

## PROPÓSITO DE LA REVISIÓN DEL DISEÑO

La Revisión del Diseño tiene como propósito asegurar que los usos del diseño de desarrollo propuesto y el nuevo uso de la tierra ayuden al mantenimiento y mejoramiento del carácter de pequeño pueblo, el carácter costero, histórico y rural de la comunidad.

## ¿CUÁNDO SE REQUIERE LA REVISIÓN DEL DISEÑO?

Todas las estructuras nuevas, cualquiera reubicación, agregados exteriores, cambios en las estructuras exteriores y otras mejoras físicas estarán sujetas a la Revisión del Diseño, ya sea o no que se requiera un Permiso de Construcción. Los siguientes mejoramientos siempre requieren una Revisión del Diseño por la Comisión de Planificación:

- Estructuras ubicadas dentro de los 100 pies del requerío costero.
- Proyectos que resultarán en tres o más unidades residenciales en una sola parcela, incluyendo: condominios, viviendas urbanas, departamentos y otros proyectos de desarrollo residencial para múltiples familias.
- Todos los proyectos de desarrollo no-residencial, incluyendo: estructuras comerciales, oficinas y estructuras industriales; marinas, puertos para yates; y estructuras para lugares de asambleas culturales, fraternales, semi-públicas, religiosas, sociales y similares.
- El impacto estético de nivelar o rellenar la tierra.

Los siguientes mejoramientos requerirán la Revisión del Diseño por la Comisión sólo si están en conjunto con un proyecto de desarrollo y por el Director si no están junto con el desarrollo del proyecto:

- Eliminación del terreno de la superficie natural, de los árboles y la vegetación.
- Instalación de una valla, una pared o de una pared contenedora visible al paso del público.
- Paisajismo, incluyendo: sistemas de riego para la vegetación e iluminación a niveles bajos.

- Letreros incluidos con los planos para cualquier proyecto mencionado más arriba.
- Iluminación exterior.

Las siguientes mejoras siempre requieren una Revisión del Diseño por el Director:

- Construcción o rehabilitación-remodelación de una unidad de vivienda secundaria o dúplex.
- Letreros que no requieren la revisión de la Comisión de Planificación.

## AVISO PARA LOS SOLICITANTES

**Consulte las “Pautas de Diseño en Toda la Ciudad de Fort Bragg” cuando diseñe un proyecto.** Este documento acompaña al Código de Uso de la Tierra del Interior y su Desarrollo (ILUDC), complementa los estándares de ILUDC y provee buenos ejemplos de las soluciones de diseño apropiadas e interpretaciones de varias regulaciones. “Las Pautas de Diseño en Toda la Ciudad” están destinadas a promover un deseado nivel de desarrollo futuro que:

- A. Aclara las expectativas de calidad de diseño;
- B. Es una fuente de criterio de evaluación para la revisión del proyecto;
- C. Ofrece un método para ayudar a asegurar objetividad, consistencia y predecibilidad en el proceso de revisión del diseño;
- D. Promueve una identidad clara y un sentido de lugar para toda la comunidad de Fort Bragg.

*Todas las solicitudes de desarrollo están sujetas a las regulaciones establecidas en el ILUDC y el Código Municipal de Fort Bragg. Por favor, le recomendamos que, antes de la presentación de una solicitud completa y set de planos, los comentarios e interpretaciones de los empleados deberían ser considerados preliminarmente y sujetos a cambios pendiente la revisión completa del paquete de la solicitud por todos los departamentos y agencias de la Ciudad, del Condado y del Estado, tal como sea necesario.*

Ciudad de Fort Bragg  
Departamento de Desarrollo Comunitario  
Calle North Franklin #416  
Fort Bragg, California 95437  
Teléfono: (707) 961-2827  
Fax: (707) 961-2802  
Correo Electrónico: CDD@fortbragg.com  
<http://city.fortbragg.com>  
Marzo 2014

# Revisión del Diseño

*Para las propiedades fuera de  
la Zona Costera*



## Ciudad de Fort Bragg

## Departamento de Desarrollo Comunitario

Consulte el Código del Uso de la Tierra del Interior y su Desarrollo de la Ciudad de Fort Bragg (ILUDC), Sección 18.71.050, y las “Pautas de Diseño en Todo Fort Bragg” para mayor información sobre la Revisión del Diseño en propiedades fuera de la Zona Costera.

## I. REQUERIMIENTOS PARA LA PRESENTACIÓN

Una solicitud de planificación deberá ser presentada para los proyectos de desarrollo que requieran una revisión discrecional por parte de la Comisión de Planificación o del Director. Una solicitud puede ser usada para el procesamiento simultáneo de múltiples permisos en un proyecto. Los solicitantes deben presentar diez (10) copias por cada uno de los siguientes planos a escala y al menos un set de tamaño reproducible en papel (de 11 por 17 pulgadas máximo) con todas las medidas incluidas.

### PLANO DEL SITIO

**Diez (10) copias** del plano de un sitio que incluyan la siguiente información deberán ser presentadas:

- A. El lote o parcela en cuestión, mostrar su forma y dimensiones.
- B. Calle contigua y nombre, indicar la distancia desde la línea de la propiedad.
- C. Flecha indicando el norte y la escala.
- D. La ubicación de todas las edificaciones propuestas nuevas y existentes, si las hay, y sus usos y distancia de las líneas de la propiedad.
- E. Todas las entradas vehiculares, accesos, barreras, estacionamientos y área de carga-descarga.
- F. Ubicación de las líneas de servicios (eléctricidad, telefónico, alcantarillado, agua).
- G. Con líneas punteadas, indique una ampliación-agregado a una estructura existente, si es el caso.
- H. Muestre el paisajismo propuesto en el plano del sitio, a no ser que un plan separado de paisajismo-plantación esté incluido en la solicitud.
- I. Todo el paisajismo propuesto y existente deberá ser ilustrado en el plano del sitio.
- J. Identifique el tamaño y la especie de todos los árboles. Marque cada árbol que será eliminado con una "X" sobre él.
- K. Indique los potenciales límites de las fases del proyecto. Describa cómo se instalará y mantendrá la iluminación del estacionamiento, del paisajismo, los terrenos privados, las calles, servicios y espacios abiertos.

## ELEVACIÓN ARQUITECTURAL

- A. La elevación de todos los lados de las nuevas estructuras debe ser mostrada.
- B. Si el exterior de una estructura ya existente va a ser cambiado, todas las elevaciones, tanto las existentes como las propuestas en la estructura, deberán ser mostradas.
- C. Los materiales y los colores exteriores de todas las estructuras propuestas y existentes deberán ser indicados o generalmente descritos. Una muestra de los colores y materiales debe ser incluida.
- D. Todos los equipos mecánicos o características similares ubicadas sobre el techo deberán ser incluidas.

### LOS PLANOS DEL PISO

Entregue planos del suelo de todos los pisos con habitaciones, indique las puertas exteriores y las ventanas y los asientos (para establecimientos de comida) para así hacer poder realizar los cálculos sobre estacionamiento y áreas cubiertas.

### PLANOS DEL PAISAJISMO

Un plano detallado del paisajismo deberá ser presentado para el sitio entero, en cumplimiento con el Capítulo 18.34 (Estándares de Paisajismo) del ILUDC.

### PLANOS DE LOS LETREROS

Un detallado plano de los letreros deberá ser presentado para el todo el sitio, en cumplimiento con el Capítulo 18.38 (Letreros) del ILUDC.

### OTROS PLANOS Y REPORTE

Otros planos y reportes pueden ser requeridos basados en la información entregada. Estos incluyen pero no están limitados a los planos de nivelación del terreno y drenaje, encuestas botánicas, delineación de los humedales-pantanos e informes sobre el suelo.

## II. EVALUACIÓN DEL CRITERIO DEL PROYECTO

La autoridad que revisa deberá evaluar cada solicitud para asegurar que cada proyecto:

- A. Cumple con el propósito y requerimientos de la Sección 18.71.050 del ILUDC y las partes aplicables de la Pauta de Diseño en Toda la Ciudad;
- B. Provee diseño arquitectural, congregación de la edificación y escala apropiada para y compatible con los alrededores del sitio y de la comunidad;
- C. Provee atractiva y deseable disposición del sitio y del diseño, incluyendo el arreglo de las edificaciones, apariencia exterior y alledaña, drenajes, vallas y paredes, nivelación del terreno, paisajismo, iluminación, señalética, etc.
- D. Provee eficiente y seguro acceso público, circulación y estacionamiento.
- E. Provee apropiado espacio abierto y paisajismo, incluyendo un paisajismo eficiente en su uso del agua; y
- F. Es consistente con el Plan General, con cualquier plan específico aplicable, y con el Programa Local Costero si está ubicado en la Zona Costera.

## III. PROCESO

La solicitud será primero revisada por el personal de la Ciudad para verificar que está completa y para determinar si el proyecto está sujeto a ser revisado por la Comisión de Planificación o por el Director. La solicitud, junto con toda la documentación que la apoya, será enviada a las agencias afectadas locales, estatales y federales para que sea revisada y comentada. Si la solicitud va a ser revisada por la Comisión de Planificación, una audiencia pública será fechada. La decisión de la Comisión de Planificación será final a no ser que sea apelada al Concejo Municipal. Si la solicitud está sujeta a la revisión del Director, un Aviso de Decisión Pendiente será entregada. Una tercera parte interesada puede solicitar una audiencia pública. Las decisiones de la Revisión del Diseño del Director pueden ser apeladas a la Comisión de Planificación.