

PAUTAS DE DISEÑO

Las pautas de diseño son la columna vertebral del proceso de revisión de diseño. El Ayuntamiento adopta las pautas e instruye al Seattle Department of Construction and Inspections (SDCI, Departamento de Construcción e Inspecciones de Seattle), a las juntas de revisión de diseño y a los planificadores para que las apliquen cuando revisan un proyecto.

Para los proyectos en los seis distritos de revisión fuera del Centro (ver el mapa de la página central), las pautas de diseño abarcan once categorías. El distrito Centro tiene su propio conjunto de pautas de diseño. Los dos conjuntos de pautas de diseño se complementan con pautas específicas para cada vecindario, especialmente los vecindarios designados como pueblos urbanos.

Para ver el texto completo sobre las pautas de diseño, visite: seattle.gov/sdci/about-us/who-we-are/design-review/design-guidelines/

	Toda la ciudad
CS	Contexto + Sitio
1	Sistemas naturales y características del sitio
2	Trama y forma urbana
3	Contexto y carácter arquitectónico
VP	Vida pública
1	Conectividad
2	Transitabilidad
3	Interacción a nivel de las calles
4	Transporte activo
CD	Concepto de diseño
1	Usos y actividades del proyecto
2	Concepto arquitectónico
3	Concepto de espacio abierto
4	Materiales

	Centro
1	Planificación y concentración del sitio
2	Expresión arquitectónica
3	El paisaje urbano
4	Servicios públicos
5	Acceso y estacionamiento de vehículos

CÓMO PARTICIPAR

La Junta de Revisión de Diseño agradece los comentarios del público sobre el diseño del proyecto. Los comentarios del público ayudan a la junta a formular sus recomendaciones. En el caso de los proyectos revisados por una junta, el público puede hacer comentarios en la reunión de la junta o escribiéndole directamente al planificador de revisión de diseño.

Participe con un grupo

Comuníquese con el consejo comunitario, la cámara u otro grupo local y trate de acompañarlos en las próximas revisiones de proyectos. Para que su grupo sea más eficaz, busque personas apasionadas por el diseño para informar a otros sobre las próximas revisiones de proyectos.

Infórmese sobre las próximas revisiones

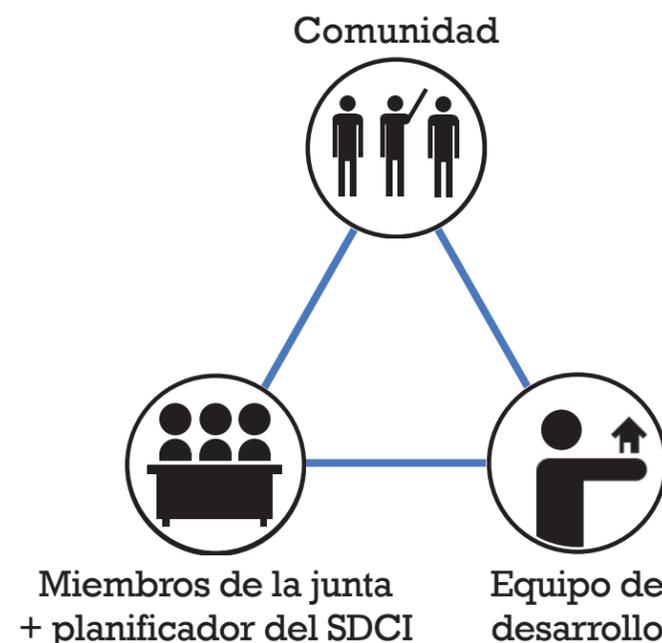
También puede encontrar todas las próximas revisiones en el sitio web de las revisiones de diseño (seattle.gov/dpd/aboutus/news/events/DesignReview/upcomingreviews) y en nuestro mapa de Shaping Seattle (www.maps.seattle.gov/shapingseattle/buildings).

Conozca y use las pautas de diseño

Consulte las pautas de diseño, ya que proporcionan a la junta y al SDCI la autoridad legal para influir en el diseño y pueden utilizarse para tratar preocupaciones comunes como la masa de edificios y el acceso de vehículos.

Concéntrese en el diseño

La revisión de diseño se centra en el diseño: la concentración del edificio, los materiales y otros elementos dentro de las pautas. Las cuestiones ambientales, como el tráfico y el estacionamiento, no se tratan en el proceso de revisión de diseño. Escriba y envíe las consideraciones ambientales al planificador de revisión de diseño y pida que se tengan en cuenta para la revisión del MUP (Master Use Permit, permiso de uso principal).



REVISIÓN DE DISEÑO

Seattle es una ciudad en crecimiento. Muchos vecindarios se están volviendo más densos, ya que nuestra ciudad busca centrarse en el crecimiento para hacer de Seattle una ciudad más habitable y sustentable.

El programa Design Review (Revisión de Diseño) fue creado por el Ayuntamiento de Seattle en 1994 para fomentar un mejor diseño y planificación de sitios, aportar flexibilidad a la aplicación de las normas de desarrollo y mejorar la comunicación y la participación entre la ciudad, la comunidad y los equipos de desarrollo. Las pautas de revisión de diseño se actualizaron en enero de 2014.

La revisión de diseño es una herramienta que la ciudad usa para crear una ciudad mejor, al permitir que el Seattle Department of Construction and Inspections (SDCI) y los ciudadanos tengan voz en el diseño de la mayoría de los nuevos edificios multifamiliares y comerciales. Un buen diseño crea paisajes urbanos para peatones y mejora el carácter del vecindario.



PROPÓSITO

Proceso de revisión de diseño

Antes de construir un nuevo proyecto en Seattle, cada equipo de desarrollo debe obtener un Master Use Permit (MUP) del SDCI. La revisión de diseño es uno de los componentes del MUP y se ocupa exclusivamente del diseño del proyecto. Otros componentes del MUP influyen en el desarrollo del proyecto y se revisan al mismo tiempo que la revisión del diseño. Estos componentes incluyen la revisión de la zonificación, la revisión ambiental y otras formas de revisión, dependiendo del proyecto.

Proyectos revisados

Los proyectos privados que superen un determinado umbral de tamaño (por lo general, las urbanizaciones de uso mixto, los edificios comerciales y los edificios residenciales que superen un determinado tamaño) están sujetos a la revisión de diseño. Los edificios en las zonas unifamiliares no están sujetos a la revisión de diseño. Para obtener detalles sobre los umbrales, que varían según las zonas de uso de la tierra, consulte el dato 238 del SDCI, Revisión de diseño. seattle.gov/dpd/publications/cam/cam238.pdf

JUNTAS

Revisores

La Junta de Revisión de Diseño revisa la mayoría de los proyectos que pasan por el proceso de revisión de diseño. La junta está dividida en ocho juntas de distrito (ver mapa) y cada una cuenta con cinco miembros. Los 40 miembros de la junta son voluntarios nombrados por períodos de dos años por el alcalde y el Ayuntamiento. Estos voluntarios representan a los actores del proceso de desarrollo, incluidos los diseñadores, los desarrolladores y los representantes de paisajismo o de las empresas y la comunidad. Para algunos proyectos, generalmente los más pequeños, un planificador de revisión de diseño realiza la revisión en lugar de la junta. Esto se llama "revisión de diseño administrativo".

La reunión de revisión

La Junta de Revisión de Diseño de cada distrito se reúne dos veces al mes, por la tarde, para revisar uno o dos proyectos. La revisión de cada proyecto dura 90 minutos e incluye:

- 20 minutos para la presentación del equipo del proyecto y para aclarar las preguntas de la junta
- 20 minutos para los comentarios del público sobre el diseño del proyecto
- 25 minutos para la deliberación y las recomendaciones de la junta

PAUTAS DE DISEÑO ESPECÍFICAS PARA CADA VECINDARIO

Cada uno de los ocho distritos contiene vecindarios que han adoptado sus propias pautas de diseño complementarias. Los vecindarios que no se mencionan se rigen por las pautas de diseño de toda la ciudad.

1/ Noroeste

- + Ballard
- + Greenwood/Phinney
- + Northgate

2/ Noreste

- + Green Lake
- + Lake City/North District
- + Northgate
- + Roosevelt
- + University
- + Wallingford

3/ Oeste

- + South Lake Union
- + Upper Queen Anne
- + Uptown

4/ Sureste

- + Mount Baker
- + North Beacon Hill
- + Othello

5/ Suroeste

- + Admiral Junction
- + Morgan Junction
- + West Seattle

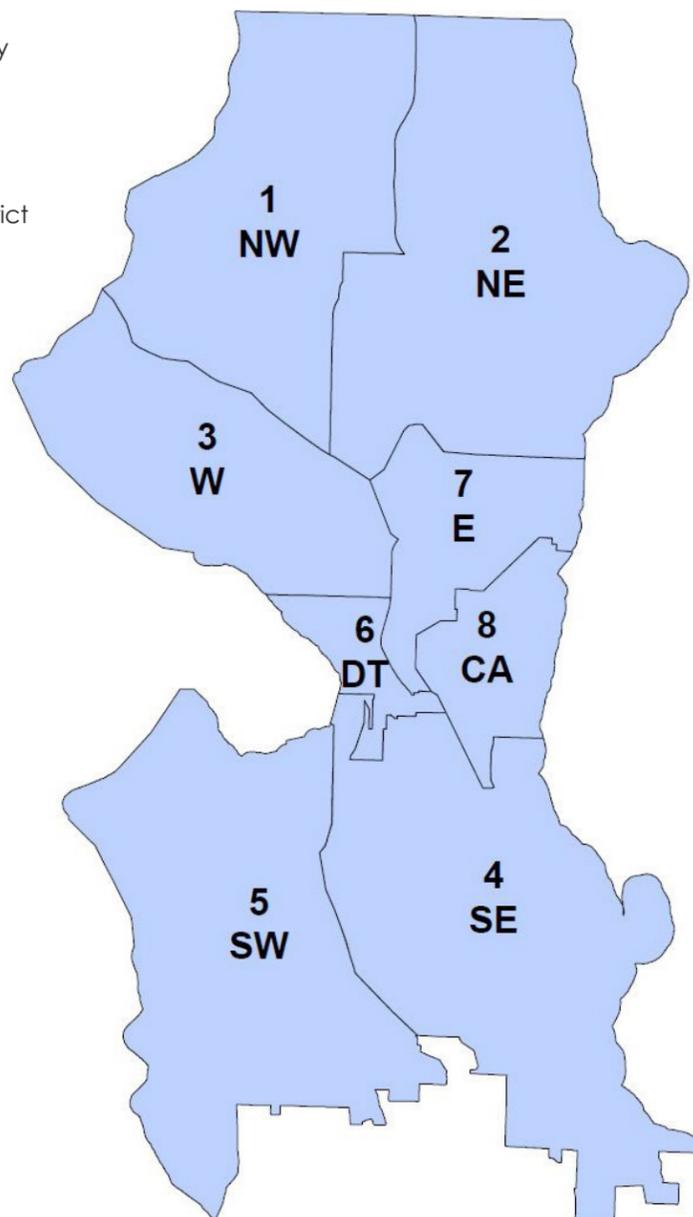
6/ Centro

- + Belltown

7/ Este

- + Capitol Hill
- + Pike/Pine
- + Yesler Terrace

8/ Central



PROCESO

Etapas de la revisión de diseño

La Junta de Revisión de Diseño revisa los proyectos en reuniones públicas al menos dos veces, en una fase de orientación inicial de diseño y una fase de recomendación, antes de que el director del SDCI tome una decisión sobre el diseño del proyecto como parte de una decisión más amplia sobre el MUP. (Para los proyectos más pequeños, el SDCI asigna un planificador de revisión de diseño, en lugar de una junta, para realizar la revisión de forma administrativa. No hay reuniones públicas para estas revisiones administrativas).

1 Revisión de EDG (Early Design Guidance, orientación inicial de diseño)

En esta etapa, los diseñadores del proyecto exploran al menos tres alternativas de diseño conceptual que encajan dentro de la altura y la densidad que el código de zonificación permite para el sitio. En su revisión, la junta decide cuáles de las pautas de diseño de la ciudad son las más importantes para que el equipo de diseño las tenga en cuenta en el diseño del proyecto. Esta revisión inicial se ocupa de la necesidad de hacer cambios en el diseño en etapas posteriores, cuando puede ser más difícil o costoso.

2 Aplicación del MUP

Después de que los diseñadores del proyecto incorporan la EDG en el diseño del proyecto, el desarrollador solicita el MUP y presenta un diseño más detallado al SDCI. Cuando recibe la solicitud del MUP, el SDCI comienza su revisión de los otros componentes del MUP, como la revisión de la zonificación y la revisión ambiental, que abarca el tráfico y el estacionamiento.

3 Revisión de REC (Recommendation, recomendación)

En esta revisión, la junta determina en qué medida el diseño del proyecto cumple con las pautas de diseño que identificó como prioritarias durante la fase de orientación inicial de diseño. También considera las desviaciones del código de uso de la tierra solicitadas por el desarrollador de proyecto, pero solo si estas permiten que el proyecto cumpla mejor las pautas de diseño.

4 Decisión

El director del SDCI escribe la decisión del MUP, en la que se abordan todos los componentes de la revisión, incluida la revisión de diseño. El componente de revisión de diseño de la decisión se basa en las recomendaciones de la junta. Si cuatro de cada cinco miembros de la junta votan para hacer recomendaciones sobre un determinado aspecto del proyecto, entonces el director debe incluir esos asuntos en la decisión. Los miembros de la comunidad pueden apelar una decisión ante la Office of the Hearing Examiner (Oficina del Examinador de Audiencias).