

PROGRAMA DE MEJORA DE EDIFICIOS Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO

I. General del Programa

Declaración de Propósito:

Mejorar la apariencia arruinada de los edificios en el centro de la ciudad mediante la restauración, renovación, reemplazo o reconstrucción de fachadas y señalización.

Mecanismo de Financiamiento:

Un programa de préstamos condonables administrado por la Ciudad de Fremont y el Distrito de Desarrollo Económico del Noreste de Nebraska y financiado por fondos de Revitalización del Centro mediante Subvenciones para el Desarrollo Comunitario.

Detalles del Préstamo:

- Disponible para propietarios y propietarios de negocios / inquilinos dentro del Distrito de Mejoramiento de Negocios #1 de Fremont
- La solicitud de financiamiento máximo es \$50,000. Requiere una contrapartida del 25% (es decir, son \$1,000 y \$250 de contrapartida y \$750 de préstamo).
- La solicitud y el diseño deben estar aprobados por la Ciudad de Fremont.
- La fecha límite para la primera solicitud está por determinar. Si es necesario, se llevará ciclos adicionales según lo determine la Ciudad de Fremont.

II. Directrices del Programa

El propósito de este programa de préstamos es restaurar, mejorar o crear características arquitectónicas históricas en las fachadas de edificios comerciales en cualquier lugar dentro del Distrito de Mejoramiento de Negocios #1 de Fremont como se identifica en el Plan del Centro de Fremont.

- A. Cuando sea práctico, las fachadas de los edificios que se planean mejorar se restaurarán al diseño original de la época. Si el Comité de Revisión del Diseño del Centro lo considera no práctico, se utilizará un diseño arquitectónico similar. Se conservarán todas las características horizontales y verticales (dinteles y pilares).

- B. Si un edificio no tiene un diseño arquitectónico o característica histórica significativa, se puede presentar otro diseño propuesto para calificar para el programa.
- C. Todas las fachadas de tiendas deben estar diseñadas, construidas y mantenidas para complementar y resaltar las características arquitectónicas del edificio. Todos los accesorios, señales y toldos deberán igualmente armonizar con el carácter general del edificio.
- D. Todos los esquemas de color deberán acentuar el edificio y armonizar con el carácter histórico de los edificios adyacentes.
- E. Los fondos se asignarán sobre una base competitiva para un préstamo condonable máximo de hasta el 50% del costo de las mejoras, sin exceder los \$50,000 por proyecto. A los efectos de este programa, una propiedad es una parcela identificada por la oficina del Tasador del Condado de Dodge con un número de parcela único.
- F. Los fondos serán calificados por el Comité de Revisión del Diseño del Centro de la siguiente manera:
- Preservación del Edificio - 50 puntos
 - Restauración Histórica - 25 puntos
Se pueden otorgar puntos máximos si el plan incluye la aprobación previa de los planos arquitectónicos y de Preservación Histórica del Estado de Nebraska
 - Preparación del Proyecto - 25 puntos
 - Impacto Visual en el Distrito del Centro - 40 puntos
- G. No se debe comenzar ningún trabajo para el cual se solicite financiamiento hasta que lo autoricen el Consejo Municipal de Fremont y el solicitante haya recibido un Aviso para Proceder firmado y fechado del Distrito de Desarrollo Económico del Noreste de Nebraska.
- H. No se utilizarán fondos del programa para realizar reparaciones generales, estructurales o habitables, o para cumplir con el código para ocupar el edificio de otra manera.
- I. La pintura es elegible para mejoras en la fachada exterior en combinación con la reposición de ventanas o la restauración de fachadas de ladrillo, estuco y superficies exteriores para la

preservación histórica que limite el deterioro de la fachada exterior. La pintura con el propósito de cambiar colores (interiores o exteriores) no se considera restauración y no es elegible ya que se considera mantenimiento.

- J. Otra pintura elegible que puede considerarse restauración:
 - a. Pintura de señalización permanente (fijada a una estructura) para restauración y preservación histórica.
 - b. Restauración y mejoras para la seguridad pública y relacionadas con la integridad estructural pueden incluir la pintura como último o penúltimo paso en el proceso de restauración. Sin calificar como restauración y / o combinado con otras actividades que contribuyan a la restauración / rehabilitación / preservación, la pintura se trata como mantenimiento. Los fondos de CDBG no se pueden utilizar para mantenimiento.
- K. Para calificar para fondos de préstamos condonables, se debe presentar una solicitud con los planes conceptuales apropiados y otros documentos a la Ciudad de Fremont, Atención Coordinador de Subvenciones, para su revisión y recomendación por parte del Comité de Revisión de Diseño del Centro con aprobación final del Consejo Municipal de Fremont.
- L. El trabajo propuesto por el solicitante requiere al menos dos ofertas de fuentes externas para verificar que los costos estén dentro de parámetros razonables.
- M. Los contratistas deben cumplir con las Determinaciones de Salario de Davis-Bacon y los requisitos de E-Verify (comuníquese con el Distrito de Desarrollo Económico del Noreste de Nebraska para obtener información adicional). El Distrito de Desarrollo Económico del Noreste de Nebraska requiere una copia de todos los contratos y debe asistir a una conferencia previa a la construcción antes de que el contratista comience a trabajar.
- N. Los contratistas deben obtener todos los permisos de construcción y relacionados con la construcción requeridos por la Ciudad de Fremont y se espera que completen el proyecto de acuerdo con los planes aprobados, todos los códigos y ordenanzas aplicables, y las prácticas de construcción estándar.
- O. Se debe firmar un contrato con un contratista dentro de los 60 días posteriores a la notificación del premio, y el proyecto debe completarse dentro de seis (6) meses desde la fecha de aprobación del proyecto.

- P. Se requiere un formulario de Atestación de Ciudadanía Est
- Q. adounidense si se presenta como individuo.
- R. Los proyectos están sujetos a revisión ambiental de Nivel II y aprobación de la Oficina de Preservación Histórica del Estado.
- S. Las fachadas y la señalización mejoradas deben permanecer intactas en el edificio durante un período mínimo de cinco años desde la fecha de finalización. Los cambios en las fachadas y la señalización mejoradas antes de cinco años pueden provocar el reembolso del préstamo, según se especifica en el contrato con la Ciudad. (¿Necesitamos incluir información sobre cambios en la propiedad?)

III. Directrices de Diseño

Para beneficio de toda la comunidad de Fremont, el Programa de Mejora de Fachadas y Edificios fomenta la mejora de fachadas y señalización en el distrito histórico del centro, para acentuar los elementos históricos del distrito mediante la restauración, renovación, reemplazo o reconstrucción de fachadas, según se define:

Fachada significa la pared exterior frontal (y lateral si está ubicada en una esquina) de un edificio expuesta a la vista pública desde el exterior del edificio. Esto típicamente incluirá un impacto visual con elementos como toldos, ventanas y señalización. Se pueden hacer excepciones para empresas con acceso exclusivo a la entrada ubicada en un área que no sea frontal.

La restauración es el tratamiento preferido para las fachadas de los edificios y la mejora. La restauración es más aplicable a edificios donde ha habido muy poco cambio en la fachada del edificio con el tiempo. Esto resulta en el retorno de la fachada a su apariencia original mediante el uso de materiales auténticos y la replicación de componentes faltantes o deteriorados.

La renovación resulta en mejoras de fachada que no intentan devolver el edificio a su apariencia original. Las mejoras realizadas deben ser sensibles a los detalles y materiales históricos y deben respetar cualquier carácter original que permanezca.

El reemplazo de fachadas es apropiado cuando la mayoría de la fachada original está ausente o ha sido alterada significativamente, lo que hace que la restauración o renovación sea impráctica. Los diseños de fachadas deben seleccionar materiales, dimensiones y detalles arquitectónicos que sean similares o compatibles con los edificios circundantes. Ejemplos: altura de la fachada, tamaño y espaciado de las ventanas, materiales y colores.

La reconstrucción tiene lugar cuando el edificio y sus características ya no existen. Con la reconstrucción, los diseños de fachadas se crean a través de nueva construcción para replicar, imitar, parecerse o acentuar detalles históricos del período.

Las Mejoras Estructurales se considerarán en los lados de los edificios no visibles desde la calle junto con el techo.

Este programa fomenta las siguientes directrices de diseño específicas para mejoras de fachadas y señalización en el centro de Fremont:

- Las alteraciones de diseño contemporáneo no deben destruir material histórico, arquitectónico o cultural significativo.
- Se deben conservar las cualidades y el carácter originales distintivos.
- Se deben conservar los materiales históricos y las características arquitectónicas distintivas.
- Se debe conservar la artesanía especializada que caracteriza al edificio.
- Las características arquitectónicas deterioradas deben repararse en lugar de reemplazarse. Si es necesario el reemplazo, los nuevos materiales deben coincidir lo más posible en diseño, color, textura y otras cualidades visuales.
- La limpieza de la superficie del edificio debe realizarse utilizando los medios más suaves posibles. Se deben evitar el arenado exterior o los métodos que dañen los materiales históricos del edificio.
- Las alteraciones en las fachadas deben realizarse de manera que si las alteraciones se eliminaran en el futuro, la integridad de la estructura y la subsuperficie no se vería afectada.
- Se debe eliminar el revestimiento del edificio no original, como estuco, vinilo y aluminio siempre que sea posible.
- El vidrio de reemplazo debe ser similar en tamaño, color y reflectividad al original.
- No se debe usar vidrio teñido oscuro.
- Las fachadas históricamente significativas originales deben restaurarse con la menor alteración física posible.

- Se debe desalentar el uso de materiales incompatibles para la reconstrucción, como revestimiento de aluminio o acero, ladrillos falsos, tejas de asfalto o cedro, plástico, fibra de vidrio y estuco.
- Las fachadas de las tiendas deben incorporar los tres elementos de diseño de una fachada tradicional para mantener la integridad del paisaje urbano, como el zócalo, las ventanas de la tienda y las ventanas superiores.
- La señalización debe acentuar la arquitectura de la época y cumplir con las ordenanzas locales de códigos de señalización.

IV. Diagrama de Flujo de Aprobación de Diseño y Documentos

1. Se completa y presenta la solicitud al Coordinador de Subvenciones (angie.olson@fremontne.gov) en la Ciudad de Fremont, 400 E. Military 2nd floor, junto con un boceto conceptual preliminar de las mejoras planificadas. (No es necesario proporcionar información del "Lista de Verificación de Datos de Soporte" con esta solicitud inicial).

2. La Ciudad de Fremont contactará al Distrito de Desarrollo Económico del Noreste de Nebraska para la revisión ambiental de Nivel II en las solicitudes aprobadas. Por favor, permita 60-90 días para la aprobación y autorización ambiental.

3. Se programa una reunión del Comité de Revisión de Diseño del Centro para calificar la solicitud con respecto a las mejoras propuestas. Los miembros del comité se reúnen para discutir las ideas y necesidades del solicitante.

Nota: Los bocetos de las mejoras planificadas solo necesitan ser conceptuales, pero deben mostrar suficiente detalle para que el Comité de Revisión de Diseño del Centro pueda hacer comentarios y recomendaciones.

4. Si el solicitante desea participar en el programa, el solicitante organiza la preparación de dibujos de construcción y cotización de precios y proporciona una copia al Comité de Revisión de Diseño del Centro para su revisión. Si no se sugieren cambios, el solicitante completa el material de solicitud descrito en "Lista de

Verificación de Datos de Soporte" y presenta dos copias al Coordinador de Subvenciones de la Ciudad de Fremont.

5. El Comité de Revisión de Diseño del Centro y el Distrito de Desarrollo Económico del Noreste de Nebraska revisan la solicitud formal, hacen una recomendación al Consejo Municipal y comunican la aprobación / denegación formal al solicitante.

6. El Distrito de Desarrollo Económico del Noreste de Nebraska se reúne con solicitantes y contratistas aprobados para revisar y completar documentos legales y de papeleo.

7. Tras recibir el Aviso para Proceder, firmado y fechado por el Distrito de Desarrollo Económico del Noreste de Nebraska, se inicia el proyecto de acuerdo con el diseño aprobado. Cualquier cambio debe ser aprobado por el Comité de Revisión de Diseño del Centro, el Departamento de Permisos e Inspección de la Ciudad de Fremont y el Distrito de Desarrollo Económico del Noreste de Nebraska.

- El solicitante debe asegurarse de que el contratista seleccionado esté al tanto de los Requisitos de Salario de Davis Bacon antes de la selección final del contratista.
- El contratista debe trabajar con el Distrito de Desarrollo Económico del Noreste de Nebraska. El solicitante pagará las facturas del contratista y enviará comprobantes de pago de todas las facturas al Coordinador de Subvenciones de la Ciudad de Fremont para su reembolso.

8. Al completar el proyecto, el Distrito de Desarrollo Económico del Noreste de Nebraska realiza una revisión final y proporciona un informe de Aceptación de Finalización del Proyecto a la Ciudad de Fremont indicando que el proyecto se ha completado según lo propuesto y que las inspecciones finales han sido aprobadas.

9. El Distrito de Desarrollo Económico del Noreste de Nebraska prepara documentos de desembolso de préstamos y los presenta al Departamento de Desarrollo Económico de Nebraska.

10. La Ciudad de Fremont distribuye los fondos del préstamo tras recibirlos del Departamento de Desarrollo Económico de Nebraska.

11. El Comité de Revisión de Diseño del Centro revisa las mejoras de fachadas y edificios anualmente durante un período de cinco (5) años para garantizar que los diseños aprobados permanezcan intactos.

V. Lista de Verificación de Datos de Soporte

La siguiente información se debe presentar una vez que se aprueba la solicitud:

Mejoras de Fachadas y Estructuras:

- ☐ Proporcionar una representación de los cambios, incluidos los colores de pintura y toldos cuando corresponda
- ☐ Presentar dos (2) estimaciones escritas detalladas del contratista y subcontratistas
- ☐ Presentar una foto en color del edificio existente

Señalización:

- ☐ Proporcionar una representación en color del diseño elegido
- ☐ Incluir especificaciones sobre el tamaño y ancho del letrero
- ☐ Indicar cómo y dónde se colgará el letrero en el edificio
- ☐ Presentar dos (2) estimaciones escritas de una empresa de señalización o contratista calificado
- ☐ Presentar una verificación escrita de que el diseño y tamaño cumplen con los códigos de la ciudad

Nota: El diseño del toldo debe tener en cuenta el estilo arquitectónico del edificio.

Pintura:

- ☐ Proporcionar muestras de los colores elegidos
- ☐ Marcar qué color será el color principal y cuáles serán los colores de acento
- ☐ Indicar dónde se usará cada color
- ☐ Presentar dos (2) estimaciones escritas del pintor de su elección

Toldos:

- ☐ Proporcionar información sobre el color y estilo del toldo elegido
- ☐ Indicar dónde se colocará el toldo en el edificio
- ☐ Presentar dos (2) estimaciones escritas detalladas del contratista calificado
- ☐ Presentar una verificación escrita de que el diseño y tamaño cumplen con los códigos de la ciudad

Nota: El diseño del toldo debe tener en cuenta el estilo arquitectónico del edificio.

Ventanas:

- ☐ Proporcionar detalles sobre las ventanas que se reemplazarán
- ☐ Proporcionar una copia de una auditoría energética reciente, si está disponible.

Documentos:

- ☐ Presentar el Acuerdo de Exención de Responsabilidad firmado (ver adjunto)
- ☐ Si solicita como individuo, presentar la Declaración Jurada de Ciudadanía Estadounidense firmada (ver adjunto)
- ☐ Presentar una copia del permiso de construcción aprobado
- ☐ Si solicita como propietario de un negocio, proporcionar una autorización por escrito del propietario de la propiedad para las mejoras

Formulario de Solicitud del Programa de Mejora de Fachadas y Edificios

Nombre del Solicitante: _____

Número de Teléfono del Solicitante: _____

Correo Electrónico del Solicitante: _____

Nombre del Negocio: _____

Propietario del Negocio: _____

Propietario de la Propiedad: _____

Dirección de la Propiedad: _____

Descripción Legal de la Propiedad: _____

Tipo de mejora de fachada planificada (ver Pautas de Diseño):

____ Restauración ____ Renovación ____ Reemplazo ____ Reconstrucción

Tipo de mejora de señalización planificada:

____ Retirada ____ Nueva ____ Alteración ____ Reparación

Alteraciones Estructurales: _____

Alteraciones Cosméticas (por ejemplo, molduras): _____

Pintura (área aproximada en pies cuadrados): _____

Otros trabajos - especificar (por ejemplo, toldos): _____

Costo total del proyecto: _____

Monto solicitado (hasta el 75% del costo del proyecto, no exceder \$50,000): \$ _____

Por la presente, presento los planes adjuntos, especificaciones y muestras de colores para el proyecto propuesto, y entiendo que estos deben ser aprobados por la Ciudad de Fremont. No se

puede comenzar ningún trabajo hasta que haya recibido un Aviso de Proceder firmado y fechado del Distrito de Desarrollo Económico del Noreste de Nebraska. Además, entiendo que debe haber un contrato firmado con un contratista dentro de los 60 días posteriores a la notificación del premio, y el proyecto debe completarse dentro de los seis (6) meses a partir de la fecha de aprobación del proyecto. Si la Ciudad no recibe correspondencia dentro de ese período de tiempo, los fondos serán reasignados. Los fondos del préstamo no se pagarán hasta que el Distrito de Desarrollo Económico del Noreste de Nebraska proporcione a la Ciudad de Fremont un Aceptación de Finalización del Proyecto y la ciudad reciba los fondos desembolsados del Departamento de Desarrollo Económico de Nebraska. Acepto dejar el proyecto completado en su diseño y colores aprobados por un período de cinco (5) años a partir de la fecha de finalización. Si se cambia antes del final de los cinco años, acepto devolver el monto del préstamo. Entiendo que se colocará una Escritura de Fideicomiso, por un monto igual al del préstamo, sobre la propiedad en el momento en que el solicitante firma el pagaré. Este gravamen, a favor de la Ciudad de Fremont, ocupará una posición subordinada a todos los gravámenes existentes. ¿Se requiere una búsqueda de títulos para asegurar nuestra posición de gravamen?

Firma del Propietario de la Propiedad

Firma del Propietario del Negocio/Inquilino
(si corresponde)

Nombre Impreso y Cargo del Propietario de la
Propiedad

Nombre Impreso y Cargo del Propietario del
Negocio

Fecha

Fecha

Acuerdo de Liberación y Exoneración de Responsabilidad

Acuerdo de liberación ejecutado el día __ de _____, _____, por (Propietario de la propiedad _____ y (Propietario del negocio si corresponde) _____, de (Dirección) _____, Ciudad de Fremont, Condado de Dodge, Estado de Nebraska, referido como Liberador(es).

En consideración de la concesión de fondos para restauración, modificaciones, señalización u otros cambios físicos en la propiedad ubicada en la dirección anteriormente mencionada, el(los) Liberador(es) entiende(n) que son únicamente responsables de proveer sus propios contratistas y asegurarse de que dichos contratistas estén completamente asegurados y licenciados y hayan obtenido todos los permisos necesarios de acuerdo con todas las regulaciones pertinentes. El(los) Liberador(es) renuncia(n), libera(n), exonera(n) y se compromete(n) a no demandar o interponer acciones legales y acepta(n) indemnizar a la Ciudad de Fremont (o entidades bajo el paraguas de la Ciudad), el Distrito de Desarrollo Económico del Noreste de Nebraska por pérdidas o daños, y reclamaciones o daños por lo tanto, debido a cualquier trabajo que se haya realizado de acuerdo con las pautas de la Ciudad o del Estado o relacionado con el Programa de Mejora de Edificios de Revitalización del Centro.

El(los) Liberador(es) acepta(n) que este acuerdo de liberación, renuncia e indemnización tiene la intención de ser tan amplio e inclusivo como lo permitan las leyes del Estado de Nebraska y que si alguna parte del acuerdo se considera inválida, se acuerda que el saldo continuará en plena fuerza y efecto legal.

El(los) Liberador(es) declara(n) además que ha(n) leído cuidadosamente la liberación anterior y conoce(n) el contenido de la liberación y firma(n) esta liberación como su propio acto libre.

Las obligaciones y deberes del(los) Liberador(es) en virtud de este acuerdo no estarán de ninguna manera limitados o restringidos por el mantenimiento de cualquier cobertura de seguro relacionada con el evento mencionado anteriormente.

Esta liberación contiene el acuerdo completo entre las partes de este acuerdo y los términos de esta liberación son contractuales y no meramente una recitación.

Firma del Propietario de la Propiedad

Firma del Propietario del Negocio
(si corresponde)

Nombre Impreso y Cargo del Propietario de
la Propiedad

Nombre Impreso y Cargo del Propietario del
Negocio

Fecha:

Fecha:

Formulario de Atestación de Ciudadanía de los Estados Unidos

Con el propósito de cumplir con Neb. Rev. Stat. §§4-108 a 4-114, atesto lo siguiente:

____ Soy ciudadano de los Estados Unidos.

--0--

____ Soy un extranjero calificado bajo la Ley Federal de Inmigración y Nacionalidad, mi estado migratorio y número de extranjero son los siguientes:_____, y acepto proporcionar una copia de mi documentación del USCIS a solicitud.

Por la presente, atesto que mi respuesta y la información proporcionada en este formulario y cualquier solicitud relacionada para beneficios públicos son verdaderas, completas y precisas, y entiendo que esta información puede ser utilizada para verificar mi presencia legal en los Estados Unidos.

Nombre Impreso: _____

Primer Segundo Apellido

Firma: _____

Fecha: _____