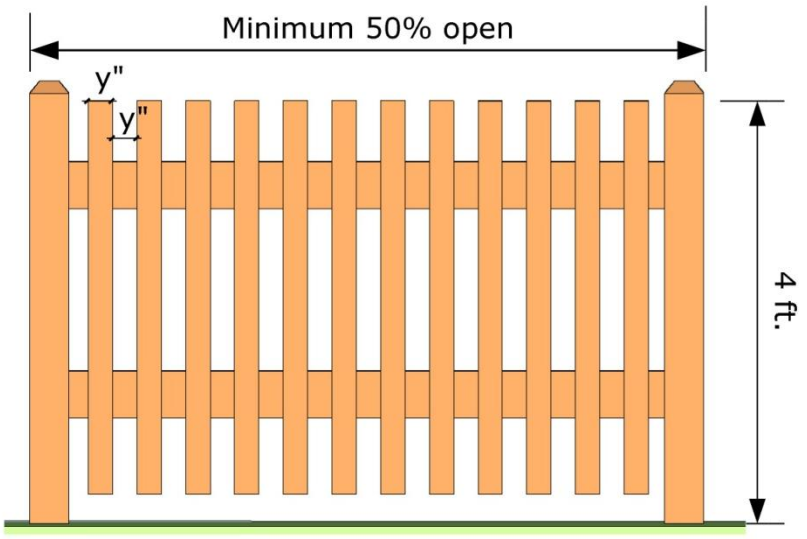

Figura 43: Cincuenta por ciento de valla abierta; 17.7.8.3.G

H. 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 para los vehículos que salen de esa propiedad o para los peatones que caminan por una acera o pasarela transitada.

17.7.8.4: Materiales para cercas y paredes

Las siguientes normas se aplicarán a todas las adiciones o nuevas construcciones de edificios de distritos institucionales, de uso mixto, comerciales e industriales ligeros:

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 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.

C. 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.

D. Los materiales prohibidos para cercas incluirán, entre otros, revestimiento de aluminio, 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.

E. La cerca de construcción de plástico o temporal no se puede utilizar como material de cerca permanente.

F. Los materiales aprobados para la construcción de paredes incluyen, entre otros, ladrillos 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.

G. 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.

17.7.9: Estándares de iluminación exterior

17.7.9.1: Normas generales

Las siguientes normas se aplicarán a todas las adiciones o nuevas construcciones de edificios institucionales, de uso mixto, comerciales e industriales ligeros:

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 distrito de zona 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. Los dispositivos de iluminación deben estar completamente protegidos y dirigir la luz hacia abajo hacia la superficie de la tierra (Ver Figura 44).

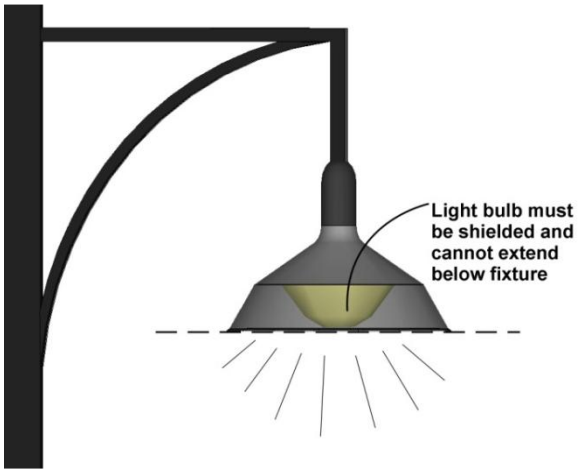

Figura 44: Iluminación: abatida y blindada; 17.7.9.1:D

E. Todos los accesorios de iluminación en estructuras, marquesinas, postes, soportes o montados 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. La iluminación debajo de toldos y marquesinas debe iluminar principalmente el frente de un edificio, el paisajismo, un letrero debajo de un toldo o marquesina, o la acera, y no iluminar directamente el toldo o la marquesina en sí.

H. La altura del poste de luz no debe exceder los veinticinco (25) pies de altura, excepto en los distritos de zonas industriales donde la altura del poste de luz no debe exceder los treinta y cinco (35) pies.

I. Los postes de luz se medirán desde la base del poste de luz a nivel del suelo hasta la parte superior de la lámpara.

J. Los postes de luz adyacentes a una propiedad con una (1) o dos (2) unidades de vivienda residencial deben estar alejados de la línea de propiedad a la misma distancia que la altura del poste, o si están completamente protegidos, un mínimo de cinco (5) pies.

K. Todos los accesorios de iluminación del área de estacionamiento deben diseñarse y ubicarse para confinar la luz emitida al área de estacionamiento.

L. Las lecturas del medidor de luz no deben exceder:

1. Medio (1/2) pie-velas en los límites de propiedad con una (1) o dos (2) unidades de vivienda residencial.

2. Un (1) pie-candela en un límite de propiedad con tres (3) o más unidades de vivienda residencial.

3. Dos (2) pies-velas en todas las demás líneas de propiedad no residenciales o en el derecho de paso público.

17.7.9.2: 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. Iluminación arquitectónica de acento y paisaje, iluminación ascendente y accesorios de bajo voltaje; o

H. Otras excepciones aprobadas por el Director.

17.7.9.3: 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.