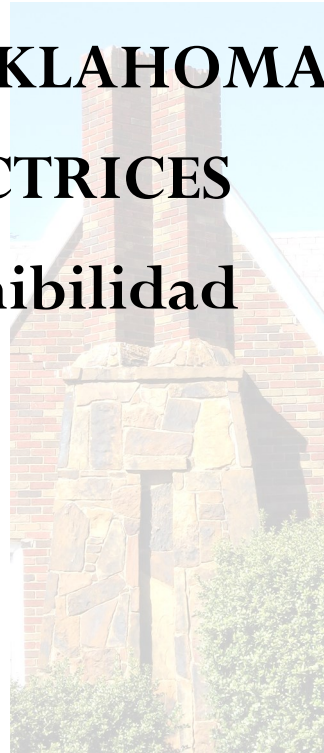




**PRESERVACIÓN HISTÓRICA
DE LA CIUDAD DE OKLAHOMA
NORMAS Y DIRECTRICES
de Diseño y Sostenibilidad**



Ciudad de Oklahoma, Oklahoma

**Aprobado el 31 de julio de 2012, vigente a partir
del 1 de agosto de 2012.**

**Revisado el 10 de junio de 2014, vigente a partir
del 11 de julio de 2014.**

**Revisado el 22 de octubre de 2019,
vigente a partir de esa fecha.**

Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

Preservación Histórica de la Ciudad de Oklahoma

Normas y directrices de diseño y sostenibilidad

Ciudad de Oklahoma, Oklahoma

El presente informe se basa en el trabajo respaldado por el Departamento de Energía (Department of Energy) conforme al número de adjudicación DE-EE0000920/001 y su elaboración se llevó a cabo en asociación con Thomason & Associates, Preservation Planners, Nashville, TN.

El presente documento impreso representa las Normas y directrices de diseño y sostenibilidad para la preservación histórica de la Ciudad de Oklahoma (también conocidas como “las Normas y directrices”) adoptadas por el Concejo Municipal de la ciudad de Oklahoma el 31 de julio de 2012 con fecha de entrada en vigencia del 1 de agosto de 2012. Las Normas y directrices se podrán revisar oportunamente. La versión más actualizada de las Normas y directrices está disponible en la Ciudad de Oklahoma City a través de la Oficina de Secretaría Municipal.

Agradecimientos por el apoyo brindado: El presente informe se preparó como relato del trabajo patrocinado por un organismo del Gobierno de los Estados Unidos. Ni el Gobierno de los Estados Unidos ni ninguno de sus organismos, ni ninguno de sus empleados, ofrece garantía alguna, expresa o implícita, ni asume responsabilidad legal alguna por la exactitud, integridad o utilidad de cualquier información, aparato, producto o proceso divulgado, ni declara que su uso no infringiría derechos de propiedad privada. La referencia aquí a cualquier producto, proceso o servicio comercial específico por nombre comercial, marca registrada, fabricante u otro, no constituye ni implica necesariamente su respaldo, recomendación ni favoritismo por parte del Gobierno de los Estados Unidos ni ninguno de sus organismos. Las opiniones y los puntos de vista de los autores declarados en este documento no necesariamente expresan ni reflejan los del Gobierno de los Estados Unidos ni de ninguno de sus organismos.

Agradecimientos por el apoyo brindado: La impresión de este informe se financió con fondos federales del Servicio de Parques Nacionales (National Park Service) del Departamento del Interior de los EE. UU. (U.S. Department of the Interior). Sin embargo, el contenido y las opiniones no reflejan necesariamente los puntos de vista ni las políticas del Departamento del Interior, ni la mención de nombres comerciales o productos comerciales, si los hubiera, constituye respaldo ni recomendación por parte del Departamento del Interior.

Declaración de principio de no discriminación: Este programa recibe asistencia financiera federal para la identificación y protección de propiedades históricas. En virtud del título VI de la Ley de Derechos Civiles (Civil Rights Act) de 1964, la sección 504 de la Ley de Rehabilitación (Rehabilitation Act) de 1973 y la Ley de Discriminación por Edad (Age Discrimination Act) de 1975, con sus modificaciones, el Departamento del Interior de los Estados Unidos prohíbe la discriminación por motivos de raza, color, nacionalidad de origen, discapacidad o edad en sus programas de asistencia federal. Si considera que lo han discriminado en cualquier programa, actividad o centro, según lo descrito anteriormente, o si desea más información, comuníquese por escrito a la siguiente dirección: Office of Equal Opportunity; National Park Service; 1849 C Street, N.W.; Washington, D.C. 20240.

AGRADECIMIENTOS

Funcionarios municipales

Alcalde Mick Cornett

Concejo Municipal:

Gary Marrs

Dr. Ed Shadid

Larry McAtee

Pete White

David Greenwell

Meg Salyer

Ronald Skip Kelly

Patrick J. Ryan

Comisión de Preservación Histórica

Karen Zimmer, presidenta

Allen Brown, AIA, vicepresidente

Heather A. Clemmer

Neila Crank-Clements

Patrick Gaines

George Massey

Karen Nelson

Geoffrey Parks, AIA

Roland Tague

Personal municipal de Oklahoma

Russell Claus, director de Planificación

Jennifer Gooden, directora de la Oficina de Sostenibilidad

Susan Miller, directora adjunta de Planificación

Rita Douglas-Talley, fiscal adjunta de la Ciudad

Catherine Montgomery, AIA, oficial de Preservación Histórica

Angela Yetter, planificadora 1

Paula Hurst, coordinadora administrativa

ÍNDICE**ESTABLECIMIENTO DE LAS BASES****CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN Y ORIENTACIÓN**

1.1 Normas y directrices para la preservación histórica y el diseño	7
1.2 Proceso de designación y revision	7
1.3 Cómo utilizar estas Normas y directrices	9
1.4 Preservación histórica y sostenibilidad	11
1.5 Mejora de la eficiencia energética de los edificios antiguos.....	14
1.6 Breve historia de la Ciudad de Oklahoma	22
1.7 Distritos y propiedades zonificados para la preservación histórica y la protección de monumentos históricos de la Ciudad de Oklahoma	24
1.8 Estilos y tradiciones arquitectónicos de la Ciudad de Oklahoma	29
1.9 Enfoque general y formato.....	36
1.10 Revisión del diseño: Espacio público y privado en distritos históricos.....	38

NORMAS Y DIRECTRICES PARA LA PRESERVACIÓN**CAPÍTULO 2: CONSIDERACIONES SOBRE EL EMPLAZAMIENTO Y EL PAISAJE**

2.1 Tamaño del lote.....	41
2.2 Retranqueos.....	43
2.3 Aceras, entradas de vehículos, estacionamientos, bordillos y terrenos baldíos	45
2.4 Áreas de equipos mecánicos y de servicio.....	51
2.5 Paisajismo y elementos paisajísticos.....	53
2.6 Vistas y panoramas	59
2.7 Plantas y recomendaciones de plantación.....	61
2.8 Cercas y muros de cercado.....	65
2.9 Mejoras a la propiedad pública y a la vía pública.....	69

CAPÍTULO 3: MODIFICACIONES DE LA ESTRUCTURA Y LOS COMPONENTES DE EDIFICIOS HISTÓRICOS

3.1 Mantenimiento, preservación y rehabilitación de materiales de construcción para exteriores	73
3.2 Color de pintura exterior para superficies exteriores	79

3.3 Porches, marquesinas, puertas cocheras y balcones	83
3.4 Pérgola o enrejado independiente	91
3.5 Puertas y entradas	93
3.6 Ventanas, postigos y toldos.....	97
3.7 Tejados	105
3.8 Cimientos	111
3.9 Edificios auxiliares, incluidos los garajes	113
3.10 Letreros	117
3.11 Iluminación	119

CAPÍTULO 4: NUEVAS CONSTRUCCIONES

4.1 Requisitos generales para nuevas construcciones y ampliaciones.....	121
4.2 Nuevas construcciones independientes.....	123
4.3 Ampliaciones de edificios.....	127
4.4 Garajes	131
4.5 Edificios auxiliares.....	135
4.6 Materiales exteriores en nuevas construcciones	137
4.7 Elementos para mejorar la eficiencia energética en las nuevas construcciones	141

APÉNDICES

A: Definiciones específicas de las Normas y directrices	143
B: Normas para el tratamiento de propiedades históricas del Ministerio del Interior	153
incluida la preservación, la rehabilitación, la restauración y la reconstrucción	
C: Bibliografía y fuentes.....	157

Establecimiento de las bases:

Capítulo 1

INTRODUCCIÓN Y ORIENTACIÓN

1.1 NORMAS Y DIRECTRICES PARA LA PRESERVACIÓN HISTÓRICA Y EL DISEÑO

Miles de ciudades y pueblos de todo el país protegen distritos y lugares históricos, y promueven la preservación histórica como una herramienta importante para mejorar la habitabilidad y la calidad de vida de la comunidad. La actividad de preservación en distritos antiguos e históricos ayuda a promover el orgullo cívico, aumenta el valor de las propiedades, estabiliza el centro de la ciudad, crea empleos calificados, aumenta los ingresos por impuestos a las ventas y reduce al mínimo los impactos negativos sobre el medio ambiente al conservar los edificios y materiales de construcción existentes.

Los distritos históricos de la Ciudad de Oklahoma son áreas distintivas, cada una con su propio carácter único. Cada distrito histórico se distingue por sus edificios, calles, parques y zonas verdes, árboles, diseño arquitectónico y elementos paisajísticos. Algunos distritos son grandes y tienen cientos de propiedades; otros son más pequeños. Algunos distritos contienen grandes edificios ornamentados, mientras que otros contienen estructuras más modestas. Cada distrito constituye un legado al vincular a las generaciones presentes y futuras con su patrimonio y aportar diversidad a la apariencia y al carácter de la ciudad.

La ordenanza de preservación histórica de la ciudad reconoce que los distritos y monumentos históricos son activos valiosos para la ciudad. La ordenanza reconoce que el cambio es importante para la evolución de la comunidad y un indicio de la existencia de vecindarios saludables y vitales ocupados por residentes orgullosos de su vecindario y su historia. Se fomenta el desarrollo y la inversión que tengan el objetivo de preservar el carácter histórico de las propiedades y distritos históricos de la Ciudad de Oklahoma, al tiempo que mejoren su habitabilidad.

1.2 PROCESO DE DESIGNACIÓN Y REVISIÓN

El Concejo Municipal puede establecer la designación de distritos y propiedades zonificados como Preservación histórica (Historic Preservation, HP) y Monumento histórico (Historic Landmark, HL). Se requiere una investigación y una evaluación meticulosas de la importancia histórica de un distrito o propiedad para respaldar el proceso de designación. Los distritos históricos (el primero de los cuales, en el caso la Ciudad de Oklahoma, se designó en 1969) se crean para proteger el carácter existente y mejorar o estabilizar la condición actual del distrito y el área circundante. El proceso de zonificación de Preservación histórica (HP) y Monumento histórico (HL) protege las propiedades y los distritos históricos de cambios inapropiados y que no se hayan administrado mediante un proceso de revisión exhaustivo basado en el Código Municipal (capítulo 59) y estas Normas y directrices para la preservación.

La Comisión de Preservación Histórica (Historic Preservation Commission, HPC) de la Ciudad de Oklahoma brinda servicios tanto al público en general, como administradores de las áreas y los lugares históricos especiales de la ciudad, como a los dueños de propiedades zonificadas como HP o HL cuando planifican reparaciones importantes, modificaciones o nuevas construcciones. El alcalde designa a los miembros de la HPC con el consentimiento y la aprobación del Concejo Municipal. Por ordenanza, los comisionados deben haber demostrado un interés especial; experiencia o formación en historia, arquitectura y patrimonio de la Ciudad de Oklahoma; y varios de los miembros deben ser profesionales de campos especializados y relacionados con la preservación histórica. La HPC tiene

varias facultades y responsabilidades que incluyen recomendar al Concejo Municipal la designación de monumentos y distritos históricos; conceder solicitudes de cambios propuestos para los exteriores de edificios y propiedades; elaborar programas educativos sobre preservación histórica; colaborar con los gobiernos locales, estatales y federales en cumplimiento de sus responsabilidades; y realizar las reuniones o audiencias necesarias para llevar a cabo su propósito. Las propiedades y los distritos zonificados como Preservación histórica y Monumento histórico se designan de esta manera para guiar el cambio, no para impedirlo. El personal de la HPC y del Departamento de Planificación (Planning Department) brinda asistencia a los propietarios e inquilinos para realizar cambios y mejoras en propiedades históricas mientras cumplen con los estándares de las ordenanzas de la Ciudad y estas Normas y directrices. El Código Municipal establece un proceso que garantiza que los cambios que se hagan en las propiedades zonificadas como HP o HL sean consistentes con el espíritu y el carácter del distrito histórico y las propiedades individuales, al mismo tiempo que satisfacen las necesidades contemporáneas de los propietarios y residentes. En el proceso de diseño y revisión de preservación, se examinan y evalúan los planes antes de que comiencen los trabajos de construcción.

Ni las secciones de HP o HL del Código Municipal ni estas Normas y directrices exigen que los propietarios realicen cambios en sus casas o edificios. Estas no se aplican a ningún trabajo ni modificación interior, ni al Mantenimiento y reparación ordinarios, que pueden incluir el reemplazo limitado (menos del 50 % de cualquier elemento o material en cualquier lugar del edificio) de materiales o características exteriores que no constituyan un cambio en la apariencia o los materiales (consulte el capítulo 3). Sin embargo, todas las reparaciones importantes (más del 50 % de cualquier característica o componente en cualquier lugar del edificio) que requieran reemplazo de material, modificaciones exteriores, demolición, nuevas construcciones, ampliaciones, determinados cambios en el paisaje o la reubicación de los edificios están sujetas a evaluación y aprobación de la HPC o del personal administrativo según lo autorizado por el Código Municipal.

El personal del Departamento de Planificación brinda asesoramiento y asistencia a los propietarios sobre los cambios propuestos para sus propiedades o edificios. En las primeras etapas de planificación de un proyecto, se recomienda a los propietarios que se comuniquen con el personal si tienen alguna pregunta o inquietud. El personal puede ayudar con la interpretación y explicación de la ordenanza y estas Normas y directrices, realizar visitas al emplazamiento y brindar asistencia técnica para resolver problemas. Para obtener ayuda llame al número (405) 297-1831.

Normas y directrices para la preservación

En 2002, se terminó de publicar un conjunto de directrices de diseño para ofrecer un enfoque de sentido común y fácil comprensión sobre la preservación y la mejora apropiadas de propiedades, edificios y distritos históricos. En 2010, la Ciudad de Oklahoma recibió una subvención del Departamento de Energía de los EE. UU. para revisar las Normas y directrices a fin de incluir un debate más amplio sobre la sostenibilidad y la eficiencia energética. Estas Normas y directrices son el resultado de este esfuerzo y es posible que necesiten modificaciones oportunamente. Estas Normas y directrices enfatizan la importancia de proteger y mantener propiedades, edificios y distritos históricos.

Las Normas y directrices promueven la reparación de materiales históricos siempre que sea posible, en lugar de su reemplazo. También proporcionan orientación para el mantenimiento apropiado y rentable de los edificios históricos.

Solicitud y revisión del Certificado de aprobación

Luego de una consulta con el personal del Departamento de Planificación y una revisión por parte de la HPC o la aprobación del personal administrativo, según lo autorizado por el Código Municipal, se puede emitir un Certificado de aprobación (Certificate of Appropriateness, CA) para confirmar que: 1) se ha realizado la revisión y 2) el trabajo propuesto es apropiado y cumple con las Normas y directrices. Un CA también proporciona permiso para continuar con el trabajo aprobado. Es posible que no sea necesario un CA para realizar trabajos de mantenimiento que incluyan reparación o reemplazo limitado cuando no se produzcan cambios en el diseño, los materiales, el color en algunos casos o la apariencia general (consulte el capítulo 2). Se debe obtener un CA para todos los demás proyectos que modifiquen las superficies exteriores o los espacios exteriores de las propiedades y los distritos históricos zonificados como HP o HL. Se puede obtener un formulario de solicitud de un Certificado de aprobación (CA) por Internet desde el sitio web de la Ciudad y del Departamento de Planificación (405-297-1831). Por lo general, se requiere una descripción del trabajo propuesto, incluidos dibujos y fotografías relacionados que lo representen, como parte de la solicitud del CA. El Departamento de Planificación puede revisar y aprobar muchas solicitudes a través de un proceso administrativo. Otros proyectos los revisa la HPC en una audiencia pública que se lleva a cabo en el Edificio Municipal (también conocido como Ayuntamiento). Estas audiencias se celebran mensualmente.

1.3 CÓMO UTILIZAR ESTAS NORMAS Y DIRECTRICES

Los dueños de propiedades, inquilinos, arquitectos, diseñadores de edificios, desarrolladores, contratistas y agentes inmobiliarios deben utilizar estas Normas y directrices al momento de considerar cualquier proyecto que influya en los elementos exteriores de una propiedad zonificada como HP o HL. Las Normas y directrices proporcionan orientación para lograr una dirección apropiada de la planificación del proyecto. En el caso de cualquier proyecto que esté sujeto a revisión por parte de la HPC o del personal del Departamento de Planificación, el solicitante debe consultar las Normas y directrices al comienzo del proceso de planificación para evitar labores que más adelante puedan resultar inapropiadas y que, en última instancia, las rechace la HPC.

Una “norma” es una regla o un principio que se utiliza como base para el criterio y una “directriz” es una política o un enfoque recomendado. Tal como se aplica en este documento, una norma se establece mediante términos que indican obligación, como “deberá” o “será”, y las directrices se establecen mediante términos que indican permiso, como “debería” o “puede”.

La HPC también utilizará estas Normas y directrices en su revisión de los proyectos propuestos para las propiedades y los distritos zonificados como HP y HL. En cada caso, la HPC llevará a cabo su revisión y tomará su decisión basándose en los fundamentos de ese caso particular. La coherencia en la toma de decisiones se logra mediante la consideración individual de la historia asociada a cada propiedad y la aplicación de las Normas y directrices de una manera que se relacione con esa historia específica. Al evaluar la adecuación de un proyecto, la comisión determinará si:

1. La obra propuesta cumple con los criterios del Código Municipal y estas Normas y directrices.
2. Se preserva la integridad del diseño de la propiedad o el edificio histórico individual.
3. Se preserva la integridad del diseño y el carácter general del distrito histórico.
4. Los nuevos edificios están diseñados para ser compatibles con las propiedades y los edificios históricos circundantes.
5. Las nuevas incorporaciones están diseñadas para ser compatibles con la propiedad y el edificio específico al que se añaden.

Cada capítulo y sección de estas Normas y directrices está organizado para proporcionar asesoramiento básico sobre preservación y sostenibilidad, así como principios, requisitos y recomendaciones regulatorios específicos. Cada sección del capítulo de diseño se describe con una declaración de la política general seguida de una justificación de esta política tanto en términos de principios de diseño como de sostenibilidad. Cada subsección de la guía de diseño se presenta luego con los siguientes niveles de revisión:

⇒ **Mantenimiento**

Se puede hacer mucho trabajo para preservar y mantener los edificios y propiedades zonificados como Preservación histórica o Monumento histórico sin necesidad de llevar a cabo una revisión ni tener que presentar una solicitud de Certificado de aprobación. El trabajo de mantenimiento contenido en estas Normas y directrices también puede conocerse por la definición contenida en el Código Municipal como “Mantenimiento y reparación ordinarios”, como se identifica más detalladamente en estas Normas y directrices, e incluye el mantenimiento regular de un edificio y reparaciones menores (reparación por reemplazo limitada a menos del 50 % de cualquier característica o componente en cualquier lugar de un edificio) de acuerdo con las circunstancias, los detalles y los materiales del diseño y los materiales originales. Estas actividades no requerirán un Certificado de aprobación para la autorización por parte del personal administrativo o de la comisión.

⇒ **Revisión administrativa**

Muchas acciones que involucran cambios en el exterior de edificios y propiedades de las áreas zonificadas como Preservación histórica y Monumento histórico se pueden revisar y pueden recibir la autorización del personal administrativo. Dicha revisión y autorización normalmente se puede proporcionar en varios días, siempre que las solicitudes estén completas, incluidos los anexos, y siempre que dichas acciones estén autorizadas por el Código Municipal.

⇒ **Revisión de la Comisión de Preservación Histórica**

Todos los demás proyectos requieren revisión por parte de la HPC.

Se recomienda a los propietarios que se pongan en contacto con el personal del Departamento de Planificación si tienen alguna pregunta sobre la necesidad de un Certificado de aprobación y el nivel de revisión requerido para su proyecto específico.



El mantenimiento, la reparación y la rehabilitación de los edificios de la Ciudad de Oklahoma que están zonificados como Preservación histórica (HP) o Monumento histórico (HL) tendrán diferentes niveles de revisión dependiendo del alcance de los cambios propuestos (237 NW 35th Street).

1.4 PRESERVACIÓN HISTÓRICA Y SOSTENIBILIDAD

Introducción

Muchas ciudades de todo el país han adoptado directrices de diseño para promover la preservación de edificios históricos y la conservación de sus materiales originales. En el sentido de que la preservación desalienta el reemplazo de elementos arquitectónicos originales, las directrices de diseño normalmente son inherentemente “ecológicas”. Si bien las directrices de diseño implican sostenibilidad, el establecimiento de vínculos directos entre ambos es ahora el enfoque de varias iniciativas de preservación comunitaria. Las directrices de diseño adoptan los principios de reutilización y mantenimiento, lo que permite preservar los edificios históricos y proteger del desgaste los recursos existentes. El enfoque tradicional de la preservación en la importancia estética y cultural de los edificios históricos se está expandiendo para resaltar también los valores inherentes de eficiencia energética de dichas propiedades.

Desarrollo sostenible

La palabra “sostenibilidad” se ha convertido en un elemento común de nuestro lenguaje moderno. Una definición conocida que se popularizó en 1987 mediante una publicación de la Comisión de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo (United Nations Commission on Environment and Development) es la siguiente: *“El desarrollo sostenible satisface las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades”*. El concepto de esta definición es que el desarrollo sostenible requiere la consideración del suministro finito de recursos.

Trabajo con la naturaleza: orientación del emplazamiento

Los edificios históricos suelen ser tan eficientes energéticamente como los nuevos. Los edificios construidos antes de la Segunda Guerra Mundial se diseñaron, construyeron y ubicaron de manera que se pueda lograr una ventilación, un aislamiento y un uso de la luz natural óptimos. En los últimos sesenta años, a medida que la electricidad, el aislamiento sintético y los sistemas centrales de calefacción y aire acondicionado se convirtieron en instalaciones estándar en la construcción moderna, el diseño arquitectónico ya no requería considerar el medio ambiente natural. La calidad y la durabilidad de los materiales de construcción también se volvieron menos importantes, ya que estas comodidades modernas podían controlar el clima interior de los edificios y los materiales estaban fácilmente disponibles para las nuevas construcciones.



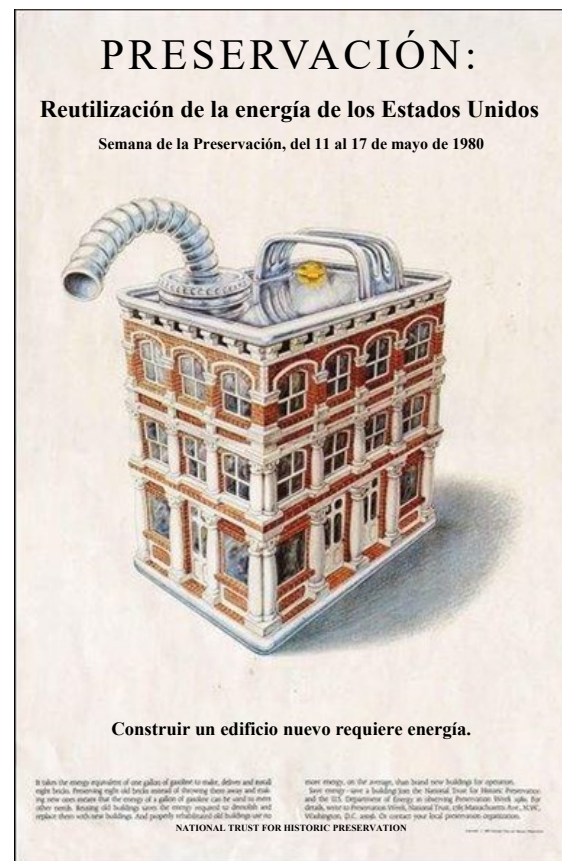
Las viviendas de los distritos históricos de la ciudad se diseñaron con métodos inherentes de conservación de energía en épocas anteriores al aire acondicionado. Esto incluía aleros de tejado anchos, porches amplios, ventanas para ventilación cruzada (como ventanas de doble guillotina) y toldos para dar sombra a las ventanas. (416 NW 22nd Street)

Energía incorporada

Uno de los aspectos más importantes de la preservación de edificios antiguos es el concepto de la energía incorporada que representan. Un edificio existente representa una cantidad acumulada de energía, que se incrementa en el transcurso de su construcción. Desde la extracción de materias primas naturales, pasando por su transporte, fabricación y distribución, hasta el acto físico de construcción del edificio, se consume energía. Esta energía, en la forma inerte de un edificio, permanece en su lugar mientras el edificio siga en pie. Si se demuele, se pierde la energía incorporada del edificio y se habrá gastado más energía para derribarlo. Cargar y transportar los escombros de la construcción a un vertedero requiere energía adicional y pérdida de recursos.

La construcción de un nuevo edificio en un terreno vacío o en una nueva parcela de terreno no urbanizado, requiere un nuevo gasto de energía, empezando por la extracción de materiales naturales incorporados a la tierra. Si bien muchos arquitectos, diseñadores y desarrolladores promocionan hoy día las prácticas y los materiales “ecológicos” que se utilizan en la construcción de edificios contemporáneos, esta mentalidad pasa por alto los beneficios fiscales y la conservación de recursos que supone reutilizar los edificios existentes. Además, se estima que un edificio nuevo y eficiente en términos de energía tardará 65 años en recuperar la energía incorporada que se pierde al demoler un edificio existente.¹ La reutilización de un edificio existente adopta la filosofía del reciclaje, lo que lo convierte en la opción más ecológica. De esta manera, la energía incorporada se puede considerar una inversión en un edificio. Mantener y preservar esta inversión es también la opción más responsable en términos fiscales para una comunidad.

El concepto de energía incorporada fue expresado ya en 1980 en este cartel de la organización National Trust for Historic Preservation.



1. “It’s Easy Being Green: Sustainability in Bayfield From a Historic Preservation Perspective”, (Bayfield, WI: Ciudad de Bayfield, Wisconsin, 2002), 8.

Desarrollo urbano disperso y residuos

La reutilización de edificios antiguos no solo conserva su energía incorporada, sino que también reduce el desarrollo urbano disperso y los residuos. Los vertederos existentes eventualmente alcanzan su capacidad y la elección de ubicaciones para los vertederos nuevos suele ser un tema controvertido. Se estima que los escombros de construcción procedentes de la demolición constituyen un tercio del material de los vertederos.² Durante los últimos 30 años, los vertederos se han ido llenando hasta su capacidad máxima y se han “retirado”. De los 20,000 vertederos que estaban en uso en 1978, aproximadamente el 25 % todavía podían albergar residuos diez años después. De esos vertederos, la Agencia de Protección Ambiental (Environmental Protection Agency, EPA) de los EE. UU. estimó que 1,234 todavía estaban abiertos en 2008. En 2008, Estados Unidos generó 143.5 millones de toneladas de escombros de construcción y demolición, pero solo el 28 % (40.2 millones de toneladas) se reutilizó, recicló o envió a plantas de conversión de residuos en energía.² La demolición puede ser costosa. En 2010, demoler un edificio residencial costaba entre \$6 y \$15 por pie cuadrado. Además de los costos de demolición, el costo de transportar y arrojar los escombros de construcción en un vertedero se calcula en peso.

Limitar el desarrollo urbano disperso beneficia a un municipio ya que contiene la necesidad de ampliar la infraestructura, incluidas calles, líneas de agua y electricidad, escuelas y servicios de emergencia y de policía. Siempre se desaconseja la demolición de una estructura histórica, y estas directrices de diseño requieren la revisión por parte de la Comisión de Preservación Histórica de una demolición propuesta. En el pasado, las directrices de preservación se adaptaban principalmente a la integridad histórica colectiva de un distrito y consideraban que la demolición era perjudicial para el carácter general del vecindario. A medida que los municipios se centran en los principios que guían la sostenibilidad, las directrices de diseño refuerzan la premisa de que la demolición también desperdicia la energía incorporada, genera residuos y requiere el uso de nuevos recursos para construir de cero. A través de estudios, se ha demostrado que la infraestructura y los servicios asociados con la construcción de 100 viviendas de precio promedio equivalen a tres veces los ingresos producidos por las propiedades nuevas durante un período de veinte años.⁴ Además, el espacio abierto que se ahorra con dicho desarrollo en realidad contribuirá más a los ingresos fiscales locales, como agricultura o bosque, que el costo de los servicios si se urbaniza el terreno.³



Los escombros de los edificios que se demuelen representan aproximadamente un tercio del volumen de los vertederos.

2. “Construction and Debris (C&D) Waste Facts”, en Deconstruction of C & D Waste en <http://www.advancedrestoration.com>.

3. Informe de SELC sobre el crecimiento en el centro de Tennessee, 14, en http://www.southernenvironment.org/Cases/smart_growth_tn/growing_report.shtml.

1.5 MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS ANTIGUOS

Los edificios históricos suelen ser tan eficientes energéticamente como los nuevos. Datos de la Agencia de Información Energética de los Estados Unidos (U.S. Energy Information Agency) revelaron que los edificios construidos antes de 1920 son, en realidad, más eficientes energéticamente que los construidos en cualquier momento hasta la última década, cuando los constructores de viviendas comenzaron un esfuerzo concertado para construir edificios más eficientes energéticamente. Sin embargo, contrariamente a la creencia popular, estos edificios más nuevos consumen más energía. Cuando los edificios están diseñados para aprovechar los beneficios naturales de su ubicación, el consumo de energía se puede reducir en un 50 % o más.⁴

En la Ciudad de Oklahoma, el 49 % de las viviendas se construyeron antes de 1970.⁵ La alta calidad de los edificios más antiguos permite que se adapten fácilmente a las necesidades y los requisitos de sus ocupantes del siglo XXI. Las cuestiones relacionadas con la rehabilitación de casas antiguas incluyen la renovación de elementos mecánicos como electricidad, plomería, calefacción, ventilación y aire acondicionado (HVAC), climatización para conservar energía y refacción de las casas para que se adapten a familias más pequeñas.

Muchas casas de la Ciudad de Oklahoma tienen ahora 100 años o más, como en Mesta Park, fundada en 1902. Miles más, como la magnífica colección de viviendas de estilo neotudor de la ciudad, alcanzarán este hito durante las próximas dos décadas. Durante el siglo pasado, los hornos de carbón de estas viviendas se reemplazaron, en general, por hornos que utilizan gas natural. El cableado eléctrico original de perillas y tubos se reemplazó, en gran parte, por cableado moderno y se instaló aire acondicionado central. Los sótanos, los entresijos y los áticos generalmente ofrecen espacio para la refacción continua a fin de incorporar mejoras mecánicas modernas. Con el cuidado adecuado, estos edificios pueden durar otro siglo o más.

Eficiencia energética inherente de los edificios antiguos

Los elementos del diseño de edificios que incorporan inherentemente las ventajas del entorno natural proceden de la orientación del emplazamiento, la construcción y los detalles de los componentes arquitectónicos. Las hileras de ventanas en una fachada sur, por ejemplo, optimizan la luz natural en el interior y también el calor solar pasivo durante los meses de invierno. Durante los meses de verano, estas ventanas se pueden proteger con toldos extraíbles para bloquear el calor. Además, se pueden agregar árboles de sombra al paisaje para crear sombra. Se pueden agregar setos perennes en las exposiciones noroeste para que sirvan como protectores contra el viento durante el invierno. En la construcción, los gruesos muros de mampostería de los edificios antiguos ayudan a retener el calor interior en el invierno y también ayudan a prolongar el tiempo que tarda el calor del verano en penetrar en el edificio. Los elementos arquitectónicos con un diseño que adapta su forma a la función incluyen ventanas de travesaños operables y techos altos, que permiten el escape del aire caliente. Varias directrices de diseño abordan específicamente las ventajas de cómo los edificios históricos se relacionan con su emplazamiento y su entorno natural.

4. "Better Buildings", ciudad de Charleston, Carolina del Sur, 29.

5. Oklahoma City, Oklahoma QuickLinks, People QuickLinks, "Housing Characteristics, en el sitio web <http://quickfacts.census.gov/qfd/states/40/4055000lk.html>



Esta casa de estilo neocolonial británico ubicada en 617 NW 14th Street ilustra varias características que reducen al mínimo el uso y el costo de energía:

1. El exterior de color claro refleja el calor del sol.
2. Las ventanas que se pueden abrir permiten la ventilación natural.
3. La generosa altura del piso al techo permite que el calor suba y se aleje del espacio habitable.
4. El porche proporciona sombra a toda la fachada.
5. Los árboles proporcionan sombra.
6. Los aleros anchos proporcionan sombra.

Esta casa de estilo neotudor ubicada en 705 NW 42nd Street ilustra varias características que mejoran la eficiencia energética:

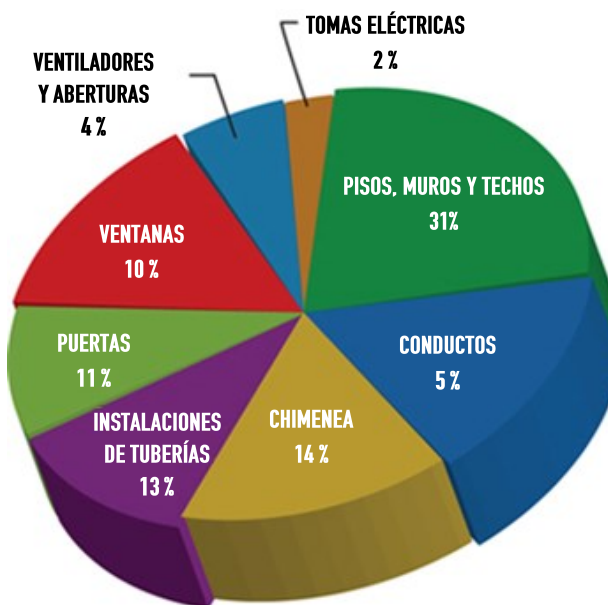
1. El exterior de color claro refleja el calor del sol.
2. Las ventanas que se pueden abrir permiten la ventilación natural.
3. El techo inclinado permite que el calor suba y se aleje del espacio habitable.
4. El porche proporciona sombra.
5. Los árboles de hoja caduca proporcionan sombra en verano.
6. El hormigón de color claro en la entrada de vehículos y la acera refleja el calor del sol.



Refacción y climatización

Los edificios de finales del siglo XIX y principios del XX suelen tener elementos de diseño inherentes de eficiencia energética. Sin embargo, los edificios más antiguos suelen ser grandes, con numerosas ventanas y un aislamiento mínimo, lo que plantea desafíos particulares frente al aumento de los costos de la energía. Algunos propietarios de edificios han recurrido a cubrir el exterior original del edificio con revestimientos sintéticos, reemplazar las ventanas originales y cerrar los porches. Estas medidas tienen como consecuencia la pérdida del carácter histórico de una propiedad. Sin embargo, no es necesario comprometer el carácter histórico para mejorar la eficiencia energética. Las mejoras más comunes en los edificios históricos incluyen la incorporación de aislamiento en el ático, la instalación de contraventanas y sistemas de calefacción y refrigeración más eficientes. En particular, la reparación de las ventanas de madera históricas, la colocación de burletes para mayor aislamiento y la adición de contraventanas, a menudo, dan como resultado un rendimiento energético igual o superior al de las ventanas nuevas de vinilo o aluminio y a un costo mucho menor.

Cada edificio se beneficiará de una evaluación sistemática de su eficiencia energética. Los edificios históricos se pueden adaptar para beneficiarse de las nuevas tecnologías, como los sistemas geotérmicos, sin comprometer el carácter histórico específico del edificio. Varios de los métodos para mejorar la eficiencia energética de un edificio histórico o antiguo se pueden implementar sin la necesidad de revisión por parte de la Comisión de Preservación Histórica de la Ciudad de Oklahoma porque dichos métodos no tendrán ningún efecto visible en el exterior del edificio o la propiedad. Sin embargo, las solicitudes de reemplazo o eliminación de componentes arquitectónicos históricos exteriores probablemente requerirán revisión.



Este gráfico de pérdida de energía ilustra cuánta energía se pierde a través de las ventanas en comparación con otros tipos de componentes del edificio, como techos, muros y pisos. El propietario de un edificio puede mejorar la eficiencia energética de forma más notable mediante el incremento del aislamiento, en lugar del reemplazo de las ventanas. Conservar las ventanas originales, mejoradas con burletes, tiene sentido económico y preserva las características históricas. (Fuente: Departamento de Energía de los Estados Unidos)

Reflectividad

Otro aspecto que se debe considerar en los exteriores es el calor reflectante de superficies no permeables, como entradas de vehículos, aceras y tejados de edificios. La capacidad reflectante de estas superficies se mide utilizando el Índice de Reflectancia Solar (Solar Reflectance Index, SRI). Los valores de SRI varían de 100 (en superficies blancas) a 0 (en superficies negras). Así, un valor de SRI más alto equivale a una superficie más fría, porque tiene mayor capacidad de reflejar el calor. La emitancia, la medida de la capacidad de una superficie para liberar calor, es un segundo valor a considerar, que va de cero a uno.

Por ejemplo, una superficie de aluminio de alto brillo tiene un valor de emitancia de menos de 0.1, mientras que una superficie negra no metálica, de 0.9. Algunos materiales reflejan y liberan mejor el calor que otros, lo que tiene aplicaciones prácticas en la industria de la construcción. Reflejar el calor del ambiente que rodea un edificio aumenta su eficiencia energética interior. Hay poca diferencia en los valores de emitancia del asfalto frente al hormigón; sin embargo, sus valores de SRI pueden variar notablemente.

Clasificación: Emitancia solar e índice de reflexión solar (SRI) de superficies de materiales seleccionados

Material de la superficie	Emitancia	SRI*
Pintura acrílica de color negro	0.9	0
Asfalto nuevo	0.9	0
Asfalto envejecido	0.9	6
Teja asfáltica “blanca”	0.91	21
Hormigón envejecido	0.9	Entre 19 y 32
Hormigón nuevo (de resistencia normal)	0.9	Entre 38 y 52
Pintura acrílica de color blanco	0.9	100

Extraído de la tabla de “Green in Practice 103 - Cool Communities” del sitio web

<http://www.concretethinker.com/technicalbrief/Cool-Communities.aspx>

Muchos propietarios están cada vez más preocupados por el consumo y los costos de la energía. Al buscar formas de aumentar la eficiencia energética, los propietarios de edificios históricos deben prestar atención además a la preservación y el mantenimiento de los materiales del edificio histórico y de los elementos que definen su carácter, como ventanas y puertas. Para comenzar, el propietario de un edificio histórico puede contratar a un auditor de energía profesional, que dedicará unas horas a evaluar el uso de energía del edificio. Algunas empresas pueden ofrecer una auditoría de energía de forma gratuita y brindar un presupuesto para realizar reparaciones y servicios.

Los propietarios de edificios históricos deben aspirar a conseguir ahorros de energía que no repercutan negativamente en el carácter del edificio. Conservar las ventanas originales y agregar contraventanas a menudo puede ofrecer la misma eficiencia térmica que las ventanas de vinilo de reemplazo y ser más rentable. Además, los propietarios de edificios deben ser conscientes de la pérdida de calor a través de los áticos. Un auditor de energía certificado abordará el aislamiento y la ventilación del ático, la barrera radiante, las fugas en los sistemas HVAC y los conductos de aire, y la hermeticidad general del edificio. El auditor probablemente realizará una prueba de infiltrometría, que mide la diferencia entre la presión dentro y fuera de un edificio para detectar fugas a través de grietas y aberturas sin sellar.

Ventanas

La primera área que se debe abordar en las ventanas más antiguas es la fuga de aire (también conocida como infiltración), que se puede arreglar de manera económica con acondicionamiento contra las inclemencias del tiempo, como calafatear alrededor de los marcos de las ventanas y puertas para sellar cualquier fuga y luego instalar contraventanas. Las ventanas históricas se suelen considerar las primeras responsables de la ineficiencia. En muchos casos, los propietarios se apresuran a preferir el reemplazo por ventanas nuevas en lugar de opciones de acondicionamiento contra las inclemencias del tiempo. De hecho, reconstruir las ventanas de madera históricas y agregar contraventanas probablemente sea menos costoso y las haga tan o más eficientes que las nuevas ventanas de vinilo. Un estudio exhaustivo sobre ventanas realizado en Vermont en 1996 concluyó que una ventana de madera aclimatada con la añadidura de una contraventana era tan eficiente energéticamente como la mayoría de las ventanas nuevas de vinilo con paneles térmicos.

El concepto de energía incorporada se aplica a las ventanas y otros componentes similares de los edificios. La madera vieja que se utilizaba en las ventanas de madera históricas puede durar indefinidamente debido a una estructura celular más firme que se logra por un crecimiento lento, a diferencia de las ventanas nuevas de madera o vinilo. Además, las ventanas de vinilo no se pueden reciclar y son perjudiciales para el medio ambiente cuando se desechan. Conservar y acondicionar contra las inclemencias del tiempo las ventanas históricas también elimina el posible desperdicio. Por lo tanto, conservar y acondicionar contra las inclemencias del tiempo las ventanas históricas aumenta su eficiencia energética y permite que un edificio conserve un componente arquitectónico importante que ayuda a transmitir su carácter y estilo.

En las décadas de 1950 y 1960, las ventanas de aluminio se instalaban comúnmente con un solo vidrio en grandes muros cortina, lo que daba como resultado una baja eficiencia energética. Las ventanas de metal a veces se reemplazan debido a preocupaciones de conservación de energía. El rendimiento energético de las ventanas metálicas se puede mejorar mediante la aplicación de burletes y accesorios de seguridad. Los resortes metálicos, las tiras de vinilo, las cintas de espuma comprimible y los cordones selladores son otras opciones de burletes para este tipo de ventanas. Otra opción para mejorar la eficiencia energética de las ventanas metálicas es la instalación de contraventanas.

Los toldos para ventanas son una solución asequible para reducir la acumulación de calor dentro de un edificio cuando las temperaturas exteriores son altas. Los toldos se han utilizado históricamente, por lo que su aparición en los distritos históricos actuales es apropiada. Los toldos para ventanas pueden reducir la ganancia de calor solar dentro de un edificio en un 65 % en las ventanas orientadas al sur y en un 77 % en las ventanas orientadas al oeste.⁶

Ventanas de reemplazo

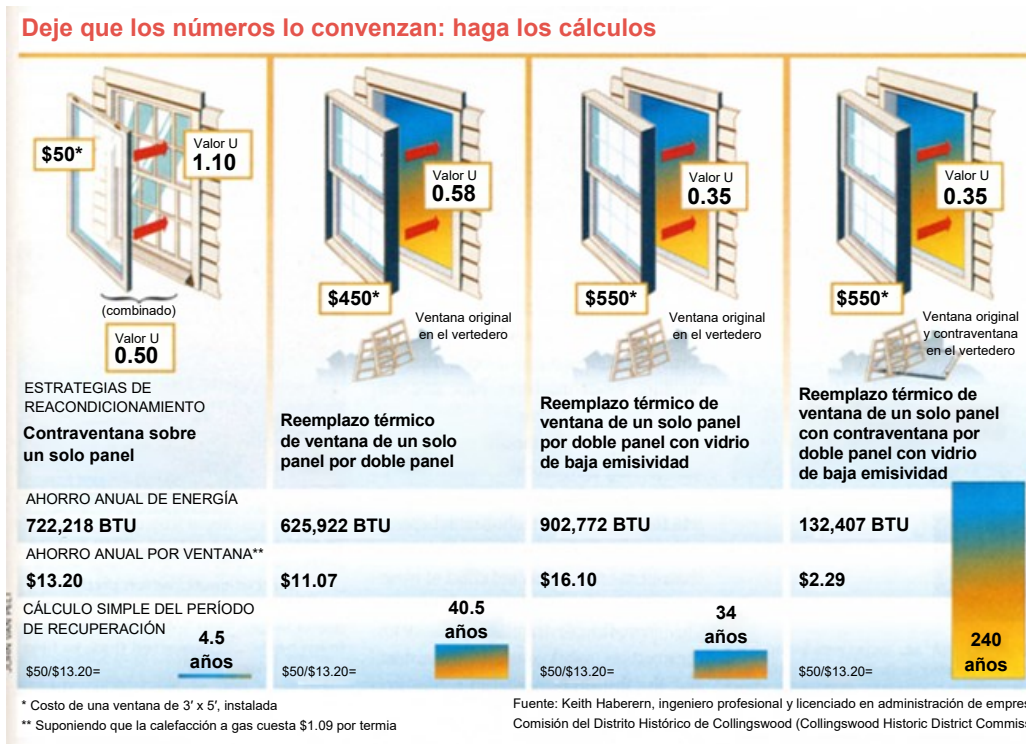
Se recomienda conservar y reparar las ventanas abatibles de madera o metal originales siempre que sea posible. Las ventanas de madera, que se reparan y a las que se les hace mantenimiento adecuadamente, tendrán una vida útil mucho más prolongada y contribuirán al carácter histórico de la casa. No es inusual que las ventanas de madera históricas permanezcan en buen estado durante 100 a 150 años o más si se les hace mantenimiento adecuadamente.

La sustitución de ventanas existentes debido a un deterioro extremo se debe revisar cuidadosamente. En muchas ocasiones, las ventanas de madera originales, pero dañadas, se reemplazan por ventanas de menor calidad (como de aluminio o vinilo), que tienen una vida útil mucho más corta que las ventanas originales y, a su vez, necesitarán reemplazarse en intervalos relativamente cortos. En la mayoría de los casos, es menos costoso reparar y reemplazar componentes de la estructura original de la ventana que reemplazar las ventanas en su totalidad. Además, las ventanas de vinilo tienen un origen derivado del petróleo, lo que significa que están fabricadas a partir de un recurso no renovable. Las ventanas de vinilo que se desechan no son biodegradables y liberan sustancias químicas al medio ambiente.

6. <http://www.fleetwoodusa.com/Documents/Green-Conscious.php>

Todas las ventanas se expanden y contraen con los cambios de temperatura. Sin embargo, el vinilo se expande más del doble que la madera y siete veces más que el vidrio. Esto a menudo da como resultado la unión defectuosa entre el marco y el vidrio, y una reducción significativa del rendimiento. Las ventanas de vinilo tienen una alta tasa de fallas: más de un tercio de todas las ventanas que se reemplazan hoy en día tienen menos de diez años. El ahorro de energía que se produce al sustituir ventanas de madera por ventanas de vinilo rara vez justifica los costos de la instalación. En la mayoría de las casas, tomaría décadas recuperar el costo inicial de la instalación y, con una expectativa de vida de 25 años o menos, instalar nuevas ventanas de vinilo no tiene mucho sentido en términos económicos. La mayoría de las ventanas de vinilo no tienen la apariencia de las ventanas de madera históricas; la textura y los tamaños de marcos delgados de las ventanas de vinilo no son apropiados para edificios históricos.

Una alternativa más aceptable a las ventanas de vinilo o revestidas de vinilo, si las ventanas originales no tienen reparación, son las ventanas de madera revestidas de aluminio con acabados de esmalte al horno. Este tipo de ventana ofrece un factor de aislamiento y protege la madera de la intemperie. Los fabricantes de ventanas de aluminio están abordando cuestiones de sostenibilidad y, según se informa, el contenido reciclado alcanza hasta el 70 %, del cual entre el 40 y el 50 % es material posterior al consumo. Al final de la vida útil de las ventanas revestidas de aluminio de reemplazo, el 100 % del revestimiento de aluminio se puede separar, fundir y reutilizar para elaborar nuevos productos. La producción de aluminio a partir de chatarra utiliza hasta un 95 % menos de energía que la producción de aluminio nuevo. La mayor parte de la bauxita de aluminio extraída, que se utiliza en la fabricación de productos de aluminio, proviene de regiones no arboladas del planeta (http://www.fleetwoodusa.net/menu_bar/Products/Green-Conscious.php). Sin embargo, el aluminio no es un recurso renovable. Se ha demostrado sistemáticamente que las ventanas con marco de aluminio tienen propiedades aislantes inferiores a las de madera y, en algunos casos, a las de vinilo.



Las ventanas son elementos importantes que definen el carácter de los edificios. Para conservar el mayor grado posible de carácter histórico de los edificios históricos, cuando es necesario reemplazar las ventanas debido a un deterioro irreparable, dichas ventanas se deben reemplazar con ventanas del mismo tipo. Si las ventanas de madera originales están deterioradas y no es posible repararlas y requieren reemplazo, la mejor opción son las ventanas de madera nuevas que coincidan con las originales en diseño, proporción, forma, ubicación, patrón, tamaño, materiales, detalles y perfil. De manera similar, si las ventanas abatibles de acero originales están deterioradas y no es posible repararlas y requieren reemplazo, la mejor opción para conservar el mayor grado del carácter histórico es utilizar ventanas abatibles de acero nuevas que coincidan en diseño, proporción, forma, ubicación, patrón, tamaño, materiales, detalles y perfil.

Agregar contraventanas sobre ventanas históricas de madera o metal es un enfoque rentable que preserva la ventana original y brinda ahorros de energía equivalentes a los de las ventanas de reemplazo nuevas. Además, la recuperación para el propietario es mucho mejor (Cortesía de *Old House Journal*). Los propietarios de edificios también podrían considerar la instalación de contraventanas interiores aislantes. Estos diseños personalizados han demostrado ser eficaces para reducir drásticamente el consumo de energía y la ganancia de calor solar. Reducen la infiltración de ruido en un 67 % y las fugas de aire en un 75 %. La instalación no requiere ninguna alteración en las ventanas existentes.

Al reemplazar ventanas, es importante comprender las especificaciones del valor U de los productos disponibles. El valor U es una medida de la transferencia de calor a través de un material, como el vidrio de una ventana. Cuanto menor sea el valor U, mejor será el aislamiento. Se recomienda un valor U de 0.40 o inferior para un clima correspondiente a la zona norte-central y sur-central. Los fabricantes deben colocar una etiqueta en sus ventanas indicando los valores U.



El programa Energy Star identifica los electrodomésticos que cumplen con los estándares gubernamentales de eficiencia energética. La instalación de electrodomésticos Energy Star puede suponer un ahorro significativo para el propietario.

Electrodomésticos

Otra mejora asequible consiste en envolver el calentador de agua del edificio. Este electrodoméstico es un ávido consumidor de electricidad y siempre se emite energía en forma de calor desde el tanque hacia el aire más frío que lo rodea. Por un costo de \$10 a \$25, la colocación de una manta o envoltura térmica puede reducir el consumo de energía del tanque entre un 25 y un 45 %, según el Centro de Energía de Iowa (Iowa Energy Center). Es aconsejable consultar el manual del propietario del tanque, ya que algunos modelos más nuevos desaconsejan el uso de una manta térmica. Si hay alguna duda, una prueba sencilla consiste en palpar el artefacto; si está caliente al tacto, se recomienda colocarle una envoltura.

El propietario de un edificio también podría considerar reemplazar los electrodomésticos más viejos. Los calentadores de agua actuales, así como las lavadoras, las secadoras y las unidades HVAC se han diseñado para utilizar mucha menos energía que sus predecesores. Además, han entrado en el mercado nuevos aparatos de calefacción: las estufas de pellets se alimentan de biomasa, productos agrícolas

residuales, y son reversiones energéticamente eficientes de las tradicionales estufas de leña. La biomasa se refiere al combustible procedente de plantas, a diferencia de los combustibles fósiles. El carbono que se produce al quemar pellets de biomasa se compensa con el dióxido de carbono que absorbe la planta original. El material vegetal real procede de restos de cultivos que de otro modo quedarían abandonados en la cosecha del producto principal (tallos de maíz, por ejemplo). Los residuos de la industria maderera también proporcionan biomasa. De esta forma, el aprovechamiento de pellets elaborados a partir de estos restos permite aprovechar al máximo los recursos disponibles. Además, estos recursos son renovables. La desventaja de la biomasa es que su fabricación compite con otras industrias que dependen de algunas de sus materias primas. Los pellets de madera, por ejemplo, se obtienen a partir del aserrín y las astillas de madera sobrantes de la industria maderera, que también se emplean para tableros de partículas, tableros de fibra y lechos para animales. Esta competencia puede provocar un aumento de los precios, otra buena razón para apoyar la restricción del desarrollo urbano disperso, de modo que la tierra se pueda seguir utilizando para elaborar productos agrícolas y madereros.

Deconstrucción

La deconstrucción es el desmantelamiento sistemático de un edificio tomando en cuenta los factores ambientales, sociales y económicos. El proceso es una tarea que requiere mucho tiempo y trabajo y que exige la separación de materiales, lo que da como resultado el reciclaje de los componentes del edificio. Durante la última década, organizaciones con y sin fines de lucro han tenido éxito en el desarrollo de esta industria y han fomentado la promulgación de ordenanzas estatales y locales, la invención de nuevas herramientas y equipos, y el lanzamiento de créditos fiscales relacionados con la deconstrucción.

En los Estados Unidos, el 95 % de las casas tienen estructura de madera. Una casa promedio con estructura de madera de 2,000 pies cuadrados tiene el potencial de producir 6,000 pies tablares de madera reutilizable o aproximadamente el 85 por ciento de la estructura de madera. Esa cantidad de madera equivale a 33 pinos maduros, el rendimiento anual de 10 acres de pino plantado. La misma casa demolida añadiría unas 127 toneladas o 10,000 pies cúbicos de escombros a un vertedero. Por cada tres pies cuadrados de deconstrucción, se puede recuperar suficiente madera para construir un pie cuadrado de una nueva construcción.⁶

El aluminio también se puede reciclar antes de demoler el edificio. La recuperación de aluminio procedente de la demolición y el reemplazo en la industria de la construcción es mínima en comparación con la recuperación en el sector de bienes de consumo. De los aproximadamente 400 millones de libras de aluminio potencialmente disponibles, solo se recupera entre el 15 y el 20 por ciento, según el National Resources Defense Council.⁹

Las ventanas de guillotina de ladrillo y madera se pueden reciclar, al igual que la pizarra de los tejados. Estos materiales recuperados de edificios antiguos pueden brindar una calidad orgánica a los edificios nuevos que el revestimiento sintético, las ventanas de vinilo y las tejas de asfalto estándar no pueden brindar. Aunque se pierde la energía incorporada del edificio deconstruido, la de los componentes del edificio se conserva, lo que significa que se requieren menos recursos nuevos.

Nuevas construcciones

Fomentar la reutilización de edificios existentes es una prioridad, pero como la construcción de nuevos edificios es inevitable, las directrices de diseño también deben abordar y promover prácticas y materiales sostenibles en los edificios nuevos. Las recomendaciones para la construcción de edificios nuevos comienzan con la evaluación del emplazamiento y el diseño del edificio para optimizar los beneficios naturales del entorno existente.

Por ejemplo, mantener intacto el contorno natural del emplazamiento reduce la erosión. Preservar los árboles existentes o agregar árboles de sombra para proteger la fachada sur del calor del verano reducirá el consumo de energía dentro del edificio. Además, el diseño del edificio nuevo debe incluir porches para dar sombra y debe estar orientado de manera que permita una ventilación óptima. Se fomenta especialmente el uso de materiales de construcción reciclados y los electrodomésticos interiores deben cumplir altos estándares de eficiencia energética. Se deben considerar los calentadores de agua sin tanque, la calefacción geotérmica y los paneles solares.

Las normas para la construcción de nuevos edificios han adoptado un enfoque de “construcción ecológica”. En 1988, el Consejo de Construcción Ecológica de los Estados Unidos (United States Green Building Council, USGBC) lanzó el programa Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental (Leadership in Energy and Environmental Design, LEED). LEED es una certificación internacional para la construcción de edificios ecológicos. Es un sistema de calificación totalmente integrado que aborda soluciones de diseño, construcción, materiales y mantenimiento ecológicos. LEED es un estándar de sostenibilidad popular para la industria de la construcción en los Estados Unidos, con una clasificación escalonada basada en la eficiencia energética, el impacto en el medio ambiente, la generación de energía limpia, el uso del agua, la prevención de escorrentías y la integración de materiales reciclados. Al considerar una nueva construcción, el dueño de una propiedad debe consultar a un profesional certificado del LEED e incorporar los mismos principios de sostenibilidad que se recomiendan para los propietarios de edificios históricos.

Esta casa de relleno de espacios desocupados, ubicada en 516 NW 21st Street, es la primera casa con certificación LEED Gold construida en Oklahoma.



1.6 BREVE HISTORIA DE LA CIUDAD DE OKLAHOMA

Con la compra de Luisiana en 1803, Estados Unidos obtuvo la tierra que se convertiría en Oklahoma y su capital Oklahoma City. Dieciséis años después, el Congreso de los Estados Unidos creó el Territorio de Arkansas, que incluía lo que se convertiría en los estados de Arkansas y Oklahoma. La Ley de Traslado Forzoso de los Indios (Indian Removal Act) de 1830 condujo al desplazamiento forzoso de las Cinco Tribus Civilizadas, entre otras, de sus tierras que se encontraban en puntos al norte y al este de lo que se conocía como Territorio Indio (actual Oklahoma sin la franja más angosta). Gran parte de lo que se convertiría en Oklahoma siguió siendo el hogar de varias tribus hasta después de la Guerra Civil.

Oklahoma City nació en las Tierras No Asignadas (Unassigned Lands) al mediodía del 22 de abril de 1889. Ese fue el día de la famosa Carrera por Tierras (Land Run), cuando 10,000 personas se asentaron en esta nueva zona de la frontera estadounidense con la esperanza de conseguir tierras gratis y comenzar una nueva vida. En aquella época, la zona no era más que una parada en la pradera vacía a lo largo del ferrocarril de Santa Fe. No existían leyes para fundar una ciudad, por lo que la gente se unió para crear su propio gobierno y sus propias leyes.

En ese primer día, dos empresas compitieron para crear la nueva ciudad. Se produjeron discusiones y algunas de ellas se resolvieron a tiros. Las dos partes pronto acordaron elegir un gobierno para ayudar a resolver sus diferencias. Basándose únicamente la apariencia, se eligieron un alcalde y cuatro concejales para dirigir la nueva ciudad. Cuando se formó el Territorio de Oklahoma en mayo de 1890, Oklahoma City tenía 4,151 ciudadanos y, finalmente, se permitió a la gente volver a tener elecciones. El 9 de agosto, los votantes eligieron al alcalde W.J. Gault, un secretario, un juez, un tesorero y ocho concejales para gobernar la ciudad. Su primera acción oficial fue la creación de la fuerza policial. Esta sencilla forma de gobierno pacificó a la agreste ciudad fronteriza de Oklahoma City durante unos veinte años. Durante ese tiempo, los ciudadanos aprendieron que, trabajando juntos, podían lograr grandes cosas.

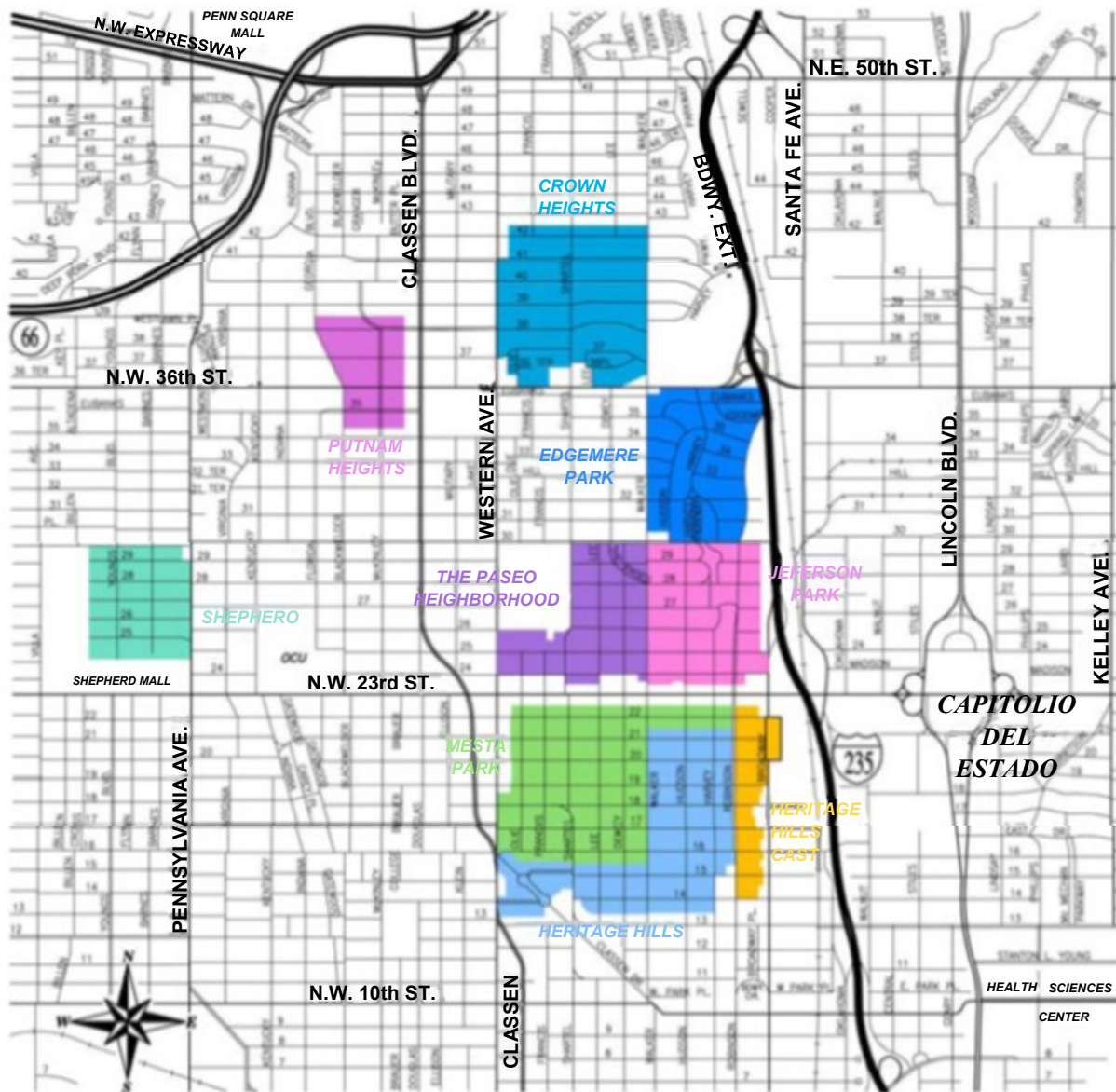
La constitución del estado de Oklahoma llegó el 16 de noviembre de 1907, con Guthrie como capital del estado. En aquel entonces, Oklahoma City era un centro comercial con calles repletas de tiendas, comercios, hoteles y restaurantes de moda. En 1910, hubo una petición para trasladar la capital del estado de Guthrie a Oklahoma City; se realizó una votación popular y Oklahoma City ganó. Esa noche, el gobernador Charles Haskell y un grupo de conspiradores se reunieron en el Hotel Lee-Huckins de Oklahoma City y emprendieron un viaje de medianoche a Guthrie para recuperar el sello del estado; éste se llevó de regreso a Oklahoma City y el gobernador luego declaró al hotel como el edificio del capitolio temporal. El capitolio estatal permanente, ubicado en Lincoln Avenue y 23rd Street, se inauguró en 1917. La cúpula incluida en el diseño original no se construyó debido a los costos excesivos y a la escasez de materiales de construcción durante la guerra. La cúpula se construyó posteriormente, entre 2000 y 2002.

Durante sus primeros años, la riqueza de Oklahoma City procedía del ganado, del crecimiento de la ciudad como centro regional y de su condición de capital del estado. Aunque la mayoría de los colonos vivían en sus tierras, varios de ellos, como Henry Overholser, desarrollaron propiedades comerciales y residenciales. Las casas originales estaban a poca distancia del centro de la ciudad y, con la llegada del tranvía a principios del siglo XX, los vecindarios residenciales comenzaron a extenderse desde el centro. Overholser construyó una de las primeras y mejores casas de Heritage Hills y otras personas siguieron su ejemplo. Se construyeron casas de estilo victoriano y, más tarde, de estilo bungalow, pradera y de resurgimiento de estilos para albergar a la creciente clase media. La población de la ciudad había aumentado a 64,000 habitantes en 1909 y en los años siguientes hubo un crecimiento sin precedentes en la ciudad y la construcción alcanzó nuevas alturas. Durante estos años, se desarrollaron Jefferson Park, University Addition (ahora Mesta Park), Putnam Heights y Heritage Hills.

El crecimiento continuó durante la Primera Guerra Mundial y pronto se vio fomentado por otro auge: el descubrimiento de petróleo en la ciudad en 1928. Si bien Oklahoma City se protegió de la recesión de 1929 gracias a esta nueva riqueza, no se pudo proteger completamente de la Gran Depresión, cuyos efectos se sintieron a principios de los años 1930. Para entonces, muchos de los vecindarios y distritos que se convertirían en los distritos históricos de la ciudad ya se habían establecido y estaban prosperando. Después de la Segunda Guerra Mundial, la ciudad continuó su crecimiento desde el centro de la ciudad y más allá de las propiedades y los distritos actualmente zonificados como Preservación histórica (HP) y Monumento histórico (HL).

La mayoría de las propiedades y los distritos zonificados como Preservación histórica (HP) y Monumento histórico (HL) están incluidos en el Registro Nacional de Lugares Históricos. La Ciudad de Oklahoma tiene varios otros distritos residenciales y comerciales y propiedades individuales que están incluidas en el Registro Nacional de Lugares Históricos y que no disfrutan de los beneficios de estar zonificadas localmente como HP o HL. La inclusión en el Registro Nacional y la clasificación local como HP o HL son dos procesos diferentes con distintas implicaciones. Si bien se requiere tener en cuenta la Ordenanza de preservación histórica, una parte del Código Municipal, y estas Normas y directrices para los cambios exteriores propuestos en áreas que están zonificadas localmente como HP o HL, se espera que estas Normas y directrices sirvan como un recurso para otros que buscan voluntariamente conservar el carácter histórico de su propiedad antigua o histórica.

1.7 DISTRITOS Y PROPIEDADES ZONIFICADOS PARA LA PRESERVACIÓN HISTÓRICA Y LA PROTECCIÓN DE MONUMENTOS HISTÓRICOS DE LA CIUDAD DE OKLAHOMA



DISTRITOS ZONIFICADOS COMO PRESERVACIÓN HISTÓRICA (HP) Y MONUMENTO HISTÓRICO (HL)

Además de los distritos zonificados como HP y HL, también hay cuatro propiedades individuales que están zonificadas como HL. Son las siguientes:

- Calvary Baptist Church: 300 North Walnut Avenue;
- St. Paul’s Episcopal Cathedral: 127 NW 7th Street;
- Union Soldiers Cemetery: 2000-2192 NE 36th Street; y
- Edificio de Wells Fargo: 115 E Reno Ave.

DISTRITOS (en orden alfabético)**Distrito histórico de Crown Heights**

Incluido en el Registro Nacional de Lugares Históricos: 28 de diciembre de 1995

Criterios A y C; n.º del NRIS: 95001467

Zonificado como Preservación histórica (HP): 1997

Período de valor: 1930-1944

Las primeras casas en Crown Heights se construyeron en 1931, en un terreno que anteriormente había servido como el club de campo Oklahoma City Golf & Country Club. El urbanizador G.A. Nichols intercambió la propiedad por un terreno más al norte, donde se encuentran el actual club de campo y la urbanización circundante de Nichols Hills. Urbanizó Crown Heights con el mismo estilo de alta calidad que las urbanizaciones anteriores de las que fue responsable. Juristas destacados, ejecutivos corporativos, comerciantes del centro y otros ciudadanos notables tenían su hogar en Crown Heights. Numerosas viviendas distinguidas en diversos estilos de resurgimiento histórico, como el tudor, el ecléctico francés y el estilo misión, adornan las calles arboladas de este elegante distrito histórico. El distrito está delimitado por North Western Avenue, NW 42nd Street, North Walker Avenue y NW 36th Street, y está anclado al sureste por un parque de la ciudad.



Los letreros históricos muestran el año en que se estableció cada vecindario en el caso del distrito histórico de Crown Heights y del distrito histórico de Edgemere Park.

Distrito histórico de Edgemere Park

Incluido en el Registro Nacional de Lugares Históricos: 12 de noviembre de 1980

Criterios A y C; n.º del sistema de Información del Registro Nacional (National Register Information System, NRIS): 80003283

Zonificado como Preservación histórica (HP): 1977

Período de valor: décadas de 1920 y 1930; incluye algunos recursos construidos después de 1940

En 1926, el urbanizador Leon Levy inspeccionó y trazó el plano del vecindario de Edgemere Park. Su singular trazado naturalista de calles, que sigue los contornos del terreno arbolado y el afluente del arroyo Deep Fork que serpentea por la urbanización, se apartaba del trazado en cuadrícula de otras urbanizaciones de la época. Las casas de estilo de resurgimiento de períodos históricos, entre ellas muchas cabañas de estilo neotudor elegantemente detalladas, así como casas más grandes de ladrillo y piedra de los años 1920 a 1940, adornan las calles curvas sombreadas por muchos árboles maduros. Edgemere Park fue originalmente el hogar de alcaldes, un senador estadounidense, educadores universitarios y ejecutivos de empresas. El vecindario, que está atravesado por el arroyo y rodeado por un parque, se extiende desde North Walker Avenue hasta North Robinson Avenue, y desde NW 36th Street hasta NW 30th Street.

Distrito histórico de Heritage Hills East

Zonificado como Preservación histórica (HP) y Monumento histórico (HL): 1999

Período de valor: 1903-década de 1930 (igual que Heritage Hills)

El distrito histórico ESTE de Heritage Hills, creado como una combinación de distrito zonificado como Monumento Histórico y Preservación Histórica, se trazó y urbanizó simultáneamente con las cuadras que se convertirían en el distrito histórico y arquitectónico de Heritage Hills. Las cuadras al este de Robinson Avenue y al norte de NW 16th Street se trazaron en las mismas ampliaciones que las del oeste, pero se urbanizaron con casas menos prominentes, así como dúplex y propiedades de cuatro unidades. Al sur de la calle 16 NW había ampliaciones más pequeñas con edificios similares. También se construyó un destacado edificio de apartamentos de mediana altura, el Aberdeen, y se produjo un desarrollo comercial al oeste de Broadway Avenue, que era una autopista antes de la construcción de la carretera interestatal. En 1999, los propietarios del vecindario solicitaron la zonificación como Preservación histórica (HP) para las cuadras de viviendas unifamiliares y la zonificación como Monumento histórico (HL) para las áreas residenciales mixtas.

El Distrito histórico y arquitectónico de Heritage Hills y el Distrito histórico de Heritage Hills Este contienen una amplia diversidad de estilos arquitectónicos de principios del siglo XX.

**Distrito histórico y arquitectónico de Heritage Hills**

Incluido en el Registro Nacional de Lugares Históricos: 4 de junio de 1979

Criterios A, B y C; n.º del NRIS: 79002006

Zonificado como Preservación histórica (HP): 1969

Período de valor: 1903-década de 1930

Heritage Hills se designó como el primer distrito histórico local de la Ciudad de Oklahoma en 1969, el mismo año en que se establecieron la Ordenanza y la Comisión de Preservación Histórica y Monumento Histórico. El distrito, formado por la totalidad o por partes de varias parcelas históricas desarrolladas desde 1900 hasta la segunda década del siglo XX, cuenta con los edificios residenciales posiblemente más diversos y distinguidos arquitectónicamente de la ciudad. La zona ha sido el hogar de muchos de los líderes empresariales, industriales y financieros de la ciudad desde su desarrollo. El descubrimiento de petróleo en la ciudad en 1928 afianzó la reputación del vecindario como un lugar donde la gente influyente quería vivir. La gran diversidad de la arquitectura refleja la reputación del distrito de ser un campo de pruebas para la arquitectura en desarrollo de la ciudad. Inicialmente atrapados en el resurgimiento de estilos de principios del siglo XX (renacimiento italiano, jacobino, georgiano y español), los constructores y propietarios de viviendas luego prefirieron los estilos “más nuevos” y modernos, como se refleja en las casas de estilo artesano y pradera. Un exuberante paisaje, tanto en propiedades privadas como en las zonas verdes y parques del distrito, también caracteriza a este importante distrito histórico de la Ciudad de Oklahoma. Heritage Hills, un distrito en forma de “L”, está ubicado al sur de Northwest 21st Street, entre North Walker Avenue y North Robinson Avenue, con una sección que se extiende hacia el oeste desde North Walker Avenue hasta North Classen Boulevard, a lo largo de NW 14th Street y NW 15th Street.

Distrito histórico de Jefferson Park

Incluido en el Registro Nacional de Lugares Históricos: 14 de diciembre de 1995

Criterios A y C; n.º del NRIS: 95001466

Zonificado como Preservación histórica (HP): 1998

Período de valor: 1905-1939, con especial énfasis en 1909

El distrito histórico de Jefferson Park, un terreno de 160 acres a principios del siglo XX, en gran parte, se planificó y anexó a la ciudad en 1908. En 1909, se desarrolló un nuevo plan urbanístico con calles curvas y parques que reflejan la adyacencia del arroyo bordeado de árboles que serpentea a través de este vecindario histórico. La construcción residencial de Jefferson Park alcanzó su apogeo durante la década de 1920, con casas de estilo de resurgimiento histórico de mampostería y hermosas casas de estilo artesano con estructura de madera en las mismas cuadras con numerosos edificios de apartamentos construidos en estilos arquitectónicos neoclásicos similares a lo largo de las líneas del tranvía. La demanda de viviendas a corto plazo durante el auge petrolero de la década de 1930 dio lugar a la construcción de más departamentos y algunos de los mejores edificios históricos multifamiliares de la ciudad adornan el vecindario. El distrito histórico de Jefferson Park está delimitado aproximadamente por NW 23rd Street, North Walker Avenue, NW 30th Street y la carretera interestatal 235.



Atractivos carteles marcan los límites de los distritos históricos de Mesta Park y Jefferson Park.

Distrito histórico de Mesta Park

Incluido en el Registro Nacional de Lugares Históricos: 26 de julio de 1983

Criterio C; n.º del NRIS: 83002102

Zonificado como Preservación histórica (HP): 1994

Período de valor: 1906-1930

Mesta Park se desarrolló en etapas, en gran parte entre 1906 y 1930, y estuvo a mitad de su construcción en 1915. Algunas de las casas más distinguidas se construyeron en cuadras cerca de la línea del tranvía en North Shartel Avenue y se agruparon a lo largo de NW 16th Street. G.A. Nichols, quien más tarde creó y desarrolló Crown Heights y Nichols Hills, construyó muchas casas en los estilos pradera, Foursquare, artesano y otros estilos populares a principios del siglo XX, y también plantó muchos de los árboles que ahora caracterizan las elegantes calles de Mesta Park. Muchas casas muestran la influencia del movimiento de Artes y Oficios (Arts and Crafts) que enfatiza los materiales naturales y la simplicidad. Tras años de desinversión, el vecindario comenzó a revitalizarse seriamente a finales de los años 1970. Delimitado generalmente por Western Avenue, el lado norte de Northwest 22nd Street, Walker Avenue y el lado sur de 16th Street, el distrito de Mesta Park también incluye una extensión hacia el este de NW 22nd Street hasta North Robinson Avenue.

Distrito histórico The Paseo Neighborhood

Incluido en el Registro Nacional de Lugares Históricos: 27 de mayo de 2004

Criterios A y C; n.º del NRIS: 04000517

Zonificado como Monumento Histórico (HL): 1998

Período de valor: 1905-1953, con especial énfasis en 1907-1908

The Paseo Neighborhood contiene un distrito residencial y un distrito comercial histórico único a lo largo de una calle curva llamada “The Paseo”. Al oeste de Walker Avenue, entre las calles NW 23rd y NW 30th, la urbanización comenzó en The Paseo poco después de la constitución del estado, aunque la mayor parte de la construcción residencial se produjo aproximadamente al mismo tiempo que G.A. Nichols construyó el centro comercial Spanish Village en 1928. En 1991, el Distrito de Conservación del Vecindario estableció una zonificación especial para el área y dispuso la supervisión y revisión del área comercial por parte de la HPC. En 1998, la planificación urbana para la protección de monumentos históricos extendió la revisión de la HPC a las áreas residenciales. El área comercial pasó de la supervisión de la Comisión de Preservación Histórica a la revisión de diseño por parte de la Comisión de Diseño Urbano en 2009.

La singular arquitectura del resurgimiento del estilo mediterráneo español del pueblo, una de las primeras zonas comerciales de lujo fuera del centro de la ciudad, se reflejó en algunos de los diversos diseños de las viviendas de los alrededores, aunque también están representados muchos otros estilos, como pradera, neotudor, artesano y otros. Numerosos edificios de apartamentos construidos en el período histórico también demuestran la diversidad de estilos arquitectónicos y residencias que siempre han sido características deseables de este vecindario urbano. Se recuperaron varias partes del vecindario de su estado de abandono a lo largo de las décadas en The Paseo y la designación de distrito histórico inició otra regeneración más amplia y más integral.



Letreros que marcan los límites de los distritos históricos de The Paseo Neighborhood y Putnam Heights.

**Distrito histórico de Putnam Heights**

Incluido en el Registro Nacional de Lugares Históricos: 2 de junio de 1982

Criterios A, B y C; n.º del NRIS: 82003693

Zonificado como Preservación histórica (HP): 1972

Período de valor: 1908-década de 1930

Una concesión presidencial de tierras para el Instituto Militar de Oklahoma (Oklahoma Military Institute) a principios del siglo XX sentó las bases para el desarrollo de Putnam Heights, ubicado en el área desde NW 35th Street hasta NW 38th Street, al este de Blackwelder y Georgia Avenues y extendiéndose al este hasta el oeste de Classen Boulevard. Después de que el único edificio del Instituto se incendiara en 1909, Israel Putnam trazó el terreno como una subdivisión y Putnam Heights rápidamente se convirtió en el hogar de muchos de los líderes empresariales y sociales de la ciudad, así como de gobernadores, representantes estatales y un fiscal general. El eclecticismo predominante en los gustos arquitectónicos de la época dio lugar a que se construyeran casas en resurgimientos de estilos, como el colonial, el georgiano, el tudor, el mediterráneo español y el estilo misión, y en estilos “modernos” como el artesano y pradera.

Letreros como este marcan los límites del distrito histórico de Shepherd.



Distrito histórico de Shepherd

Incluido en el Registro Nacional de Lugares Históricos: 20 de junio de 1997

Criterio C, n.º del NRIS: 97000612

Zonificado como Preservación Histórica: 1998

Período de valor: 1931-1941, con especial énfasis en 1931

Parte del terreno otorgado a George Shepherd en 1896 es ahora el distrito histórico de Shepherd, un importante vecindario histórico desarrollado, en gran parte, en las décadas de 1920 y 1930 cerca del popular lago para nadar y baños Shepherd's Lake de principios del siglo XX. Shepherd se caracteriza por una variedad de casas de ladrillo y piedra de estilo neotudor y posteriormente modificado por estilo neocolonial, con muchos árboles grandes y un parque vecinal. Ubicado entre Shepherd Mall (en el emplazamiento de la granja Shepherd del siglo XIX) y Pennsylvania Avenue desde NW 25th Street hasta NW 29th Street, el vecindario ha tenido durante mucho tiempo residentes activos que se encargan de la administración y brindan una ética de revitalización activa para este importante distrito histórico.

1.8 ESTILOS Y TRADICIONES ARQUITECTÓNICAS DE LA CIUDAD DE OKLAHOMA

El estilo arquitectónico de una casa, apartamento o edificio comercial es una manera conveniente de resumir la forma de la estructura: su tipo o uso, su escala, su forma y disposición interior, y sus detalles, incluidos los materiales y la ornamentación. La mayoría de las viviendas estadounidenses se pueden clasificar según uno o más estilos arquitectónicos. Las propiedades históricas de la Ciudad de Oklahoma generalmente reflejan los estilos y las modas populares de todo Estados Unidos durante la primera mitad del siglo XX.

Un edificio diseñado con un estilo particular no es una colección aleatoria de partes, elementos o detalles arquitectónicos individuales. Las características del edificio se combinan para presentar una imagen coherente: ventanas y puertas proporcionales a las dimensiones de la casa, materiales de construcción que complementan la escala y la forma del edificio; porches, tejados y otros detalles que reflejan el período de tiempo y las modas que influyeron en el constructor. La tecnología, los materiales disponibles, las tendencias de la moda, el clima y el medio ambiente, la topografía, los patrones de transporte, las necesidades familiares y el presupuesto influyeron en la elección de un estilo arquitectónico al momento de construir una vivienda.

Los distritos zonificados como Preservación histórica y Monumento histórico de la Ciudad de Oklahoma se desarrollaron con un auge de construcción y ampliación local a partir de aproximadamente 1900. Las influencias y los estilos arquitectónicos de los edificios de los distritos reflejan las modas estilísticas prevalecientes en el oeste de los Estados Unidos durante los diversos períodos de su desarrollo. En 1900, publicaciones profesionales periódicas como *Western Architect*, la revista *Craftsman* de Gustav Stickley, publicaciones generales como *Ladies Home Journal* y, a nivel regional, *Holland's Magazine*, se encontraban entre las muchas publicaciones que proporcionaban a los propietarios y constructores cuantiosas imágenes de casas de moda con los últimos estilos. Incluso se podían comprar diseños específicos, con planos de construcción detallados, a partir de “catálogos”, y las “casas prefabricadas” llegaban en vagón de ferrocarril al comerciante de madera local del propietario con madera cortada previamente y todos los materiales necesarios listos para su ensamblaje en el lugar. Los arquitectos y constructores locales ofrecían a sus clientes una gran cantidad de planos y detalles. Incluso la cultura popular influyó en la elección de los estilos de las casas: algunos creen que la popularidad de los estilos de resurgimiento histórico durante la década de 1920 provino en parte de las imágenes románticas de lugares lejanos y escenarios pintorescos retratados en las películas, que el estadounidense promedio iba a ver dos veces por semana.

Las primeras áreas o ampliaciones que se convirtieron en Heritage Hills y Mesta Park se anexaron a la Ciudad de Oklahoma City en 1900 y 1902. Entre 1907 y 1908, se incorporaron a la comunidad 22 nuevas áreas (incluida gran parte de Putnam Heights, Jefferson Park y The Paseo Neighborhood), lo que representa tres mil nuevos residentes que viven en los límites norte de la ciudad establecida, más allá de 23rd Street. Los estilos de las casas y, posteriormente, de los edificios de apartamentos, representan las preferencias y modas arquitectónicas eclécticas de la época, al igual que las casas de Putnam Heights, Edgemere Park (trazada en 1926 con su plano de calles pintorescas y naturalistas) y Crown Heights (1930). Los diseños posteriores, más sobrios, que caracterizan al distrito histórico de Shepherd, reflejan las preferencias moderadas de los diseñadores y propietarios de viviendas durante la Gran Depresión y la Segunda Guerra Mundial.

La mayoría de los estilos arquitectónicos se manifestaban en ejemplos tanto grandes como pequeños, ya que las tendencias de diseño generalmente se adaptaban a las variaciones en el tamaño de la familia y el presupuesto del cliente. Es posible que los componentes individuales se destaquen en un edificio y no en otro del mismo estilo, pero lo más importante es que los diversos elementos se combinan meticulosamente para marcar un estilo concreto. La preservación de estos elementos arquitectónicos contribuye a la integridad histórica visual del edificio. Cuando se consideran en conjunto, la integridad visual de un distrito y los edificios preservados ayudan a contar la historia del desarrollo de la Ciudad de Oklahoma.

Cada uno de los siguientes estilos arquitectónicos prevalece en uno o más de los distritos zonificados para la preservación histórica y la protección de monumentos históricos de la Ciudad de Oklahoma.

Estilo Reina Ana, 1880-1905

El surgimiento del estilo Reina Ana coincidió con el auge de la estructura de globo y la producción en masa de elementos ornamentales de madera. Estos avances permitieron diseños arquitectónicos extravagantes con planos de planta asimétricos y planos de techo irregulares. En 1905, cuando los vecindarios al norte de 10th Street comenzaron a desarrollarse seriamente, el popular estilo **Reina Ana** de finales del siglo XIX había perdido popularidad entre los diseñadores y los propietarios de viviendas. Hay pocos ejemplos verdaderos de este estilo en la Ciudad de Oklahoma.

Características

- Construcción de estructura o ladrillo.
- Torres de esquina.
- Plantas asimétricas.
- Porches envolventes.
- Elementos de madera o ladrillo muy decorativos.
- Pintura en paletas de colores intensos y contrastantes.
- Orioles y vitrales.



La Casa Overholser, ubicada en 405 NW 15th Street, es uno de los mejores ejemplos del estilo Reina Ana en la Ciudad de Oklahoma.

Estilo neoclásico, 1895-1950

A principios del siglo XX, hubo un renovado interés en la arquitectura clásica. Los edificios de la Exposición Mundial Colombina de 1893, celebrada en Chicago, representaron la influencia de los ideales clásicos de orden y equilibrio. Tales sensibilidades contrastaban marcadamente con la extravagancia y la asimetría que caracterizaban los estilos victorianos. En la Ciudad de Oklahoma, el estilo neoclásico se hizo popular a partir de 1900. Está representado por viviendas de dos pisos de ladrillo y madera con pórticos de altura completa y columnas clásicas en las fachadas principales.

Características

- Grandes columnas jónicas o corintias.
- Entrada elaborada, a menudo con frontón.
- Pórtico de altura completa.
- Ventanas rectangulares de doble guillotina.
- Techo a dos aguas lateral.
- Típicamente exterior de ladrillo.



Vivienda de estilo neoclásico en 1815 NW Hudson Avenue.

Estilo neocolonial, 1900-1955

Se atribuye a la Exposición del Centenario de Filadelfia de 1876 la primera influencia en los arquitectos estadounidenses para que miraran hacia las propias raíces arquitectónicas del país. Las casas de estilo neocolonial que se construyeron en la Ciudad de Oklahoma antes de la década de 1920 rara vez eran copias históricamente correctas, sino interpretaciones de precedentes del período colonial. La mayoría de los ejemplos de construcciones de la Ciudad de Oklahoma son de dos pisos, con estructura de madera y revestimiento de tablillas. También aparecen algunas casas coloniales holandesas, que se diferencian de otros ejemplos de estilo neocolonial por sus techos abuhardillados con un piso completo de espacio dentro del techo.

Características

- Simetría, equilibrio y orden.
- Elementos inspirados en el estilo clásico.
- Planta rectangular.
- Buhardillas en un tejado a dos aguas o a cuatro aguas.
- Planos de muro enrasado.



Vivienda de estilo neocolonial en 1815 NW 40th Street.

Estilo neogeorgiano, 1900-1955

Después de 1920, se construyeron más casas académicas de estilo neogeorgiano. Estos ejemplos posteriores, de “estilo elevado”, se construían con mayor frecuencia en mampostería y eran copias del estilo investigadas con más atención. Las ventanas rectangulares de doble guillotina con un solo panel de vidrio en cada marco o varios paneles solo en el marco superior, características de los ejemplos anteriores, se mantuvieron en la construcción posterior a 1920 con seis, ocho, nueve o doce paneles en los marcos superiores e inferiores.

Características

- Fachada simétrica.
- Porche de entrada con fachada de un solo tramo.
- Marco de puerta clásico.
- Ventanas rectangulares de doble guillotina.
- Techo a dos aguas lateral.
- Típicamente exterior de ladrillo.



Vivienda de estilo neogeorgiano en 1525 NW 35th Street.

Estilo Foursquare estadounidense, 1895-1920

Esta forma de casa vernácula, derivada del estilo neocolonial, también refleja influencias del estilo pradera con sus amplios aleros. Este diseño se utilizó en todo el país a principios del siglo XX y generalmente tiene dos pisos de altura. Por lo general, se construye en diseños cuadrados o rectangulares; los porches decorativos son comunes en la fachada principal. Mesta Park y Heritage Hills exhiben varios buenos ejemplos de este estilo.

Características

- Dos pisos de altura.
- Techos a cuatro aguas, a menudo con buhardillas a cuatro aguas.
- Aleros anchos.
- Formas rectangulares o cuadradas.
- Porches de un piso y de ancho completo.
- Columnas del porche de estilo toscano u otro estilo clásico.
- Columnas del porche de pilares de ladrillo.



Vivienda con diseño de Foursquare estadounidense en 208 NW 22nd Street.

Resurgimiento del estilo español, 1900-1940

De manera simultánea con el creciente interés en el estilo neocolonial, en el Este y el Oeste Medio alrededor de 1900, los arquitectos de California se inspiraron en las iglesias misionales del suroeste. Después de la Exposición Panamá-California celebrada en San Diego en 1915, el interés en la imitación de la arquitectura española creció rápidamente, particularmente en el suroeste de los Estados Unidos. La arquitectura del resurgimiento del estilo español generalmente tiene un exterior de estuco. La popularidad del resurgimiento del estilo español en la región durante la década de 1920 y principios de la de década de 1930 coincidió con el auge del uso del tranvía en los vecindarios que se encontraban al norte de la zona céntrica y el consiguiente desarrollo de edificios de apartamentos pequeños y medianos. El resurgimiento del estilo español y sus variaciones de estilo misión y ecléctico español fueron los diseños preferidos para muchas de las urbanizaciones multifamiliares de dos y tres pisos en los distritos históricos.

Características

- Exterior de estuco.
- Tejas de terracota.
- Línea de techo con parapeto escalonado.
- Aberturas de arco para ventanas o puertas.
- Ventanas fijas o abatibles.



Vivienda con diseño de resurgimiento del estilo español en 529 NW 14th Street.

Estilo bungalow o artesano, 1905-1930

Basado en las versiones de estilo elevado de los hermanos Greene, arquitectos californianos, de las viviendas inspiradas en el movimiento de Artes y Oficios, el estilo bungalow o artesano no está ornamentado con elementos aplicados (como los husillos de estilo Reina Ana), sino con los propios elementos estructurales, inspirados en la construcción de madera oriental. Algunos ejemplos distinguidos de dos pisos de diseño artesano también aparecen en los distritos históricos de la Ciudad de Oklahoma.

Características

- Un piso o un piso y medio de altura.
- Techo a dos aguas de poca pendiente.
- Extremos de viga expuestos.
- Ménsulas de alero.
- Postes de porche cónicos sobre pilares.
- Vigas y ménsulas decorativas bajo los aleros del tejado.
- Construcción típicamente con estructura de madera.
- Ventanas de doble guillotina con múltiples paneles.



Vivienda tipo bungalow de estilo artesano en 1529 NW 36th Street.

Estilo neotudor, 1910-1940

El estilo neotudor se basa ligeramente en la arquitectura medieval. Este estilo, que alcanzó su máxima popularidad durante la década de 1920, estuvo de moda tanto en viviendas unifamiliares como en pequeños edificios de apartamentos. Los exteriores pueden ser de estuco con entramado de madera, revestimiento de ladrillos o revestimiento lateral de tablas de madera. De particular interés en varios distritos históricos locales es el uso generoso de piedra de campo y ladrillos de clinker (ladrillos de formas irregulares que se cocieron en exceso en el horno) intercalados con ladrillos de fachada colocados en patrones de tapiz o sutilmente multicolores.

Características

- Techo muy inclinado, a menudo a dos aguas.
- La entrada se encuentra en un espacio sobresaliente con un techo frontal a dos aguas.
- La entrada puede tener una puerta de arco.
- Los ejemplos pueden incluir una torre.
- Las ventanas pueden ser de guillotina o abatibles de madera de varios paneles.
- Muro exterior de chimenea en la fachada.
- Chimeneas con sombreretes decorativos.
- Puede incluir entramado de madera falso



Vivienda de estilo neotudor en 3404 N. Robinson Avenue.

Estilo tradicional minimalista

A finales de la década de 1930, y después de que se levantaran los embargos de materiales de construcción de la época de la Segunda Guerra Mundial, las casas basadas en precedentes históricos, como el estilo ecléctico español y el neotudor, se abandonaron en gran medida en favor de estilos más modernos y simplificados. El estilo tradicional minimalista, que surgió justo antes del comienzo de la guerra, se basaba ligeramente en el estilo tudor, con un hastial frontal que se cruzaba con un hastial lateral más grande, pero con una reducción significativa del techo tudor de pendiente pronunciada y la eliminación de gran parte de los detalles.

Características

- Construcción de ladrillo o madera.
- Chimenea prominente.
- Entrada con escalones ubicada asimétricamente.
- Techo de pendiente moderada.
- Ventanas sencillas de doble guillotina.



Vivienda de estilo tradicional minimalista en 1619 NW 38th Street.

Estilo internacional y moderno

Durante las décadas de 1920 y 1930, los arquitectos europeos de vanguardia promovieron diseños radicalmente nuevos y diferentes, incluidos el Art Moderne y el internacional. El movimiento modernista eliminó la decoración superflua y enfatizó una apariencia aerodinámica que hablaba del concepto de forma adaptada a la función. Esta premisa subyacente y el uso de materiales modernos, como el aluminio, estaban perfectamente alineados con los avances tecnológicos de la industria del petróleo y el gas que, en muchos sentidos, definieron la Ciudad de Oklahoma de los años 1930 y 1940. En los distritos históricos de la ciudad aún se conservan varios ejemplos excelentes de estos estilos.

Características

- Planta y composición asimétricas.
- Formas geométricas simples.
- Techo plano.
- Superficies exteriores lisas.
- Esquinas redondeadas.
- Ventanas de bloques de vidrio y ventanas envolventes.
- Molduras de aluminio y acero.



Casa de estilo Art Moderne en 3200 N. Harvey Parkway.



Casa de estilo internacional en 2240 NW 27th Street.

1.9 ENFOQUE GENERAL Y FORMATO

El enfoque principal de la Comisión de Preservación Histórica (HPC) y estas Normas y directrices para la revisión de diseño es el énfasis en la preservación en lugar de la remoción o sustitución y el uso de prácticas y materiales sostenibles cuando sea posible. Este enfoque se ilustra con el uso de palabras y frases como *reparar*, *conservar*, *mantener* y *sustituir en especie*. Al realizar su revisión, la Comisión examinará las solicitudes de certificados de aprobación con el siguiente enfoque:

- ⇒ Los propietarios y los solicitantes deben considerar primero conservar, mantener, preservar y reparar los elementos originales o históricos del edificio.
- ⇒ Si dichas características y elementos no se pueden conservar, mantener, preservar ni reparar, se recomienda su sustitución en especie. La sustitución en especie significa que la nueva característica y elemento coincide lo más fielmente posible con aquellos existentes, originales o históricos en lo que respecta a material, tamaño, detalles, perfil, textura y acabado. Los detalles y materiales arquitectónicos se pueden documentar mediante pruebas dibujadas, fotográficas o físicas. Esta documentación ayudará a definir las actividades de rehabilitación apropiadas.
- ⇒ Si la sustitución de materiales en especie no es factible o práctica, la HPC puede considerar el uso de materiales sustitutos apropiados que sean sostenibles.
- ⇒ Se revisa la rehabilitación de edificios históricos para determinar el impacto, la compatibilidad y la adecuación del trabajo propuesto para mantener la autenticidad de las estructuras, el emplazamiento, el paisaje urbano y el distrito existentes, especialmente cuando se los ve desde la vía pública.
- ⇒ En el caso de la rehabilitación, se debe “trabajar con” la estructura o el edificio históricos propuestos. Las labores de rehabilitación compatibles son aquellas que protegen y conservan las características y los elementos arquitectónicos auténticos y significativos de los edificios individuales y del distrito.



Las directrices de diseño enfatizan la necesidad de preservar los materiales originales que ilustran el estilo y el carácter, como el exterior de piedra y ladrillo, y las ventanas originales de la vivienda ubicada en 805 NW 40th Street.

En las Normas y directrices, se utilizan con frecuencia varios términos para reflejar los principios de diseño que la HPC considerará al tomar decisiones. A continuación, se presentan estos términos y su interpretación:

Apropiado: medidas de rehabilitación y nueva construcción especialmente adecuadas o compatibles con las Normas y directrices de diseño.

Compatible y compatibilidad: las características de los diferentes usos o actividades que permiten la ubicación cercana entre sí en armonía visual y sin conflictos.

Carácter: atributos, cualidades y características que conforman y distinguen un lugar o una urbanización en particular y le dan a dicho lugar un sentido de definición, propósito y singularidad.

En especie: uso de materiales iguales o similares a los originales o existentes.

Preservación: el uso, la conservación, la protección, la reconstrucción, la restauración, la rehabilitación o la estabilización adaptativos de emplazamientos, edificios, distritos, estructuras o monumentos significativos para el patrimonio de los habitantes de la Ciudad de Oklahoma.

Recomendado: acciones sugeridas, pero no obligatorias, descritas en las directrices de diseño.

Rehabilitación: el acto o proceso de hacer posible un uso compatible para una propiedad a través de reparaciones, modificaciones y ampliaciones, preservando al mismo tiempo aquellas partes o características que transmiten sus valores históricos, culturales o arquitectónicos.

Escala: la proporción armoniosa de las partes de un edificio, estructura o monumento entre sí y con respecto a la figura humana.

Significativo (características de los recursos históricos o arquitectónicos): aquellas características que son importantes o expresan la calidad y la integridad histórica, arquitectónica o cultural del recurso y su entorno; e incluyen, entre otros aspectos, materiales de construcción, detalles, altura, masa, proporción, ritmo, escala, retranqueos, entorno, forma, accesorios de la calle y mano de obra.

Las Normas y directrices de diseño también toman en consideración la importancia potencial de trabajos de remodelación o ampliaciones anteriores que puedan haber adquirido importancia histórica. Muchas propiedades construidas en el siglo XIX se remodelaron posteriormente a principios del siglo XX y estas remodelaciones pueden ser significativas al reflejar la evolución del edificio con el paso del tiempo. Por ejemplo, en las décadas de 1910 y 1920, se solían añadir porches tipo bungalow a las casas de estilo victoriano popular y Reina Ana. Los propietarios deberían considerar la preservación y el mantenimiento de este tipo de características para exponer la influencia de estilos históricos posteriores.

Cuando la forma, los materiales y la ornamentación existentes de un edificio histórico hacen que este conserve su carácter histórico esencial, se prefiere la **preservación y el mantenimiento** de dichas características. Cuando un edificio se ha sometido a numerosas modificaciones a lo largo del tiempo, es importante determinar la integridad relativa y la importancia de los materiales y formas existentes. Si las modificaciones reflejan una parte importante de la historia o el significado del edificio, entonces su preservación puede ser apropiada, particularmente si tiene más de 50 años.

Fotografías históricas, mapas de seguros contra incendios de Sanborn, relatos escritos y otras fuentes pueden proporcionar información sobre la apariencia anterior de los edificios. Las fuentes de fotografías históricas incluyen el Sistema de Bibliotecas Metropolitanas (Metropolitan Library System) local y la Sociedad Histórica de Oklahoma (Oklahoma Historical Society) (Oficina de Preservación Histórica del Estado y el Departamento de Investigación). Otras fuentes pueden incluir propietarios anteriores, vecinos, asociaciones de vecinos y archivos de periódicos.

A menudo, se necesitan algunas modificaciones y ampliaciones exteriores en los edificios históricos para garantizar la continuidad de su uso, en particular, cuando se adapta una residencia multifamiliar histórica para uso unifamiliar o se adapta un edificio residencial histórico para uso comercial. Cuando se realizan tales modificaciones o ampliaciones, el proyecto se describe como **rehabilitación**. Si bien los proyectos de rehabilitación suelen ser apropiados, es importante que las modificaciones y ampliaciones sean compatibles y que no modifiquen radicalmente, opaquen ni destruyan las características del edificio que definen su carácter histórico.

La reparación de edificios históricos o sus componentes es a menudo necesaria y deseada para garantizar el uso continuo de un edificio y corregir el deterioro de los componentes del edificio, como revestimientos, molduras, techos o partes de ventanas.

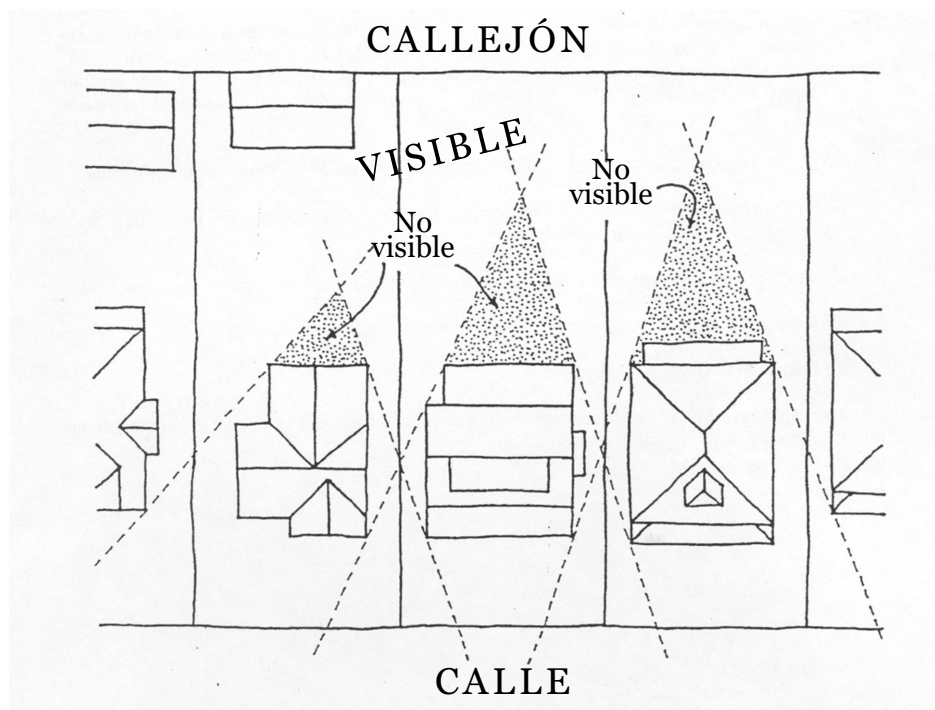


La reconstrucción y restauración del parapeto y las ventanas abuhardilladas del ático en 311 NW 19th Street se logró con la ayuda de una fotografía histórica (arriba: construcción histórica; arriba a la derecha: antes de la restauración; abajo a la derecha: después de la restauración).

1.10 REVISIÓN DE DISEÑO: ESPACIO PÚBLICO Y PRIVADO EN DISTRITOS HISTÓRICOS

La revisión del diseño de los distritos y lugares históricos de la Ciudad de Oklahoma se ocupa principalmente de la fachada principal o “cara pública” de los edificios, en lugar de las fachadas traseras o laterales que no son fácilmente visibles desde las calles públicas o los derechos de paso. Los espacios públicos y privados suelen estar conectados visual y físicamente. Las calles y aceras de la ciudad se conectan con entradas de vehículos y vías peatonales individuales que forman una red física y visual de espacios públicos y privados. Al utilizar las calles y aceras de la ciudad, el público tiene una variedad de vistas hacia espacios que los propietarios pueden considerar privados. Esta vista integra cualidades visuales a lo largo de un paisaje urbano determinado, como el retranqueo, la escala y el volumen de los edificios. Idealmente, en un distrito histórico, estas cualidades crean una continuidad visual. Esta premisa constituye la base de las directrices de diseño, de modo que ayuda a los propietarios a mantener el carácter histórico individual y colectivo dentro de un distrito cohesivo y de una propiedad histórica.

La vista pública no acaba en el plano vertical de la fachada de un edificio. Más bien, la vista pública tiene profundidad y una persona que se desplaza por una calle o acera de la ciudad puede ver partes de las fachadas laterales de los edificios, así como también de los patios traseros. El paisajismo y las cercas que brindan privacidad pueden ayudar a minimizar el “acceso” de la vista pública a los patios traseros. Sin embargo, los dueños de propiedades históricas deben tener en cuenta la visibilidad de una parte de los patios laterales y traseros desde la calle y las aceras públicas. El espacio más reservado de una propiedad privada es un área que se encuentra directamente detrás de un edificio. Estas áreas son ideales para realizar ampliaciones del emplazamiento, como plataformas, patios, mobiliario exterior, piscinas, fuentes, terrazas, esculturas, jardineras, enrejados y pérgolas.



La revisión del diseño es más flexible para las fachadas traseras que no son fácilmente visibles desde calles o aceras públicas y que están fuera de la vista del público.

Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

Normas y directrices para la preservación:

Capítulo 2

CONSIDERACIONES SOBRE EL EMPLAZAMIENTO Y EL PAISAJE

2.1 TAMAÑO DEL LOTE

POLÍTICA:

Cada propiedad histórica consta del emplazamiento o “lote” y los edificios o estructuras ubicadas en el emplazamiento. La relación de los edificios y las estructuras con su respectivo emplazamiento, con los emplazamientos adyacentes y con los derechos de paso públicos son elementos importantes que definen el carácter de las propiedades y los distritos históricos y deben ser parte integral de la planificación de cada proyecto.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

Las relaciones históricas entre edificios, estructuras, aceras, calles, elementos paisajísticos y espacios abiertos crean el carácter de un distrito y se deben conservar.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

Mantener la disposición espacial histórica garantiza la preservación de los componentes, lo que permite conservar su energía incorporada y elimina la necesidad de reemplazo con nuevos recursos.

MANTENIMIENTO:

ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN

- 2.1.1: Los distritos históricos generalmente tienen una orientación uniforme y unificadora de las propiedades hacia su respectiva urbanización y la urbanización de las propiedades adyacentes. Los tamaños de lotes típicos ayudan a definir los puntos en común y la integridad del distrito.
- 2.1.2: Conservar el tamaño y la composición histórica del lote de la propiedad.

REVISIÓN DE LA COMISIÓN:

ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN POR PARTE DE LA HPC

- 2.1.3: Si se crean nuevos lotes, deberán tener un ancho no menor al 90 por ciento ni mayor al 110 por ciento del ancho promedio de todos los lotes, tanto en la misma cuadra como en la cuadra opuesta.
- 2.1.4: La urbanización o la reurbanización de terrenos baldíos debe respetar el desarrollo histórico de la propiedad y el distrito en términos del tamaño del lote y la relación entre los espacios públicos y privados.

Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

2.2 RETRANQUEO

POLÍTICA:

Mantener los patrones históricos de urbanización, incluido el retranqueo en los patios delanteros y en las esquinas laterales, es un elemento importante que define el carácter de un distrito.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

Los patrones de retranqueo históricos son importantes para mantener un paisaje urbano auténtico y proteger las vistas de y hacia una propiedad y un distrito históricos.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

Mantener el retranqueo histórico de los patios delanteros y laterales garantiza la preservación de los componentes de un distrito, lo que permite conservar su energía incorporada y elimina la necesidad de reemplazo con nuevos recursos.

MANTENIMIENTO:

ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN

- 2.2.1: A lo largo del paisaje urbano de un distrito histórico, suele haber un retranqueo uniforme y unificador de los edificios desde la calle. Mantener la uniformidad con los retranqueos históricos para preservar la urbanización histórica y los patrones de subdivisión históricos.
- 2.2.2: Mantener los patrones de orientación de los edificios, por ejemplo, con las fachadas frontales de los edificios principales orientadas y paralelas a la calle.
- 2.2.3: Mantener el retranqueo de los patios laterales establecidos y los patrones de espaciado entre edificios para reforzar la secuencia de estructuras individuales a lo largo del paisaje urbano.
- 2.2.4: Mantener el retranqueo establecido para las edificaciones auxiliares.



La cuadra 2200 de NW 26th Street (a la izquierda) y la cuadra 2100 de NW 28th Street (a la derecha) ilustran un retranqueo uniforme de las casas respecto de la calle.



Los garajes originales en 610 NW 17th Street (a la izquierda) y 2601 N. Hudson Street (a la derecha) respetan el retranqueo tradicional para edificaciones secundarias, que es hacia la parte trasera del edificio principal.

REVISIÓN DE LA COMISIÓN:

ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN POR PARTE DE LA HPC

- 2.2.5: La urbanización de terrenos baldíos debe respetar el desarrollo histórico de la propiedad y del distrito en términos de retranqueo y relación entre espacios públicos y privados.
- 2.2.6: Las edificaciones auxiliares deben seguir los patrones históricos de retranqueo de la propiedad u otras edificaciones auxiliares del paisaje urbano o del distrito cuando se reemplacen en especie.
- 2.2.7: Las nuevas construcciones se deben revisar no solo en cuanto al diseño arquitectónico, sino también en cuanto al retranqueo histórico de los patios traseros y laterales.



En lotes ubicados en esquinas, se debe mantener el retranqueo tradicional del patio lateral (2240 NW 27th y 2140 NW 26th Street).

2.3 ACERAS, ENTRADAS DE VEHÍCULOS, ESTACIONAMIENTOS, BORDILLOS Y TERRENOS BALDÍOS

POLÍTICA:

Las aceras, las entradas de vehículos y el estacionamiento fuera de la calle no deben interrumpir la continuidad histórica de los jardines delanteros ni laterales de las esquinas. Las aceras y pasarelas de hormigón históricos se deben conservar y reparar con hormigón en un patrón, tamaño, textura y color uniformes. Las entradas de vehículos históricas de hormigón se deben conservar y las nuevas entradas de vehículos deben ser de hormigón en lugar de asfalto.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

Históricamente, la consistencia y la repetición del espaciado, la ubicación, la dimensión y los materiales de las aceras y las entradas de vehículos crean un ritmo en la calle. Mantener el ritmo específico de una calle es importante para preservar el carácter histórico. Las propiedades y los distritos históricos de la Ciudad de Oklahoma tienen fuertes elementos visuales de hormigón de color gris en aceras, senderos, algunas calles y bordillos.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

Las aceras, los escalones y las entradas de vehículos históricos de hormigón existentes representan energía incorporada y se deben conservar. El hormigón es un material sostenible y duradero, refleja el calor y la luz solar y se debe reparar o reemplazar según sea necesario con hormigón nuevo que combine. Las entradas de vehículos nuevas deben tener un diseño, un patrón, una textura, dimensiones y un color similares a los de la entrada de vehículos histórica. Se recomienda el uso de pavimento permeable para entradas de vehículos, aceras y áreas de estacionamiento nuevas y no históricas debido a que ayuda a reducir la escorrentía de agua.

MANTENIMIENTO:

ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN

- 2.3.1: Se recomienda el mantenimiento regular de las características del emplazamiento, como caminos, aceras y entradas de vehículos, y se deben emplear métodos no abrasivos, como barrer y limpiar con agua a baja presión.
- 2.3.2: Los terrenos baldíos se deben mantener sin escombros.
- 2.3.3: El mantenimiento de rutina garantiza la preservación de dichos elementos del emplazamiento, lo que permite conservar su energía incorporada y elimina la necesidad de reemplazo.



Muchos caminos peatonales, aceras y calles de los distritos históricos son de hormigón gris original y son elementos visuales importantes que se deben preservar y mantener. (717 NW 40th Street, a la izquierda; y 2229 NW 26th Street, a la derecha).





Muchos caminos y entradas de vehículos se ajustan a las terrazas escalonadas y ajardinadas diseñadas por los urbanizadores originales (a la izquierda: cuadra 2300 de NW 35th Street). Los bordillos de hormigón y las superficies de las calles tienen un valor reflectante más alto que el asfalto (cuadra 800 de NW 42nd Street).

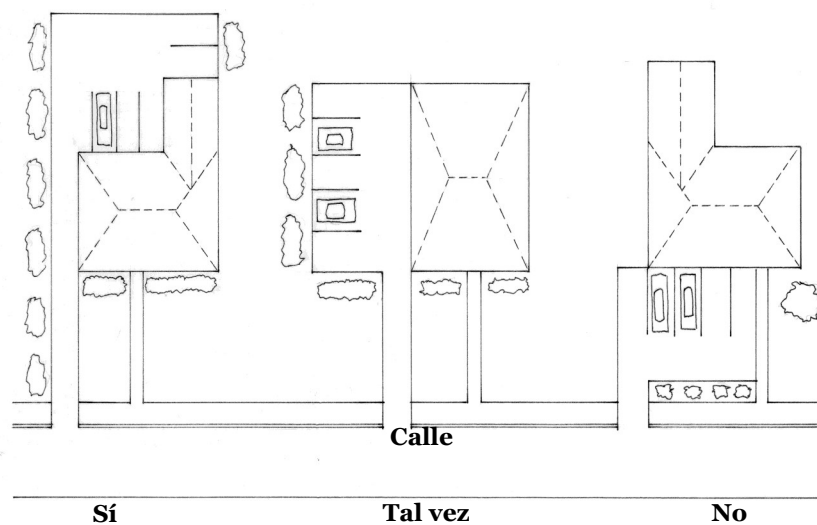
- 2.3.4: Conservar y preservar las aceras y entradas de vehículos históricas, incluidas aquellas que comparten dos propiedades adyacentes.

REVISIÓN ADMINISTRATIVA:

ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN Y PUEDEN SER APROBADAS EN EL NIVEL ADMINISTRATIVO

- 2.3.5: Mantener la continuidad de las aceras originales o históricas existentes y el radio de la rampa de la acera o el acceso curvo al reemplazar una entrada de vehículos existente o introducir una nueva.
- 2.3.6 El hormigón nuevo de aceras, entradas de vehículos, bordillos y estacionamientos deberá coincidir con el aspecto envejecido de los detalles de diseño, el color y la textura del hormigón existente que reemplaza o del hormigón adyacente que se conservará. Si el hormigón nuevo no reemplaza al hormigón existente y no queda al lado de hormigón existente, debe tener un color y acabado de aspecto envejecido. El hormigón nuevo visible desde la vía pública no deberá ser de color blanco brillante.
- 2.3.7: Todas las aceras, las entradas de vehículos y los bordillos visibles desde la vía pública se deberán construir de modo que se mantenga la continuidad de los materiales y el carácter presentes en el distrito.
- 2.3.8: Las aceras y las entradas de vehículos privadas se deben construir de hormigón, excepto cuando existan precedentes históricos que demuestren la existencia previa de ladrillo, piedra u otros materiales que se puedan considerar apropiados para su reemplazo.
- 2.3.9: Mantener la continuidad de las aceras originales o históricas existentes y el radio de la rampa de la acera o el acceso curvo al reemplazar una entrada de vehículos existente o introducir una nueva.
- 2.3.10: Ubicar nuevas entradas de vehículos y aceras de manera que se conserven la topografía del emplazamiento de construcción y las características paisajísticas importantes, como árboles maduros. Proteger los árboles maduros y otros elementos paisajísticos significativos de los daños directos ocasionados por la construcción y de los daños diferidos, como la destrucción del área de las raíces o la compactación del suelo, que no permitan el acceso de los equipos de construcción a la zona del suelo situada bajo la copa de los árboles.
- 2.3.11: Se deben instalar rampas de acera, incluidas aquellas diseñadas para cumplir con la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (Americans with Disabilities Act, ADA), a fin de reducir al mínimo los daños a las aceras de hormigón originales. El color y la textura del hormigón nuevo deberán coincidir y mantener la uniformidad con el color y la textura del hormigón adyacente existente.

- 2.3.12: Las entradas de vehículos de ocho pies o menos de ancho se pueden reemplazar por una entrada de vehículos de hasta diez pies de ancho; el ancho puede variar a medida que la entrada de vehículo se acerca al garaje para que corresponda con el ancho de las aberturas de las puertas del garaje. Sin embargo, se recomienda a los propietarios limitar la cantidad de superficies de hormigón impermeables para ayudar a reducir la escorrentía de aguas pluviales.
- 2.3.13: También se pueden considerar entradas de vehículos con listones, formados por dos carriles paralelos. Este tipo de entrada de vehículos reduce la escorrentía de aguas pluviales sobre superficies duras o impermeables al minimizar la cantidad de hormigón utilizado.
- 2.3.14: No se permiten caminos circulares que se conecten a la calle mediante dos o más aberturas de rampa de acera en los patios delanteros ni en los patios laterales de esquinas, a menos que se demuestre que estaban históricamente presentes en la propiedad específica.
- 2.3.15: Los nuevos estacionamientos fuera de la calle en propiedades multifamiliares deben ubicarse de manera que permita reducir al mínimo la cantidad y el ancho de las rampas de acera en las calles residenciales principales. Los propietarios de departamentos o propiedades comerciales adyacentes deben considerar la posibilidad de compartir entradas de vehículos y acuerdos de estacionamiento cuando sea apropiado para reducir la cobertura general del estacionamiento fuera de la calle.
- 2.3.16: Las nuevas superficies de estacionamiento impermeables se deben nivelar para que desagüen hacia la calle y lejos de los edificios.
- 2.3.17: Si bien el Código Municipal establece requisitos específicos para las superficies que se utilizarán para conducir y estacionar, se debe considerar el uso de superficies de pavimento permeable, como adoquines unitarios o sistemas de rejilla de plástico reciclado instalados por debajo del nivel del suelo, para reducir la escorrentía y las inundaciones. El Código Municipal no permite el uso de piedra triturada ni grava como superficie para un estacionamiento individual. Tampoco está permitido estacionar directamente sobre el suelo (tierra o césped). Varios tipos de pavimento permeable pueden ser apropiados en el patio trasero, siempre y cuando el pavimento no sea visible desde la vía pública y se cumplan los requisitos del Código Municipal.
- 2.3.18: Se recomienda la eliminación de estacionamientos existentes no históricos adyacentes a calles y entradas de vehículos para crear una superficie de cuadra continua.



No se permiten estacionamientos en los patios delanteros, no se deben ubicar en los patios laterales y se pueden permitir en los patios traseros.

- 2.3.19: Las áreas de estacionamiento existentes en propiedades comerciales deben estar separadas de las calles y aceras adyacentes hasta una altura mínima de tres pies. Se prefieren las protecciones paisajísticas a las cercas y muros de cercado.
- 2.3.20: Se debe proteger el estacionamiento de las calles y las áreas peatonales, para lo cual se deben ubicar las áreas de estacionamiento en la parte trasera de una propiedad y detrás de estructuras principales. Las nuevas áreas de estacionamiento de lotes que se encuentran en esquinas se deberán situar detrás de las estructuras principales, lo más alejadas posible de las calles laterales y ubicadas de manera que sean lo más discretas posible.



Las superficies de estacionamiento permeables permiten una mayor absorción de agua, menos escorrentía y se deberían considerar para las nuevas áreas de estacionamiento que no sean visibles desde la vía pública en lugar de hormigón sólido (a la derecha). Se recomienda el uso de materiales de pavimentación permeables alternativos para patios, aceras u otros usos similares en patios traseros que no sean visibles desde la vía pública.

- 2.3.21: Además de estar ubicadas en la parte trasera del lote, las nuevas áreas de estacionamiento de propiedades comerciales deben estar protegidas de las propiedades residenciales adyacentes mediante una protección visual con cercas, muros o vegetación densa de al menos seis pies de alto. Se prefieren las protecciones paisajísticas porque absorben el dióxido de carbono.



Las nuevas aceras y rampas de acera de hormigón se deben diseñar de manera que coincidan con el color y la textura del hormigón tradicional de los distritos. El color y la textura de estas secciones de hormigón desiguales demuestran cómo esto resta valor al carácter del distrito histórico y son inapropiados (cuadra 1500 de NW 37th Street y en McKinley y NW 37th Street).

REVISIÓN DE LA COMISIÓN:**ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN POR PARTE DE LA HPC**

- 2.3.22 Las entradas de vehículos de asfalto, ladrillo u hormigón texturizado e impreso que imita el ladrillo no son compatibles con los materiales históricos de los distritos y no están permitidos, a menos que se proporcione documentación histórica que demuestre la adecuación histórica de dichos materiales.



La reparación de las superficies de hormigón originales se debe realizar con hormigón nuevo que coincida con el hormigón existente en color, textura y diseño (837 NW 42nd Street).

Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

2.4 ÁREAS DE EQUIPOS MECÁNICOS Y DE SERVICIO

POLÍTICA:

Los equipos mecánicos, como unidades HVAC y antenas parabólicas, se deben ubicar fuera de la vista del público. Deberían estar protegidos con elementos de paisajismo (opción recomendada) o con cercas (opción aceptable).

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

La mayoría de las unidades y los equipos mecánicos son ampliaciones no históricas que se realizan a los edificios, y el efecto de su impacto visual en el carácter histórico de una propiedad o distrito se debe reducir al mínimo.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

El mantenimiento de los equipos garantiza su uso continuo, lo que conserva los materiales necesarios para su reemplazo. Se prefiere la protección paisajística a las cercas, ya que las plantas absorben dióxido de carbono. Los nuevos materiales de cercado requieren nuevos recursos y energía para su fabricación, transporte e instalación.

MANTENIMIENTO:

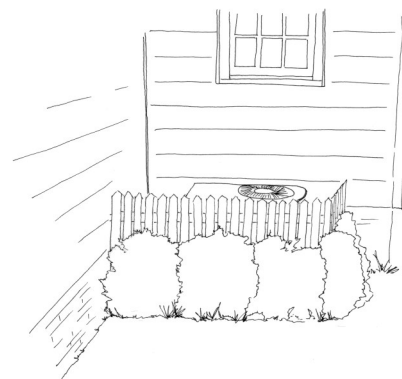
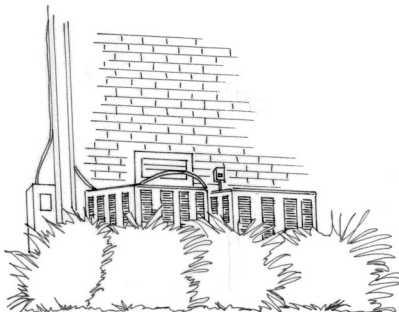
ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN

- 2.4.1: Mantener los equipos mecánicos en funcionamiento eficiente y para un uso continuo, lo que conserva la energía y los recursos necesarios para fabricar elementos de reemplazo.
- 2.4.2: En ocasiones, es necesario actualizar los equipos eléctricos, de agua, de gas, de seguridad, de teléfono y de cable. Las cajas de servicios públicos de reemplazo y los medidores de varios tipos, que están ubicados en el patio trasero o instalados en el muro trasero del edificio principal y a una distancia inferior a seis pies del suelo no requieren revisión, a menos que sean visibles desde la vía pública.

REVISIÓN ADMINISTRATIVA:

ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN Y PUEDEN SER APROBADAS EN EL NIVEL ADMINISTRATIVO

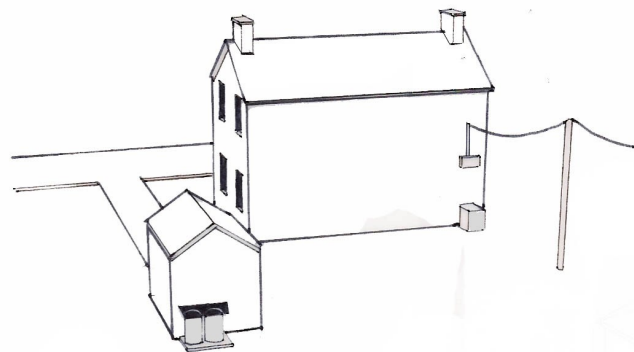
- 2.4.3: Los equipos mecánicos y de servicio son habituales, pero se deben colocar y proteger de manera apropiada para reducir su visibilidad al mínimo. Se prefiere una protección plantas, pero también se acepta una cerca de protección.



Las unidades HVAC se deben proteger mediante paisajismo (a la izquierda) o mediante una combinación de cerca y paisajismo (a la derecha).

- 2.4.4: Los equipos de servicio (incluidos los colectores solares térmicos instalados en el suelo), las áreas de equipos mecánicos y los contenedores de basura, si se proponen, deben estar protegidos de la calle y otras áreas peatonales. Las zonas de carga deben estar ubicadas lejos de las fachadas principales y en buenas condiciones de mantenimiento.
- 2.4.5: Se podrán utilizar unidades de aire acondicionado de ventana nuevas, pero no se deberán ubicar en la fachada frontal ni lateral de esquina de una estructura. Las unidades de ventanas existentes que estén ubicadas en la fachada frontal o lateral de esquina se pueden reemplazar en la misma ubicación, aunque se prefiere seleccionar una ubicación menos intrusiva.
- 2.4.6: Se pueden usar nuevas unidades de aire acondicionado, calentadores o unidades combinadas “empotradas en la pared” en ampliaciones y nuevas construcciones en fachadas traseras o en ubicaciones de muros laterales que estén protegidos y ocultos de la vista por cercas que cumplan con los requisitos y las recomendaciones de la sección de Normas y directrices sobre cercas y muros de cercado.
- 2.4.7: No se permite la instalación de equipos de techo en planos de techo que den al patio frontal ni en las esquinas laterales, y estos deben estar alejados de los bordes de los techos y protegidos de modo que no sean visibles para los peatones desde la vía pública y no afecten el carácter histórico de los edificios ni del distrito.

Consulte también la sección denominada “Elementos para mejorar la eficiencia energética” del capítulo 4 para obtener información sobre la ubicación de los colectores solares térmicos.



Los sistemas mecánicos y las unidades HVAC se deben ubicar en las fachadas traseras.



Un ejemplo de una protección apropiada de las unidades HVAC es el diseño paisajístico que oculta las unidades de aire acondicionado en 1442 NW 37th Street.

2.5 PAISAJISMO Y ELEMENTOS PAISAJÍSTICOS

POLÍTICA:

El término “paisaje” comprende el entorno exterior de una propiedad histórica. Los elementos paisajísticos pueden ser características naturales o construidas, como plataformas, patios, formaciones terrestres, mobiliario urbano, piscinas, fuentes, terrazas, esculturas, jardineras, enrejados, pérgolas, iluminación exterior y otras características que, generalmente, deben ubicarse fuera de la vista del público. Las características del paisaje se deben limitar en las fachadas de los edificios para permitir la visibilidad de la “cara pública” de la propiedad y mantener los paisajes urbanos históricos.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

Así como el emplazamiento, el contexto y el entorno son fundamentales para el carácter de un edificio, una propiedad y un distrito histórico, el paisaje también es un elemento importante que define el carácter de una propiedad histórica. Los elementos paisajísticos originales o históricos pueden ser elementos importantes que definen el carácter de una propiedad histórica y se deben preservar. La incorporación de características paisajísticas es más apropiada en patios traseros o laterales.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

Conservar los elementos existentes que representan energía incorporada o imparten cierto grado de eficiencia energética al edificio (por ejemplo, una pérgola que da sombra). Abordar los estándares de sostenibilidad al momento de instalar nuevos elementos, como luminarias con células solares. Se prefiere el uso de paisajismo en lugar del cercado, ya que el cercado requiere nuevos recursos y energía para su fabricación y transporte. El paisajismo con plantas nativas y de bajo consumo hídrico permite ahorrar agua.

MANTENIMIENTO:

ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN

- 2.5.1: Mantener el paisaje histórico existente y las características paisajísticas para preservar el entorno del distrito histórico.
- 2.5.2: Los elementos históricos, como los muros de contención, se deben conservar y preservar.
- 2.5.3: Los elementos paisajísticos en patios traseros, que no son visibles desde ninguna calle ni propiedad adyacente y de menos de seis pies de altura, no están sujetos a revisión, a menos que el Código Municipal requiera un permiso de construcción o de otro tipo.



Los muros de contención originales (a la izquierda: 2240 NW 26th Street y a la derecha: 601 NW 14th Street) se deben preservar y mantener.

- 2.5.4: Conservar y preservar las luces de porche históricas. Se pueden reacondicionar con cableado y equipos eléctricos modernos a fin de poder utilizar lámparas o bombillas modernas.
- 2.5.5: Los toboganes de piscina, los equipos de juego y las casas en los árboles de los patios traseros no están sujetos a revisión, a menos que el Código Municipal requiera un permiso de construcción u otro permiso.
- 2.5.6: Preservar las pérgolas o enrejados históricos existentes, ya que son elementos que definen el carácter de un edificio y una propiedad históricos (consulte también la sección 3.4: Pérgola o enrejado independiente).
- 2.5.7: Preservar y mantener las luminarias originales en los patios delanteros.
- 2.5.8: Mantener los patrones de desagüe existentes y exitosos para reducir al mínimo la escorrentía, que puede contener herbicidas y pesticidas, mediante su introducción en el sistema de aguas residuales.
- 2.5.9: Se podrán instalar luces de paso discretas a lo largo de los caminos. Se recomiendan las luminarias que funcionan con energía solar.
- 2.5.10: Los patios y otros elementos paisajísticos pavimentados en los patios traseros deben utilizar sistemas de pavimentación permeable para reducir al mínimo los cambios en los patrones de desagüe y la escorrentía de aguas pluviales.



Se recomienda instalar luces de paso solares en los caminos, como las de 205 NW 31st Street (a la izquierda) y 217 NW 31st Street (a la derecha), si se desea nueva iluminación.



Las pérgolas en las fachadas traseras pueden ayudar a proporcionar sombra y son compatibles con muchos estilos arquitectónicos en la Ciudad de Oklahoma.

REVISIÓN ADMINISTRATIVA:

ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN Y PUEDEN SER APROBADAS EN EL NIVEL ADMINISTRATIVO

- 2.5.11: Las acciones que van más allá del mantenimiento tienen el potencial de modificar un emplazamiento o edificio, lo que podría repercutir en su carácter histórico.
- 2.5.12: La introducción de nuevos materiales visibles desde la vía pública probablemente dependerá de consideraciones de sostenibilidad y requerirá revisión administrativa.
- 2.5.13 Los elementos paisajísticos que no sean visibles desde la vía pública y que, por lo demás, cumplan todas las directrices pertinentes se podrán aprobar a nivel administrativo.

- 2.5.14: Se podrán aprobar nuevos muros de contención para preservar una pendiente histórica natural o existente en los patios delanteros y laterales únicamente si se puede documentar un muro de contención anterior en la propiedad.
- 2.5.15: Se podrán aprobar muros de contención nuevas que no excedan los dos pies de altura para preservar una pendiente natural o existente en patios traseros que no sean visibles desde la vía pública.
- 2.5.16: La altura de un nuevo muro de contención no puede exceder la altura de la pendiente que retiene.
- 2.5.17: Un muro de contención en patios delanteros o laterales que sea visible desde la vía pública se deberá construir con piedra natural sin pintar, ladrillo u hormigón terminado que sea compatible en textura, color y estilo con el edificio principal o los materiales de pavimentación aledaños.
- 2.5.18: Se puede construir un muro de contención en patios laterales o traseros que no sean visible desde la vía pública con materiales alternativos, es decir, bloques de hormigón, bloques de jardinería, maderas para jardinería, etc.
- 2.5.19: Agregar una pérgola (consulte también la sección 3.4: Pérgola o enrejado independiente) a una fachada trasera puede ayudar a dar sombra a un espacio exterior y puede ofrecer cierto grado de sombra al interior, lo que se traduce en mayor eficiencia energética. No agregar una pérgola ni enrejado a una fachada prominente donde históricamente no había ninguno. La reconstrucción de una pérgola o enrejado faltante se debe basar en evidencia precisa del diseño original.
- 2.5.20: Se podrán construir pérgolas nuevas, que no sean visibles desde la vía pública, en patios traseros, en fachadas traseras o en estructuras auxiliares.
- 2.5.21: Las pérgolas nuevas deberán ser compatibles en proporción, tamaño, escala y material con el edificio al que se adosan.
- 2.5.22: Las pérgolas nuevas construidas como un anexo a una estructura principal o auxiliar se considerarán una ampliación del edificio y no deberán menoscabar ni opacar las características que definen el carácter histórico.
- 2.5.23: Las pérgolas nuevas no se deben construir de manera que su soporte o fijación a una estructura existente permita la acumulación de humedad o la infiltración de humedad en una estructura existente.



Cuando se urbanice este lote con nuevas construcciones, se debe conservar la topografía de terraza escalonada existente (también conocida como “banco”) y no se la debe bajar al nivel de la calle (cuadra 100 de NW 31st Street).

- 2.5.24: La parte inferior del dosel de una pérgola nueva no debe exceder los ocho (8) pies por encima de la altura del piso terminado de la estructura a la que se adosa, y la altura total de una pérgola no debe exceder los nueve (9) pies y debe ser compatible en proporción, tamaño, escala y material con el edificio al que se adosa.
- 2.5.25: Las pérgolas independientes pueden tener pisos de hormigón; sin embargo, se recomiendan materiales de piso permeables. Los postes se pueden colocar en hormigón.
- 2.5.26: Las pérgolas se deberán construir de madera o de materiales alternativos sostenibles que se asemejen mucho a la madera y pueden tener elementos metálicos decorativos o funcionales, como hierro forjado, cuando corresponda. Están prohibidos los materiales sintéticos que no reproduzcan con exactitud los componentes históricos, como el plástico y el vinilo.
- 2.5.27: Las pérgolas cuyas columnas o paredes están construidas con materiales de construcción permanentes, como ladrillo, estuco o piedra, se considerarán nuevas construcciones.
- 2.5.28: Las plataformas traseras nuevas deberán ser compatibles en proporción, tamaño, escala y material con el edificio al que se conectan.
- 2.5.29: Las plataformas traseras nuevas que superen los seis (6) pies de altura o que sean visibles desde la vía pública requieren un Certificado de aprobación.
- 2.5.30: Las plataformas traseras nuevas se deberán construir de madera o de materiales alternativos sostenibles que se asemejen mucho a la madera y pueden tener elementos metálicos decorativos o funcionales, como hierro forjado, cuando corresponda. Están prohibidos los materiales sintéticos que no reproduzcan con exactitud los componentes históricos, como el plástico y el vinilo.
- 2.5.31: Las plataformas traseras que se adhieren permanentemente a la estructura, tienen techo o están construidas con materiales de construcción permanentes como ladrillo, estuco o piedra se considerarán ampliaciones del edificio. Se prohíbe la construcción de bloques de hormigón, a menos que coincida con el material de construcción original o histórico documentado en el emplazamiento.
- 2.5.32: Las plataformas nuevas no se deben construir de manera que su soporte o fijación a una estructura existente permita la acumulación de humedad o la infiltración de humedad en una estructura existente.
- 2.5.33: Las piscinas, los jacuzzis y estructuras similares se deberán ubicar en los patios traseros y no deberán invadir los retranqueos laterales ni las servidumbres de servicios públicos.
- 2.5.34: Las piscinas son estructuras y contribuyen al espacio construido general del lote, lo que influye en las condiciones de drenaje del lote y las propiedades adyacentes; por lo tanto, se deben construir plataformas de piscina impermeables para dirigir el agua lejos de las estructuras circundantes y hacia los desagües pluviales, desagües franceses o contenedores de recolección de agua.
- 2.5.35: No se permite ninguna modificación significativa de la topografía de una propiedad mediante tareas como nivelación profunda, relleno, excavación y eliminación o modificación de terrazas escalonadas y elementos similares que definen el carácter.
- 2.5.36: No se recomienda reubicar los elementos de desagüe, a menos que dichas acciones tengan por objeto corregir situaciones deficientes de drenaje de aguas superficiales y pluviales. Se fomenta la recolección de aguas pluviales.
- 2.5.37: No es apropiado modificar el carácter general de los distritos históricos a través de nuevas construcciones, ampliaciones ni la introducción de pavimento superficial u otros elementos de paisajismo duro que reduzcan sustancialmente la proporción entre espacio abierto y espacio construido en cualquier emplazamiento.

- 2.5.38: Los elementos paisajísticos, como los materiales de borde de piedra o mampostería para canteros elevados, no deben exceder las 18 pulgadas de altura en los patios delanteros ni laterales y deben combinar con el diseño, la escala y los detalles de dichos elementos que se encuentran históricamente dentro del distrito histórico.
- 2.5.39: Se podrá permitir la iluminación local en fachadas para resaltar detalles ornamentales. Las luminarias deben ser pequeñas y estar protegidas y orientadas hacia el edificio, en lugar de hacia la calle, a fin de minimizar el resplandor para los vecinos o los peatones. Se recomienda luz blanca incandescente. No se permiten conductos expuestos ni cableado aéreo.
- 2.5.40: No se recomienda el uso ni la instalación de faroles de gas montados en postes que no sean los originales en los patios delanteros; se prefieren las luces de paso a lo largo de los caminos.

Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

2.6 VISTAS Y PANORAMAS

POLÍTICA:

Mantener las vistas y los panoramas ayuda a preservar un entorno histórico en su conjunto. El mantenimiento de árboles y arbustos con podas estacionales permite la evaporación de la humedad alrededor del edificio y permite la visibilidad del entorno histórico del distrito desde la calle.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

Muchos de los distritos históricos de la ciudad se diseñaron con retranqueos uniformes que crean vistas continuas a lo largo de la calle. Estos patrones históricos se deben mantener y no se deben interrumpir con la adición de otros elementos.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

Mantener el entorno y las vistas en los distritos históricos de la ciudad es parte de la habitabilidad general y la conservación de su carácter.

MANTENIMIENTO:

ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN

- 2.6.1: Preservar las vistas y los panoramas del paisaje urbano existentes. No obstruir las vistas con elementos de paisajismo duro, como estructuras y características paisajísticas prominentes.
- 2.6.2: Las especies de plantas autóctonas, que están mejor adaptadas al clima local, pueden requerir menos agua que las especies no autóctonas y, por lo tanto, se fomenta su uso. También se fomentan los árboles de hoja caduca que proporcionan sombra en verano y permiten calefacción pasiva en invierno.
- 2.6.3: Mantener una vista despejada del edificio principal mediante la poda y el desramado de los árboles y las plantas.

REVISIÓN ADMINISTRATIVA:

ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN Y PUEDEN SER APROBADAS EN EL NIVEL ADMINISTRATIVO

- 2.6.4: Las acciones que van más allá del mantenimiento tienen el potencial de modificar un emplazamiento o edificio y pueden repercutir en su carácter histórico visual.
- 2.6.5: Los elementos paisajísticos naturales o artificiales, como canteros elevados, no deben ocultar las vistas ni los panoramas de o hacia la estructura histórica principal de la propiedad dentro de un distrito histórico.
- 2.6.6: Evitar reorganizar el emplazamiento trasladando o quitando edificios y elementos históricos del emplazamiento, como aceras, entradas de vehículos y cercas que ayudan a definir vistas y panoramas, y a crear espacios “públicos” y “privados”.

Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

2.7 PLANTAS Y RECOMENDACIONES DE PLANTACIÓN

POLÍTICA:

El paisajismo con árboles y plantas generalmente no requiere revisión para obtener el Certificado de aprobación. Sin embargo, se recomienda que los patrones y diseños de plantaciones maduras se respeten por su carácter histórico, y que las plantas y los árboles nuevos se coloquen de manera que no oculten ni menoscaben, actualmente ni en el futuro, los elementos significativos que definen el carácter de la propiedad, la estructura principal o el emplazamiento en general.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

El paisajismo en los distritos históricos de la ciudad puede incluir patrones tradicionales con setos a lo largo de los límites de propiedad, árboles de sombra en los patios y plantas autóctonas. A medida que las características del paisaje maduran, se convierten en aspectos más importantes del carácter de un distrito. Los árboles nuevos en lugares visualmente prominentes se deben seleccionar y ubicar de manera que no opaquen el carácter arquitectónico de un edificio.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

Los árboles de sombra en fachadas orientadas al sur y al oeste pueden ayudar a refrescar los edificios en verano. Los árboles caducifolios nativos pueden proporcionar sombra; los árboles de hoja perenne pueden actuar como cortavientos. Utilice especies nativas que estén aclimatadas a las condiciones meteorológicas locales, incluidos veranos calurosos e inviernos rigurosos. El uso de especies de plantas tolerantes a la sequía minimiza la necesidad de riego.

MANTENIMIENTO:

ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN

- 2.7.1 Consultar la bibliografía del Apéndice C para obtener recursos, entre ellos: “Putting Down Roots: Landscape Guidelines for the Selection, Care and Maintenance of Trees in Central Oklahoma”.
- 2.7.2 Mantener las plantaciones, especialmente las especies nativas que reflejen los patrones de uso histórico.
- 2.7.3 Los árboles de sombra pueden mejorar el entorno de una propiedad y favorecer la eficiencia energética de un edificio.
- 2.7.4: La selección de nuevos árboles y plantaciones debe reflejar el diseño paisajístico histórico apropiado para la propiedad y el edificio históricos.
- 2.7.5 El paisajismo debe ser apropiado para el edificio histórico y el vecindario, y debe realzar el edificio y sus alrededores.
- 2.7.6: La ubicación y las especies de árboles de la calle se deben coordinar de manera que no obstruyan ni entren en conflicto con el alumbrado público existente o propuesto.
- 2.7.7: Los árboles maduros existentes se deben proteger y mantener, lo que incluye podar, eliminar los brotes voluntarios (crecimiento que brota sin ser plantado deliberadamente) y consultar a un arborista profesional para ayudar a garantizar la salud continua del árbol.
- 2.7.8: La selección de nuevos elementos paisajísticos debe tener en cuenta las condiciones estacionales extremas a nivel local. Las plantas nativas toleran mejor las condiciones locales y generalmente requieren menos riego suplementario.
- 2.7.9: Recoger el agua de lluvia en cisternas y barriles de lluvia a través de canaletas y bajantes para utilizarla en el riego y el regadío. Ocultar las cisternas con elementos paisajísticos.

- 2.7.10: Instalar un sistema de riego por goteo en los canchales del jardín para conservar el agua de mejor manera que con el riego manual o con irrigación. No utilizar agua potable para hacer funcionar los sistemas de riego.
- 2.7.11: Un sistema de riego diseñado, instalado y mantenido de forma adecuada conserva el uso de agua de mejor manera que el riego manual. Configurar el controlador de riego para que el sistema funcione durante las primeras horas de la mañana a fin de disminuir la evaporación y el riesgo de crecimiento biológico en los materiales de construcción.
- 2.7.12: Instalar un dispositivo de interrupción de riego que detecte condiciones de lluvia y helada. Evitar que el sistema de irrigación riegue cuando no es necesario. Ajustar las boquillas de pulverización para suministrar agua únicamente a las áreas de plantaciones que la necesitan y restringir el desperdicio de agua en entradas de vehículos y aceras.
- 2.7.13: Un mantenimiento cuidadoso de las áreas de césped también ayudará a conservar el uso de agua. No cortar el césped demasiado corto. El césped que se corta al ras se seca y se marchita, por lo que requiere más riego.
- 2.7.14: Seleccione tipos de césped que sean resistentes a la sequía. Algunas gramíneas tolerantes a la sequía incluyen el césped búfalo nativo, la festuca alta y la bermuda.
- 2.7.15: Una alternativa al césped en los patios es el paisajismo tolerante a la sequía. Las alternativas para las áreas de césped pueden incluir cualquier combinación de cubiertas vegetales resistentes y de bajo crecimiento (trébol, hiedra, pasto mondo, tomillo, plantas del género sedum), arbustos de enebro, yuca, pastos ornamentales, jardines de mariposas, caminos de grava permeables al agua, jardines acuáticos, flores silvestres y rocas decorativas.



Los árboles de hoja perenne a lo largo de esta cerca de privacidad eventualmente crecerán hasta convertirse en un amortiguador de sonido y una barrera de privacidad que, posiblemente, brinde sombra y protección contra el viento (a la izquierda). Los sistemas de riego bien planificados pueden regular la eficiencia del agua (a la derecha).



Con el objetivo de eliminar la necesidad de césped, se utilizan grandes rocas decorativas como detalles de paisajismo. Se conservan los árboles nativos, que brindan sombra a todo el patio trasero, incluida la fachada trasera del edificio (a la izquierda). Las fuentes de agua que utilizan bombas de recirculación alimentadas por energía solar reducen la cantidad de césped en este patio trasero. La reducción del césped a través del diseño paisajístico puede incluir elementos como senderos, fuentes de agua, pavimento permeable, patios, canchales con mantillo y bordes (a la derecha).



Los árboles de hoja perenne son un tipo de árbol de sombra que proporciona protección eficaz contra el sol directo durante todo el año (1441 NW 35th Street).



Los árboles de sombra se deben ubicar meticulosamente para que brinden protección contra el sol y no sean tan inmensos como para ocultar la vista de la fachada frontal de un edificio. La casa en 221 NW 26th Street ilustra un equilibrio eficaz entre estos enfoques.

Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

2.8 CERCAS Y MUROS DE CERCADO

POLÍTICA:

Preservar cercas y muros de cercado originales o históricos. Las nuevas cercas deben ser de materiales renovables, como madera, alambre tejido o ladrillo. Las cercas de vinilo no son apropiadas.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

Los muros de cercado y las cercas históricamente marcaban los límites de la propiedad y podían proteger áreas privadas de la vista del público. Los materiales históricos como el alambre, la madera y el ladrillo son materiales compatibles; los materiales de vinilo introducen una apariencia artificial incompatible.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

La preservación de las cercas y los muros de cercado existentes permiten ahorrar recursos. Las nuevas cercas de madera construidas con madera procedente de bosques sujetos a gestión forestal representan el uso de un recurso renovable. Las cercas de vinilo a base de petróleo no son un material sostenible.

MANTENIMIENTO:

ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN

- 2.8.1: Se recomienda el mantenimiento regular de las cercas y los muros de cercado históricos debido a la superposición de los efectos que supone mantener los materiales existentes en su lugar y preservar las cercas históricas o apropiadas.
- 2.8.2: El mantenimiento regular garantiza la preservación de los elementos históricos y apropiados de las cercas y los muros de cercado, lo que a su vez conserva la energía incorporada de los materiales y elimina la necesidad de reemplazo con nuevos materiales y mano de obra.
- 2.8.3: Las cercas y los muros de cercado originales o históricos son elementos importantes que definen el carácter y se deben preservar y mantener.

REVISIÓN ADMINISTRATIVA:

ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN Y PUEDEN SER APROBADAS EN EL NIVEL ADMINISTRATIVO

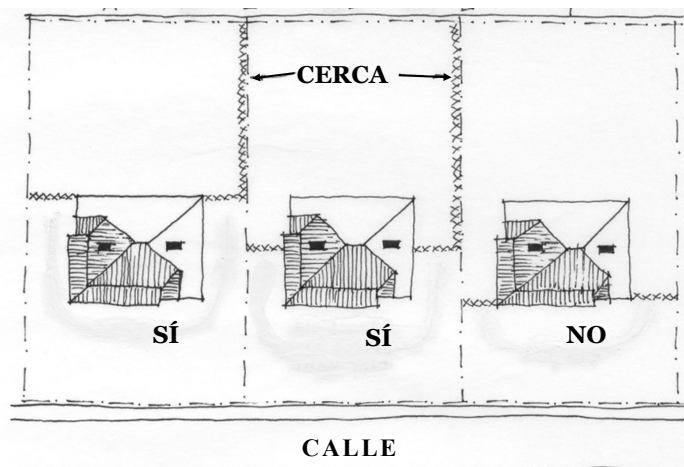
- 2.8.4: Las cercas y los muros de cercado en los patios traseros tienen requisitos más flexibles que aquellos en los patios laterales o aquellos que dan al patio delantero porque son menos visibles desde la vía pública.



Esta cerca de privacidad de madera en la parte trasera de 2727 Harvey Avenue está ubicada y diseñada de forma apropiada.

- 2.8.5: Por lo general, se permiten cercas y muros de cercado en patios laterales, traseros y en las esquinas. Las cercas y los muros de cercado de los patios interiores laterales y de las esquinas laterales deben estar ubicados detrás de la línea del edificio frontal histórico a una distancia no menor a seis pies. Dependiendo de los materiales y los detalles de la cerca y del muro de cercado, pueden aplicarse requisitos adicionales de esta sección.
- 2.8.6: Una cerca o un muro de cercado ubicado en la calle que da al patio lateral de una propiedad ubicada en una esquina debe estar separado del borde interior de una acera pública por una distancia mínima de dos pies, o seis pies desde el bordillo en los casos en que no hay acera.
- 2.8.7: Si el patio lateral de una propiedad ubicada en una esquina adyacente tiene una cerca o un muro de cercado existente, se deberá considerar alinear la cerca o el muro de cercado con el mismo retranqueo que la cerca o el muro de cercado existente del patio lateral de la propiedad de esquina adyacente.
- 2.8.8: Las cercas se deberán ubicar detrás de cualquier porche delantero abierto del edificio principal Y del porche delantero abierto del edificio principal de cualquier propiedad adyacente.
- 2.8.9: Las cercas y los muros de cercado se deberán ubicar en el 40 % frontal del patio lateral del edificio principal, o detrás de este, a menos que la cerca o el muro de cercado sean transparentes en un 75 % sin incluir postes ni columnas separadas un mínimo de ocho pies. Dependiendo del diseño y la arquitectura del edificio principal, pueden aplicarse requisitos adicionales de esta sección.
- 2.8.10: Las cercas y los muros de cercado opacos, aquellos que son transparentes en menos del 75 % sin incluir postes ni columnas separadas por un mínimo de ocho pies, no deben obstruir la vista de las características arquitectónicas significativas del edificio principal en la propiedad, como un ventanal, una cochera u otra proyección o característica que defina el carácter significativo del edificio.
- 2.8.11: No se permiten cercas ni muros de cercado en los patios delanteros, a menos que exista evidencia histórica, física o fotográfica de lo contrario. Si una cerca o un muro de cercado es apropiado para el patio delantero, entonces deberá coincidir con la composición histórica y aproximarse a la apariencia histórica.
- 2.8.12: Las cercas y los muros de cercado no deben exceder los ocho pies de altura en la línea o el callejón de la parte trasera de la propiedad.
- 2.8.13: Las cercas y los muros de cercado no deben exceder seis pies de altura en los lugares que dan al lateral o al frente.

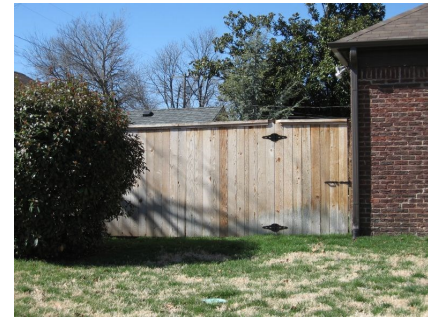
Las cercas y los muros de cercado deben estar separados de la fachada frontal del edificio principal.



- 2.8.14: Las cercas de malla ciclónica o de alambre trenzado no deben exceder los cuatro pies de altura, a menos que haya evidencia histórica, física o fotográfica de lo contrario que documente que eran más altas en la ubicación propuesta.
- 2.8.15: Cuando las propiedades residenciales estén adyacentes a propiedades de uso comercial u otros usos incompatibles, se pueden considerar alturas de cerca alternativas por razones de adecuación y con respecto a otras ordenanzas de la Ciudad relativas a las cercas y los muros de cercado.
- 2.8.16: Los materiales aceptables para cercas y muros de cercado son madera, ladrillo, piedra, hierro fundido, hierro, malla ciclónica, alambre trenzado, aluminio pintado que imita la apariencia de cercas de hierro o de hierro fundido, o una combinación de estos materiales. Los materiales para cercas y muros de cercado deben ser consistentes con los materiales utilizados históricamente en cada propiedad individual o dentro del distrito histórico durante el período de valor.



Las cercas de privacidad en 609 NW 14th Street (a la izquierda) y 200 NW 31st Street (a la derecha) están diseñadas y ubicadas de forma apropiada.



- 2.8.17: Las cercas de madera pueden dejarse sin acabado o se pueden pintar o teñir en colores apropiados según el estilo y el período de la propiedad o el distrito. La superficie plana exterior de la cerca o del muro de cercado, si está pintada, debe ser compatible con el color del edificio principal.
- 2.8.18: No se deben aplicar pinturas decorativas ni murales sobre superficies de cercas o muros de cercado visibles desde la vía pública.
- 2.8.19: Las partes superiores de las cercas o muros de cercado nuevos pueden ser horizontales, escalonadas, cóncavas, arqueadas o paralelas al nivel del terreno, según corresponda al estilo y al período del edificio principal o del distrito histórico.
- 2.8.20: Las cercas de malla ciclónica deberán tener un riel superior y uno inferior y pueden ser galvanizadas.
- 2.8.21: El lado de una cerca o muro de cercado que da a la calle o el callejón será el lado “terminado”.
- 2.8.22: Las esquinas de las propiedades ubicadas en esquinas deben tener cercas o muros de cercado parcialmente “transparentes” o abiertos para evitar un cercamiento visual completo a lo largo de las calles laterales.



Las cercas de los patios laterales deben tener un retranqueo apropiado desde la calle, como en 2140 NW 26th Street.

Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

2.9 MEJORAS A LA PROPIEDAD PÚBLICA Y A LA VÍA PÚBLICA

POLÍTICA:

Los espacios públicos dentro de los distritos históricos (por ejemplo, calles, aceras, parques y zonas verdes) son elementos que definen el carácter y se deben preservar y mantener. La Ciudad de Oklahoma City, las empresas de servicios públicos y telecomunicaciones, los residentes de propiedades históricas y los dueños de propiedades históricas desempeñan papeles en el mantenimiento de estos elementos, y la introducción de nuevos elementos debe ser lo más compatible posible con los distritos históricos.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

Las calles y aceras de hormigón existentes son elementos importantes que definen el carácter de los distritos históricos de la ciudad. La introducción de nuevos elementos en los distritos, tales como medidores de servicios públicos, pequeñas instalaciones inalámbricas, cajas de conmutación o buzones de correo postal, se debe considerar prudentemente para garantizar su compatibilidad con los paisajes urbanos y el carácter general de las propiedades y los distritos históricos.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

El mantenimiento de parques y zonas verdes proporciona una superficie de suelo permeable para la absorción de la lluvia y plantas que generan dióxido de carbono y proveen sombra de acceso público.

REVISIÓN ADMINISTRATIVA:

ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN Y PUEDEN SER APROBADAS EN EL NIVEL ADMINISTRATIVO

- 2.9.1: Por definición, las mejoras del paisaje urbano son acciones que van más allá del mantenimiento y tienen el potencial de modificar características importantes del emplazamiento y el entorno de una propiedad y un distrito históricos. Siempre que se propongan nuevos materiales, componentes o características, probablemente habrá consideraciones de sostenibilidad.
- 2.9.2: Los planes para cualquier cambio propuesto para la vía pública en propiedades o distritos históricos, o sus alrededores, incluidos los de proveedores de telecomunicaciones o servicios públicos, así como los cambios en la ubicación y el tamaño de las calles, se deben presentar para su revisión y aprobación mediante la solicitud y el proceso estándar para obtener un Certificado de aprobación.
- 2.9.3: El personal del Departamento de Planificación determinará la incidencia en el carácter de la propiedad y el distrito históricos, la compatibilidad con la política de preservación y las disposiciones de estas Normas y directrices, así como el cumplimiento de las secciones aplicables de la Ordenanza de Preservación Histórica incluida en el capítulo 59 del Código Municipal.
- 2.9.4: Los componentes de servicios públicos, tales como medidores, transformadores, cajas de conmutación, pequeñas instalaciones inalámbricas y otros elementos similares se deben ubicar en la parte trasera de las propiedades lo más lejos posible de aceras, bordillos y rampas de acera, a la altura mínima; además, deben estar diseñados para integrarse con el entorno inmediato y protegidos con paisajismo de escala apropiada cuando sea posible, a menos que la función de un componente requiera que esté en una ubicación visible. Cuando la función de un componente requiere que esté en una ubicación visible, se debe ubicar de manera que no cree un peligro para el tráfico vehicular ni peatonal, y se debe diseñar de manera que permita reducir al mínimo el impacto visual, por ejemplo, haciendo coincidir el material, el acabado y el color con las características existentes y apropiadas de la cuadra o el distrito.
- 2.9.5 Los planes para demoliciones, cambios o nuevas construcciones propuestas en parques o áreas de juegos, incluidos equipos de juegos, cercas, áreas para picnic techadas u otras estructuras, se deben presentar para su revisión y aprobación mediante la solicitud y el proceso estándar para obtener un Certificado de aprobación.

- 2.9.6 El personal del Departamento de Planificación se reunirá con el personal del Departamento de Parques y Recreación (Parks and Recreation Department) y la Comisión de Parques (Park Commission) para decidir el impacto de los cambios propuestos en el carácter de una propiedad y un distrito históricos, la compatibilidad con la política de preservación y las disposiciones de estas Normas y directrices, así como el cumplimiento de todas las ordenanzas aplicables.
- 2.9.7: Cualquier propuesta de demolición o construcción de edificios en un parque debe cumplir con las secciones “Modificaciones” y “Nuevas construcciones” de estas Normas y directrices.
- 2.9.8: En los distritos históricos, no se permite la colocación de buzones nuevos en la acera ni en lugares que no sean el muro frontal o el porche de un edificio.
- 2.9.9: Conservar y mantener las luminarias históricas en la vía pública. Estas se pueden renovar y reemplazar con lámparas para que se adapten a los requisitos y equipos de iluminación modernos.
- 2.9.10: La iluminación en la vía pública deberá ser uniforme y las nuevas luminarias deberán ser compatibles con el estilo, la antigüedad y el carácter del distrito sin crear una falsa sensación de historicismo. La nueva iluminación deberá ser compatible con la iluminación histórica existente que permanece.



Las luminarias compatibles de la cuadra 200 de NW 31st Street (a la izquierda) y 600 NW 14th Street (a la derecha) son importantes para mantener el carácter histórico de un distrito histórico. De la misma manera, las nuevas luminarias se deberían diferenciar para no crear una falsa sensación de historicismo.



REVISIÓN DE LA COMISIÓN:

ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN POR PARTE DE LA HPC

- 2.9.11: Algunas acciones propuestas podrían tener efectos más drásticos en la apariencia de un emplazamiento o distrito histórico en su conjunto. Estas acciones requieren la presentación de una solicitud de Certificado de aprobación y la revisión por parte de la Comisión de Preservación Histórica.
- 2.9.12: No se puede aumentar ni disminuir el ancho de los pavimentos de las calles existentes ni el ancho de los derechos de paso de las calles existentes, excepto mediante revisión y aprobación de la Comisión de Preservación Histórica.
- 2.9.13: No se pueden añadir ni eliminar explanadas ni medianas de calles, excepto luego de la revisión y aprobación de la Comisión de Conservación Histórica.



Los proyectos de obras públicas deben respetar el carácter de los elementos del vecindario, como la mediana a lo largo de Shartel Avenue (arriba) y el puente de Edgemere Park 35th Street (abajo).



Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

Normas y directrices para la preservación:

Capítulo 3

MODIFICACIONES DE LA ESTRUCTURA Y LOS COMPONENTES DE EDIFICIOS HISTÓRICOS

3.1 MANTENIMIENTO, PRESERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN PARA EXTERIORES

POLÍTICA:

Mantener y preservar los acabados y los materiales exteriores originales o históricos, como madera, ladrillo, piedra y estuco. Cuando sea necesario reparar o reemplazar materiales, se deben considerar métodos y materiales sostenibles que también mantengan el carácter visual histórico de un edificio o propiedad.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

La forma, los materiales y los detalles de los muros exteriores, los techos, las aberturas de puertas y ventanas y los detalles decorativos, así como la escala, la textura y la variedad, contribuyen al carácter histórico de un edificio. La textura, los patrones y los acabados de materiales históricos, como tejas de arcilla, pizarra, ladrillo, piedra, estuco y revestimiento de madera, son elementos importantes que definen el carácter; ocultar o eliminar estos elementos disminuye la importancia de las estructuras y los edificios históricos.

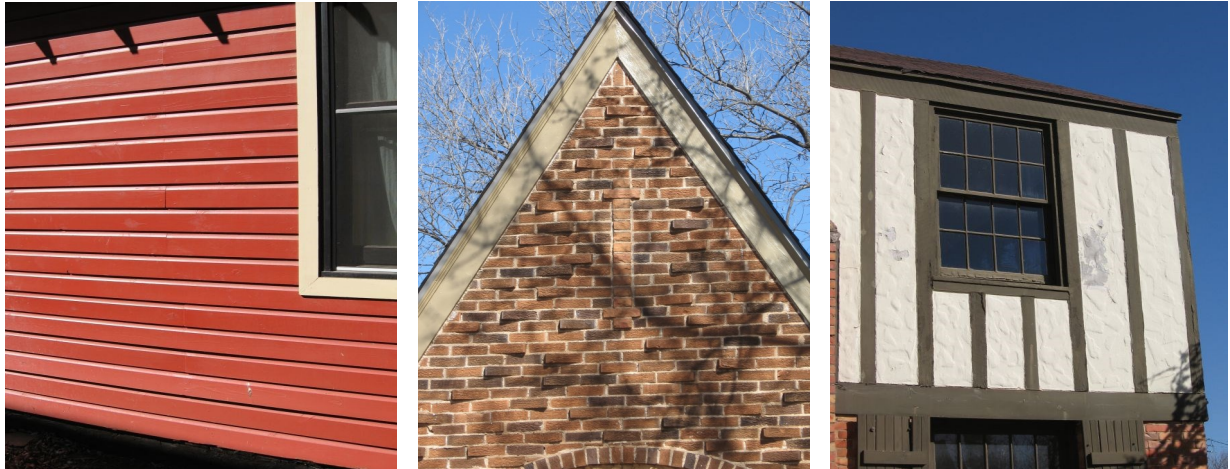
JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

Los materiales exteriores de un edificio representan energía incorporada y preservarlos ayuda a mantener la integridad arquitectónica del edificio y su energía incorporada. Con un mantenimiento adecuado, estos materiales pueden durar indefinidamente, lo que elimina la necesidad de utilizar nuevos recursos para su reemplazo. Cuando se necesitan nuevos materiales, se debe tener en cuenta la sostenibilidad, que incluye la disponibilidad de recursos primarios, el método y la energía utilizados para extraerlos, transportarlos y procesarlos, la energía para fabricar y transportar un producto comercial y la durabilidad de los materiales instalados.

MANTENIMIENTO:

ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN

- 3.1.1: Conservar y preservar los materiales originales e históricos para mantener el carácter histórico de una propiedad y la energía incorporada de los materiales. Los elementos y los materiales arquitectónicos históricos que definen el carácter histórico de un edificio, una propiedad o un distrito se deberán mantener en buen estado.
- 3.1.2: Los acabados de madera originales o históricos se deben mantener y pintar (si históricamente se habían pintado).
- 3.1.3: El mantenimiento y la reparación ordinarios generalmente abordan la mitad (50 %) o menos de una característica, componente o material original o apropiado del edificio en cualquier fachada o techo, y pueden implicar el reemplazo de áreas o partes del edificio debido a daños o fallas de un componente o material. No se requiere un Certificado de aprobación para trabajos que cumplan con los requisitos de “Mantenimiento y reparación ordinarios” (consulte el Código Municipal, capítulo 59, artículo 2).



Los distritos históricos de la Ciudad de Oklahoma muestran una amplia variedad de materiales originales, como revestimiento de madera (a la izquierda, 618 NW 26th Street); ladrillo texturizado (en el centro, 217 NW 31st Street); estuco y entramado de madera (a la derecha, 904 NW 37th Street).

- 3.1.4: Las reparaciones se deberán realizar con materiales similares.
- 3.1.5: Si las reparaciones o el reemplazo modifican más de la mitad (50 %) de un componente o material inapropiado ubicado en cualquier fachada o techo de un edificio individual, se recomienda encarecidamente que todos los componentes o materiales inapropiados se reemplacen con materiales apropiados. Se requiere un Certificado de aprobación cuando se propone reemplazar todos los materiales inapropiados. Consulte “Revisión administrativa” a continuación.
- 3.1.6: La pintura descascarada o deteriorada se debe eliminar de las superficies de mampostería y madera históricas mediante los medios más delicados posibles para proteger la integridad de la superficie histórica. Los métodos aceptables para eliminar pintura incluyen raspado, lijado, eliminación mediante calor o decapantes químicos suaves.
- 3.1.7: El acabado natural original de ladrillo y piedra es históricamente importante y se debe conservar. La limpieza solo se debe realizar para detener el deterioro de la mampostería.
- 3.1.8: No se permite el uso de ningún método de limpieza abrasivo, químico fuerte, con chorro de arena o a alta presión, ya que estos dañan de forma permanente las superficies del material terminado y aceleran el deterioro de la mampostería y la madera históricas.
- 3.1.9: Las superficies de mampostería previamente pintadas se pueden volver a pintar.

REVISIÓN ADMINISTRATIVA:

ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN Y PUEDEN SER APROBADAS EN EL NIVEL ADMINISTRATIVO

- 3.1.10: Los distritos históricos de la Ciudad de Oklahoma contienen estructuras de una amplia gama de épocas con distintos grados de importancia e integridad histórica. Los cambios en el exterior de cualquier estructura o emplazamiento, independientemente de su antigüedad, pueden contribuir o perjudicar el carácter general del distrito y están sujetos a revisión. Los cambios en estructuras o las ampliaciones construidas en los últimos 25 años o que la Comisión determine que no son históricas se revisarán de acuerdo con las directrices para nuevas construcciones.
- 3.1.11: Si más del 50 % de una característica o material original de cualquier superficie de una fachada de un edificio, incluido el techo, requiere reparación mediante reemplazo en especie, entonces el alcance del trabajo excede la definición de mantenimiento y reparación ordinarios y se requiere un Certificado de aprobación.



Los exteriores de piedra (a la izquierda, 2201 NW 25th Street), estuco (en el centro, 3900 McKinley Avenue) y ladrillo de clinker (a la derecha, 2208 NW 25th Street) ilustran la rica variedad de texturas de mampostería que se

- 3.1.12: Si las reparaciones o el reemplazo afectan a más de dos tercios (66 %) de un componente o material inapropiado ubicado en cualquier fachada de un edificio individual, entonces todos los componentes o materiales inapropiados se deberán reemplazar con un componente o material apropiado. La eliminación de más del 50 % de un material inapropiado ya no cumple con la definición de mantenimiento y reparación ordinarios, y se requiere un Certificado de aprobación.
- 3.1.13: Por ejemplo, en un edificio con revestimiento de vinilo, si más de dos tercios (66 %) de este revestimiento se deben quitar de la fachada frontal del edificio y reemplazar debido a deterioro o daño, entonces todo este revestimiento inapropiado en esa fachada del edificio se debe reemplazar con un material apropiado, como revestimiento de madera, o se debe descubrir y restaurar el material histórico (que probablemente sea revestimiento de madera histórico).
- 3.1.14: Eliminar un componente o material inapropiado y restaurar el componente o material original o histórico que se revela con dicha eliminación.
- 3.1.15: El nuevo material debe coincidir con el material histórico en cuanto a tipo de material, dimensiones, diseño, composición, textura, revestimientos de superficie y apariencia visual.



Los elementos arquitectónicos decorativos contribuyen al carácter histórico de un edificio y se deben preservar (a la izquierda, 201 NW 31st Street; a la derecha, 500 NW 15th Street).

- 3.1.16: Cuando se sustituya un elemento, una característica o un componente faltante o muy deteriorado, se deberá reemplazar en especie, es decir, de modo que coincida con el original en dimensiones, detalles, tamaño, forma, material y acabado.
- 3.1.17: Se recomienda eliminar cualquier modificación incompatible que no sea de carácter histórico que se haga en un edificio histórico, y restaurar el edificio a su aspecto original durante el período de valor.
- 3.1.18: Las renovaciones realizadas previamente pueden ocultar la estructura original o histórica del edificio. Cuando se modifica un edificio histórico, se deben eliminar las modificaciones no históricas realizadas en el área de la modificación propuesta.
- 3.1.19: Si no quedan materiales originales o históricos, se podrá reconstruir o restaurar la forma original basándose en evidencia física, fotográfica o documental.
- 3.1.20: Las superficies de mampostería o piedra originales o históricas se deben mantener y no se deben pintar, a menos que se pueda demostrar que existe un deterioro grave del ladrillo o la piedra que requiera pintura y no se pueda demostrar que otros métodos de consolidación o estabilización sean apropiados.
- 3.1.21: Si la mampostería estaba previamente pintada, a menudo no es apropiado ni posible quitar la pintura y se debe considerar volver a pintarla de forma apropiada. Si el color o la textura del ladrillo o la piedra de reemplazo no se pueden combinar con el material existente, como último recurso, la pintura puede ser un tratamiento apropiado.
- 3.1.22: Reparar la mampostería reemplazándola o parchándola con un material del mismo tipo o similar. Cuando esto no sea posible, se deberán utilizar nuevos materiales que coincidan en textura, color y detalles.
- 3.1.23: El mortero nuevo que se utiliza para el rejuntado debe coincidir con el color y la composición del mortero original. Un mortero incompatible, con un contenido demasiado alto de cemento Portland, puede exceder la resistencia del ladrillo histórico y provocar una aceleración del deterioro de la mampostería.



La aplicación de revestimiento de vinilo no permite la transpirabilidad adecuada de una vivienda con estructura y no es un material sostenible (a la izquierda). Después de solo dos años, el revestimiento de polímero aplicado en esta vivienda ya se está descascarando (a la derecha) y la esperanza de vida de estos materiales es cuestionable.

- 3.1.24: Nunca se debe utilizar chorro de arena, lavado a alta presión, sopletes ni ningún método de limpieza o decapado abrasivo debido al daño permanente resultante.
- 3.1.25: Se recomienda encarecidamente la eliminación de materiales sintéticos existentes para recuperar el acabado y la apariencia históricos auténticos de un edificio y sus componentes.

REVISIÓN DE LA COMISIÓN:

ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN POR PARTE DE LA HPC

- 3.1.26: Los elementos y materiales arquitectónicos históricos se deben conservar y preservar cuando se desee adaptar el edificio al uso contemporáneo.
- 3.1.27: Si la replicación de elementos originales no es posible debido a la falta de evidencia histórica física, fotográfica o documental, entonces se deberá utilizar un nuevo diseño que sea compatible con la forma, el estilo y el período originales del edificio.
- 3.1.28: Una opción apropiada para un elemento de reemplazo es un nuevo diseño que sea compatible con los elementos restantes que definen el carácter del edificio histórico.
- 3.1.29: El nuevo diseño de un elemento faltante deberá tener en cuenta el tamaño, la escala y los materiales del edificio histórico; deberá estar claramente diferenciado para evitar una falsa apariencia histórica; y deberá mantener la atención visual en los aspectos auténticos e históricos del edificio.
- 3.1.30: Los nuevos diseños compatibles con los elementos faltantes deberían ser reversibles para que se puedan reemplazar por un diseño más apropiado en caso de que se disponga de evidencia histórica mejor y más precisa.
- 3.1.31: Los materiales de revestimiento sintético, como el vinilo y el aluminio, se parecen poco a los materiales de revestimiento históricos y no son sostenibles. La aplicación de tales materiales no es apropiada y no se aprobará en distritos históricos.
- 3.1.32: No se deberán utilizar sistemas de acabado de aislamiento exterior, muros cortina, bloques de hormigón, ladrillos de imitación o materiales agregados de piedra o grava como materiales de reemplazo de muros exteriores.
- 3.1.33: La extracción del revestimiento de metal o vinilo puede permitir la recuperación de elementos decorativos originales o históricos, como cornisas, ménsulas y molduras de ventanas y puertas que se hubieran dañado o retirado cuando se instalaron los materiales sintéticos. La recuperación de dichos detalles se debe basar primero en evidencia física o fotográfica, y segundo en detalles similares de los edificios de la cuadra o el distrito.
- 3.1.34: La instalación de productos de fibrocemento puede ser apropiado para fachadas traseras o laterales que no sean fácilmente visibles desde la vía pública para reemplazar el revestimiento de madera que falta o está deteriorado y no tiene la posibilidad de reparación en todos los distritos excepto el distrito histórico y arquitectónico Heritage Hills. Si se determina que es apropiado, el revestimiento de fibrocemento deberá ser consistente con el tamaño, patrón, forma, dimensiones y textura del revestimiento de madera histórico. Los productos de fibrocemento se consideran productos sostenibles.
- 3.1.35: Se desaconseja el uso de revestimiento de madera compuesta, ya que estos productos no imitan apropiadamente la apariencia del revestimiento de madera y se utilizan toxinas en su fabricación.

- 3.1.36: Se deben evitar los productos de recubrimientos poliméricos (“revestimiento líquido”) ya que se desconoce la esperanza de vida y la transpirabilidad de estos recubrimientos. La aplicación de estos recubrimientos a menudo requiere la limpieza abrasiva de la superficie histórica, lo cual no está permitido.

3.2 PINTURA PARA SUPERFICIES EXTERIORES

POLÍTICA:

La pintura y los colores de pintura generalmente no están sujetos a revisión. Se recomienda a los propietarios investigar los colores históricos específicos del exterior de los edificios de su propiedad, registrar los hallazgos para futuras referencias y seleccionar colores que sean apropiados para el edificio histórico y el distrito.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

Se recomienda a los propietarios seleccionar colores de pintura exterior que se adapten mejor al estilo arquitectónico y al carácter histórico del edificio.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

La pintura y otros materiales de construcción, como selladores, masillas y barnices, pueden emitir gases peligrosos conocidos como compuestos orgánicos volátiles (Volatile Organic Compounds, VOC). Se recomienda que los propietarios busquen y utilicen productos con bajo contenido de VOC.

MANTENIMIENTO:

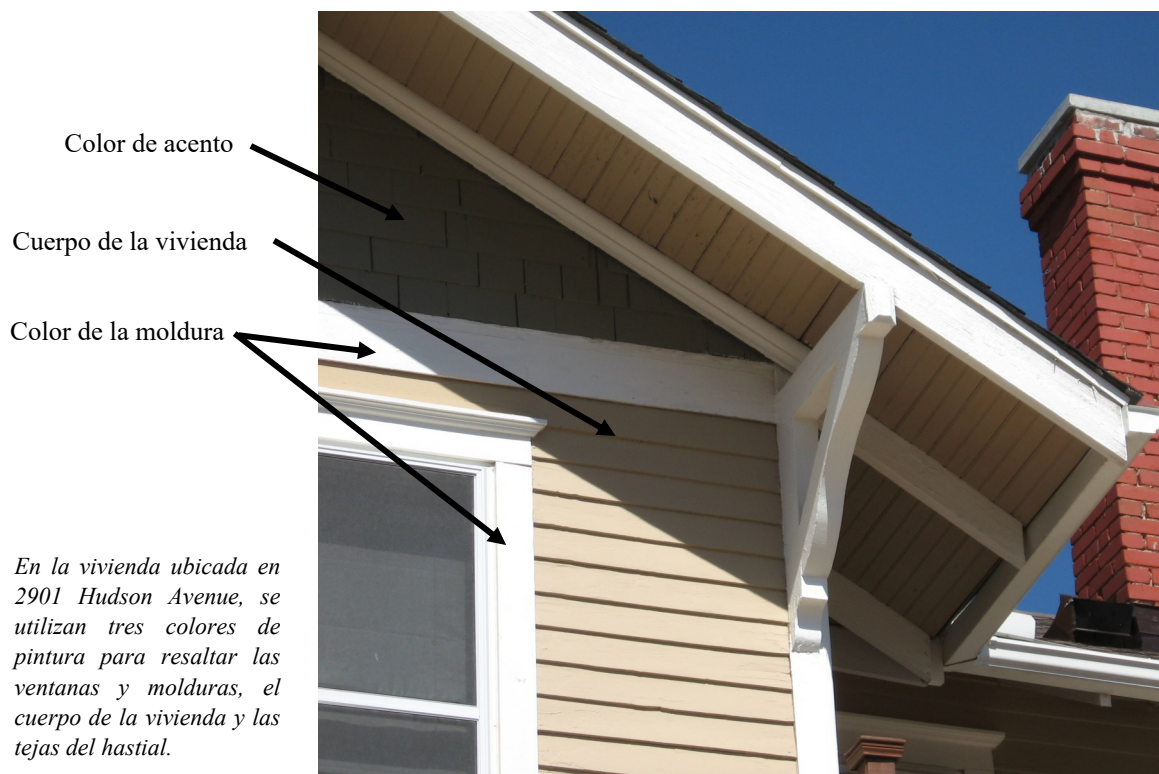
ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN

- 3.2.1: Se recomienda la selección de colores de pinturas y tintes en función de la investigación de acabados históricos específicos asociados con un edificio concreto. Si bien es esclarecedor conocer los colores de pintura históricos utilizados, es posible que estos colores no se consideren actualmente de moda o apropiados. La pintura, como material acabado sobre la madera, se considera temporal y puede reflejar las tendencias actuales en el distrito y las preferencias del propietario actual.
- 3.2.2: No utilizar colores de pintura metálicos, fluorescentes ni neón sobre ninguna superficie.
- 3.2.3: Si se determinan los colores de pintura exterior históricos, se recomienda documentarlos para referencia futura y como registro histórico. Conserve una muestra en un lugar exterior oculto por el paisajismo o busque una muestra de color que combine con los colores históricos del cuerpo de la vivienda, las molduras y los colores de acento.



Vocabulario de pintura para ventanas.

- 3.2.4: Los colores de pintura se deben complementar entre sí y deben acentuar respetuosamente los elementos significativos del edificio.
- 3.2.5: En general, los colores de pintura de las viviendas de estilo Reina Ana se resaltaban con esquemas de pintura multicolor en tonos profundos e intensos, mientras que los colores suaves y pasteles de los edificios de estilo neocolonial generalmente se adornaban con blanco o crema suave. Los edificios de estilo artesano a menudo combinaban colores exteriores en tonos tierra cálidos e intensos, mientras que los muros de colores claros y los techos de tejas rojizas de las viviendas de los estilos misión y colonial español se compensaban con colores contrastantes en las molduras.
- 3.2.6: Utilizar variaciones en el color de la pintura para reflejar las variaciones en el material del exterior de un edificio.
- 3.2.7: No se permite pintar mampostería que no haya estado pintada previamente (por ejemplo, ladrillo o piedra), ya que la pintura elimina la variación de color inherente de la mampostería que era una parte consciente del diseño original del edificio y también inicia un ciclo continuo de mantenimiento de la pintura. Además, la pintura puede atrapar humedad, lo que puede provocar el deterioro de la mampostería.
- 3.2.8: Al volver a pintar ladrillo o piedra que ya estaban pintados, se pueden seleccionar colores que reflejen los colores originales del ladrillo o la piedra. Se recomienda volver a pintar la mampostería que estaba pintada previamente, en lugar de intentar retirar la pintura, lo que puede causar más daños a las superficies de mampostería subyacentes.
- 3.2.9: La mayoría de los fabricantes de pintura producen paletas de colores históricos que normalmente se encontraban en casas de períodos de tiempo o estilos arquitectónicos específicos. Estas paletas son guías útiles basadas en investigaciones sobre esquemas de pintura históricamente precisos, son herramientas para aprender más sobre esquemas de pintura apropiados y pueden proporcionar buena información de referencia para la selección de los colores de la pintura.





Esta vivienda de estilo Foursquare estadounidense ubicada en 610 NW 17th Street usa colores de pintura para resaltar las molduras, las columnas del porche y las ventanas.

Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

3.3 PORCHES, MARCOS, PUERTAS COCHERAS Y BALCONES

POLÍTICA:

Los pórticos, las marquesinas, las puertas cocheras y los balcones históricos son elementos importantes y a menudo constituyen la característica dominante de un edificio. Estos elementos que son visibles desde la vía pública no se deben modificar.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

Los porches delanteros y las marquesinas conectan un edificio con su contexto al orientar la entrada principal hacia la calle. Los diversos componentes de porches, marquesinas, puertas cocheras y balcones, incluidos escalones, barandillas y columnas, proporcionan escala y detalles a los edificios históricos.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

Los porches, las marquesinas y las puertas cocheras protegen las entradas, brindan sombra y mejoran la eficiencia energética de un edificio.

MANTENIMIENTO:

ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN

- 3.3.1: El mantenimiento de porches, marquesinas, puertas cocheras y balcones preserva y sostiene su energía incorporada y erradica la necesidad de reemplazo con nuevos recursos.
- 3.3.2: Preservar los porches delanteros, las marquesinas, las puertas cocheras, los balcones y sus componentes históricos existentes debido a que son elemento que definen el carácter de un edificio.
- 3.3.3: Se recomienda realizar tareas de mantenimiento y reparación ordinarios, como limpieza, pintura y reparaciones menores mediante reemplazo con materiales similares, lo cual no requiere revisión siempre que se reemplace menos del 50 % de un elemento o característica en cualquier lugar del edificio.
- 3.3.4: Conservar los componentes históricos de los porches, incluidos escalones, techos, pisos, barandillas y columnas.



El porche con arcos empotrado (229 NW 31st Street, a la izquierda) y el porche delantero a dos aguas de esta vivienda tipo bungalow (709 NW 27th Street, a la derecha) son elementos que definen el carácter y se deben conservar.

Porches y balcones**REVISIÓN DE LA COMISIÓN:****ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN POR PARTE DE LA HPC**

- 3.3.5: El cerrado de un porche histórico altera significativamente el carácter de un edificio y no está permitido. Crear una falsa apariencia histórica mediante la aplicación de nuevos elementos y detalles a un porche o balcón es inapropiado. Se recomienda la reapertura y restauración de un porche delantero cerrado.
- 3.3.6: Con frecuencia, se cerraba un porche lateral o un balcón histórico con paneles de protección para crear un “porche cubierto” a fin de crear espacios que se pudieran usar durante todo el año y brindaran un poco de privacidad y protección contra los insectos. Se pueden permitir dichos cerramientos si están diseñados de manera que sean compatibles con el estilo del edificio y si no se ocultan características importantes que definen la estructura histórica.
- 3.3.7: Cerrar porches laterales o traseros o balcones históricos con vidrios cambia el carácter histórico de un edificio y debe evitarse. Sin embargo, aunque no se recomienda, se pueden permitir dichos cerramientos en porches laterales o traseros que no estén conectados a un porche o balcón delantero ni principal. Los detalles de dichos cerramientos deben ser mínimos y no deben obstruir ni menoscabar los detalles históricos del porche o del edificio.



Los porches cubiertos, como el de 837 NW 38th Street, a la izquierda, y el de 507 NW 19th Street, a la derecha, son ejemplos apropiados de porches cerrados con una estructura reducida.

- 3.3.8: Se recomienda la reconstrucción de un porche, marquesina, cochera o balcón faltante y esta se debe basar en evidencia física precisa de la composición original o histórica, la ubicación y los detalles del elemento y se debe complementar con fotografías históricas que muestren el elemento original.
- 3.3.9: Si no existen fotografías ni otra documentación, el diseño de un porche de reemplazo debe ser compatible con el edificio histórico en altura, proporción, estilo, forma del techo, material, textura, detalles y color. Los edificios de un estilo arquitectónico similar pueden proporcionar ejemplos de diseño apropiado.

Elementos de porche: columnas y barandillas, techos y pisos, y escaleras**MANTENIMIENTO:****ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN**

- 3.3.10 El mantenimiento de rutina garantiza la preservación de los elementos del porche, lo que permite conservar su energía incorporada y elimina la necesidad de reemplazo con nuevos recursos.



Los componentes del porche, como columnas y barandillas, son elementos importantes que definen su carácter. Estos elementos pueden ser de diseño simple (típico en las viviendas de estilo victoriano popular), más ornamentados (como en el estilo Reina Ana) o articulados (como en las viviendas de estilo artesano): a la izquierda, 605 NW 26th Street, el poste de madera cónico sobre un pilar de ladrillo cuadrado es un diseño típico de una vivienda de estilo bungalow; en el centro, las escaleras en 610 NW 17th Street son de diseño y materiales apropiados; a la derecha, 1549 NW 37th Street, vivienda de estilo neocolonial con columna de porche toscano.

REVISIÓN DE LA COMISIÓN:**ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN POR PARTE DE LA HPC**

- 3.3.11: Si más del 50 % de un material o componente está deteriorado y no es posible repararlo, puede ser necesario reemplazarlo. Cuando se introduzcan nuevos materiales, es probable que haya consideraciones de sostenibilidad.
- 3.3.12: Las columnas nuevas o de reemplazo deben ser de materiales apropiados según el estilo y el diseño del edificio, incluido el porche. Las columnas de reemplazo deben coincidir con las columnas originales o históricas en tamaño, diseño, escala, volumen, materiales y detalles.
- 3.3.13: Las dimensiones y proporciones de los balaustres de reemplazo deben coincidir con el porche histórico. El espaciado y la altura de los balaustres de la barandilla son importantes para el carácter del edificio histórico, con balaustres típicamente muy espaciados y balaustres relativamente bajos (30 pulgadas o menos de altura). Aunque es posible que esta altura no cumpla con los códigos actuales, se permite que las barandillas históricas existentes permanezcan hasta que estén demasiado deterioradas para su conservación y reparación; por lo tanto, es fundamental conservar los balaustres y las barandillas del porche histórico.

3.3.14: La Comisión podrá aprobar el uso de materiales alternativos para las columnas de los porches de las fachadas principales, como la fibra de vidrio, si el aspecto final será idéntico al aspecto, al diseño y a la textura de las columnas originales o históricas.

3.3.15: Las columnas de porche de vinilo o de aluminio hueco, o de hierro forjado, no son apropiadas, a menos que la documentación histórica demuestre lo contrario.



Los balaustres originales del porche (609 NW 14th Street, a la izquierda, y 712 NW 24th Street, a la derecha) definen el carácter y se deben preservar y mantener.

Techos y pisos

MANTENIMIENTO:

ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN

- 3.3.16: Preservar y mantener los materiales originales o históricos del techo y del piso del porche. El mantenimiento y la reparación ordinarios (reemplazo de menos del 50 % de un elemento) no requieren revisión.
- 3.3.17: Los techos y soffitos a menudo se terminaban con tablones machihembrados pintados u otros tipos de tablones machihembrados. Estos materiales históricos proporcionan una escala y detalles importantes y se deben preservar y mantener. Los colores comunes para los techos de los porches eran el “azul celeste” o el blanco.
- 3.3.18: Preservar y mantener los pisos de porche originales o históricos, como los de madera, hormigón o baldosas. No pintar, teñir ni cubrir los pisos originales de los porches con moqueta de muro a muro o pegada ni otros materiales superficiales. Se pueden usar alfombras de área que no son permanentes siempre y cuando no se fijen de forma permanente.
- 3.3.19: Los porches que se hayan pintado previamente se pueden volver a pintar. Los propietarios deben documentar fotográficamente el porche existente antes de volver a pintarlo para mantener un registro continuo de la propiedad.

REVISIÓN ADMINISTRATIVA

ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN Y PUEDEN SER APROBADAS EN EL NIVEL ADMINISTRATIVO

- 3.3.20: Si más del 50 % del techo, soffito o piso de un porche requiere reparación mediante reemplazo, utilice materiales que coincidan con los materiales históricos en todos los detalles, dimensiones y composición y primero considere el reemplazo en especie por un nuevo piso de porche.

REVISIÓN DE LA COMISIÓN:**ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN POR PARTE DE LA HPC**

- 3.3.21: El piso de madera de reemplazo del porche debe coincidir profundamente con los detalles y las dimensiones del piso de madera histórico. Por ejemplo, no utilice materiales de gran tamaño, como tablas de 2 pulgadas de espesor para pisos de porche que históricamente habrían sido de tablas machihembradas de entre $\frac{3}{4}$ de pulgada y 1 pulgada de espesor.
- 3.3.22: Materiales alternativos como compuestos de plástico y madera pueden ser apropiados para los pisos de porches. Aunque son derivados del plástico, muchas empresas utilizan cantidades sustanciales de plástico reciclado y estos materiales suelen tener garantías prolongadas. La adecuación de los pisos compuestos dependerá de su visibilidad desde la calle y de su capacidad para combinar con el color, la textura y las dimensiones de los materiales de la superficie del porche original o histórico. Los materiales compuestos solo se deberán considerar para porches traseros y laterales ubicados más allá del 60 % de la longitud del costado del edificio. Los materiales compuestos para pisos de porches no están permitidos en el distrito histórico y arquitectónico Heritage Hills.



Las superficies de porche de materiales compuestos pueden ser apropiadas, ya que generalmente no son fácilmente visibles desde la calle y pueden aproximarse mucho a la apariencia de la madera.

Escaleras**MANTENIMIENTO:****ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN**

- 3.3.23: Preservar y mantener las escaleras históricas existentes que conducen a los porches. La reparación ordinaria que implica el reemplazo en especie de menos del 50 % de un tipo concreto de elemento o material no requiere revisión, siempre que las piezas de reemplazo coincidan en todos los aspectos con los materiales deteriorados.
- 3.3.24: Ya sean de hormigón, ladrillo, hierro forjado o madera, el mantenimiento regular de las escaleras originales o históricas evitará la necesidad de revisión y reemplazo.

REVISIÓN ADMINISTRATIVA:**ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN Y PUEDEN SER APROBADAS EN EL NIVEL ADMINISTRATIVO**

- 3.3.25: El reemplazo equivale a la extracción de más del 50 % del material original o histórico de cualquier elemento del porche. Los materiales de reemplazo deben coincidir en especie, por ejemplo, se debe utilizar madera para reemplazar escaleras de madera y hormigón para reemplazar escaleras de hormigón.

REVISIÓN DE LA COMISIÓN:**ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN POR PARTE DE LA HPC**

- 3.3.26: No se deben quitar las escaleras originales o históricas de porches. Si es necesaria una reparación mediante reemplazo porque las escaleras están deterioradas y no es posible repararlas, el reemplazo debe ser en especie. Las nuevas escaleras del porche deben coincidir con las originales lo más posible en apariencia, diseño, tamaño, detalles y materiales. Si se necesitan nuevas escaleras en una ubicación donde no estaban originalmente, el diseño debe ser modesto y apropiado según el estilo del edificio.



Muchas barandillas de porches que se utilizan en las casas de estilo neotudor de la Ciudad de Oklahoma se construyeron de hierro forjado y estos materiales se deben preservar y mantener. Si es necesario reemplazarlas, las barandillas nuevas deben coincidir con el diseño original (2133 NW 28th Street, a la izquierda, y 1005 NW 38th Street, a la derecha).



Las nuevas escaleras del porche deben tener un diseño simple, como la de 616 NW 26th Street.

Marquesinas para porches**MANTENIMIENTO:****ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN**

- 3.3.27: Las marquesinas, estructuras de techo que sobresalen de un edificio y de las entradas de las áreas techadas, generalmente están sostenidas por varillas de metal, cadenas, alambres o columnas de madera o metal. Son elementos históricamente importantes que definen el carácter y son apropiadas para su uso en los distritos históricos de la Ciudad de Oklahoma.
- 3.3.28: El mantenimiento de rutina garantiza la preservación de las marquesinas y reduce la necesidad de reemplazo con nuevos recursos.
- 3.3.29: Se recomienda a los propietarios que mantengan las marquesinas de lona; el mantenimiento y las reparaciones ordinarios no requieren revisión. También se deben conservar las marquesinas metálicas que se añadieron a mediados y finales del siglo XX.



El uso de marquesinas de lona es apropiado para proporcionar sombra a los porches como en 837 NW 17th Street (a la izquierda). Los toldos de metal, como el de 301 NW 42nd Street (a la derecha), son más apropiados para las fachadas traseras.

REVISIÓN ADMINISTRATIVA:**ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN Y PUEDEN SER APROBADAS EN EL NIVEL ADMINISTRATIVO**

- 3.3.30: Las marquesinas de lona de fibra acrílica tratada pueden durar más de 10 años, en comparación con los 3 a 5 años que duran las de poliéster o vinilo. A diferencia de los toldos de metal, los toldos de lona pueden tener un diseño retráctil, lo que permite que la luz solar entre por las ventanas y genere calor pasivo durante el invierno.
- 3.3.31: Se pueden agregar marquesinas de metal en fachadas traseras o laterales que no sean fácilmente visibles desde la calle.

REVISIÓN DE LA COMISIÓN:**ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN POR PARTE DE LA HPC**

- 3.3.32: La reconstrucción de una marquesina faltante se debe basar en evidencia precisa de la composición, la ubicación y los detalles originales, y se debe complementar con fotografías históricas.
- 3.3.33: Si no hay documentación disponible, es apropiado un nuevo diseño que sea compatible con el edificio histórico en altura, proporción, estilo, forma del techo, material, textura, detalles y color.
- 3.3.34: Los edificios de un estilo arquitectónico similar pueden proporcionar ejemplos de diseño apropiado para una marquesina nueva.

Puertas cocheras**MANTENIMIENTO:****ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN**

- 3.3.35: Una puerta cochera es un área cubierta sobre un camino de acceso en una entrada lateral y físicamente conectada a un edificio. Las puertas cocheras son elementos históricos importantes y constituyen una característica dominante allí donde se encuentran. Los diversos componentes de las puertas cocheras, incluidos el techo, las columnas, las barandillas y los escalones, proporcionan escala y detalles a los edificios históricos. Las puertas cocheras pueden ser una extensión del techo de un porche o ser un elemento independiente unido al edificio.
- 3.3.36: El mantenimiento de las puertas cocheras garantiza su preservación, lo que permite conservar su energía incorporada y elimina la necesidad de reemplazo con nuevos recursos.
- 3.3.37: No eliminar ni cerrar una puerta cochera ya que tales acciones modificarían significativamente el carácter del edificio.
- 3.3.38: No crear una falsa apariencia histórica mediante la aplicación de nuevos elementos y detalles a una puerta cochera. No añadir una puerta cochera a un edificio donde históricamente no existía ninguna.



La cochera al final de la entrada de vehículos en 315 NW 17th Street es un elemento característico importante del edificio.

REVISIÓN DE LA COMISIÓN:**ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN POR PARTE DE LA HPC**

- 3.3.39: La reconstrucción de una puerta cochera faltante se debe basar en evidencia precisa de la composición, la ubicación y los detalles originales, y se debe complementar con fotografías históricas que muestren la puerta cochera original o histórica.
- 3.3.40: Si no hay fotografías ni otra documentación disponible, es apropiado un nuevo diseño que sea compatible con el edificio histórico en altura, proporción, estilo, forma del techo, material, textura, detalles y color. Los edificios de un estilo arquitectónico similar pueden proporcionar ejemplos de diseño apropiado para una puerta cochera nueva.

3.4 PÉRGOLA O ENREJADO INDEPENDIENTE (Consulte también la sección 2.5: Paisajismo y elementos paisajísticos)

POLÍTICA:

Una pérgola o un enrejado independiente, como elementos originales de un edificio histórico, son características históricamente importantes y se deben conservar y preservar. Un enrejado es una rejilla independiente que se utiliza para definir o proteger espacios al aire libre.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

Como elementos populares en los estilos de construcción de principios del siglo XX, como bungalow, artesano y otros, las pérgolas y los enrejados independientes contribuyen al carácter histórico de un edificio y transmiten su antigüedad y estilo.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

El uso de una pérgola o enrejado independiente ayuda a dar sombra a un edificio y brinda protección mediante la vegetación en lugar de otros materiales.

La pérgola es una característica definitoria significativa de la fachada frontal de esta vivienda (438 NW 17th Street).



MANTENIMIENTO:

ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN

- 3.4.1: Preservar y mantener las pérgolas y los enrejados independientes originales o históricos. El mantenimiento y la reparación ordinarios no requieren revisión.
- 3.4.2: Se puede reparar hasta el 50 % de una pérgola o un enrejado independiente original o histórico mediante reemplazo sin revisión únicamente si la modificación no produce cambios en los materiales, las dimensiones, el diseño, la configuración, la textura, los revestimientos de la superficie o la apariencia visual.

REVISIÓN DE LA COMISIÓN:

ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN POR PARTE DE LA HPC

- 3.4.3: No agregar una nueva pérgola ni enrejado independiente en una fachada prominente (visible desde la vía pública) donde históricamente no existía ninguno de ellos.
- 3.4.4: Una pérgola o un enrejado independiente faltantes se pueden volver a construir si se basan en evidencia precisa de la composición, la ubicación y los detalles originales, respaldados por fotografías históricas.

Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

3.5 PUERTAS Y ENTRADAS

POLÍTICA:

Las puertas y entradas son aspectos importantes del carácter arquitectónico de un edificio. Las puertas y entradas históricas se deben conservar y preservar.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

La proporción, la forma, la ubicación, el patrón y el tamaño de las puertas contribuyen significativamente al carácter histórico de un edificio y ayudan a transmitir el estilo y el período del edificio.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

Preservar las puertas originales o históricas forma parte de la sostenibilidad general del edificio y se deben hacer herméticas con la aplicación de burletes adecuados. Las contrapuertas ayudan a mejorar la conservación de energía. Las pruebas de infiltrometría, que se llevan a cabo como parte de una auditoría energética, pueden documentar fugas de aire que se deben sellar.



Puertas que definen el carácter: Estilo artesano en 912 NW 16th Street, a la izquierda; puerta de arco estilo neotudor en 2706 Robinson, en el centro; puerta de arco estilo neocolonial español en 3900 McKinley Avenue, a la derecha.

MANTENIMIENTO:

ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN

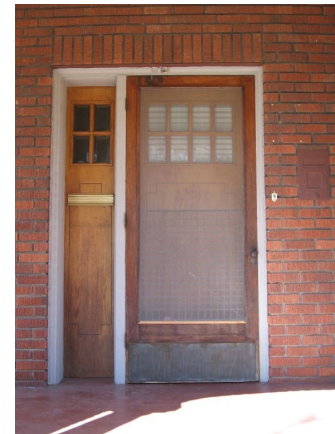
- 3.5.1: El mantenimiento regular y la instalación de burletes en las puertas históricas ayudan a garantizar su preservación y mejoran la eficiencia energética del edificio.
- 3.5.2: Conservar puertas, aberturas y elementos arquitectónicos originales o históricos. Conservar y proteger las ventanas laterales, los travesaños y los tragaluces originales o históricos que rodean una entrada más formal.
- 3.5.3: Reparar puertas originales o históricas en lugar de reemplazarlas. Si se les hace un mantenimiento adecuado, tendrán una vida útil mucho más prolongada y contribuirán al carácter histórico del edificio.

REVISIÓN ADMINISTRATIVA:**ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN Y PUEDEN SER APROBADAS EN EL NIVEL ADMINISTRATIVO**

- 3.5.4: El diseño de las puertas de reemplazo se deberá basar en la documentación histórica, si está disponible, y deberá reflejar el estilo y el período del edificio. Las puertas de reemplazo deberán ser compatibles con las puertas históricas en proporción, forma, ubicación, patrón, tamaño, materiales y detalles.
- 3.5.5: Preservar las aberturas de puertas históricas existentes, no ampliarlas ni reducir las para que se adapten a los tamaños de puertas estándar.
- 3.5.6: A menos que se proporcione documentación que demuestre que históricamente se usaron otros materiales en un edificio, las puertas de entrada principal (generalmente la puerta principal) deberán ser de madera.
- 3.5.7: Se permiten nuevas aberturas de puertas en las fachadas traseras, pero deben alterar lo menos posible el diseño original del edificio y los elementos que definen su carácter.
- 3.5.8: No se permiten nuevas aberturas de puertas en la fachada frontal de un edificio principal.
- 3.5.9: Las nuevas aberturas de puertas en fachadas laterales se pueden permitir solo en el 30 % posterior de la longitud de la fachada lateral y no se permiten en la fachada lateral que da a la calle de las propiedades ubicadas en una esquina.
- 3.5.10: Si son necesarias nuevas aberturas debido a requisitos del código u otras razones, se pueden considerar en circunstancias únicas y deben ser compatibles con las aberturas de puertas existentes en proporción, forma, ubicación, patrón, tamaño y material.
- 3.5.11: Se pueden considerar materiales alternativos para puertas y marcos de puertas, como madera compuesta y madera revestida de aluminio, para las ubicaciones de las puertas laterales y traseras, excepto en el distrito histórico y arquitectónico Heritage Hills, donde solo se permiten puertas de madera.
- 3.5.12: Las barras de seguridad de las puertas no deben ser visibles.

Contrapuertas y puertas con mallas

- 3.5.13: Una contrapuerta o una puerta con malla visible desde la vía pública deberá limitarse a un carril intermedio.
- 3.5.14: Las contrapuertas o puertas con mallas se deberán teñir o pintar. Es habitual que el color de la contrapuerta o de la puerta con malla coincida con el color de la puerta principal o el color de la moldura de la puerta circundante.



Una contrapuerta que se agrega a las fachadas frontales debe tener un diseño de vista completa y debe ajustarse a la abertura de la puerta, como en esta de estilo neotudor en 517 NW 42nd Street (a la izquierda) y esta de estilo artesano en 605 NW 26th Street (en el centro). Las puertas con mallas originales se deben preservar y mantener (2601 Hudson Avenue, a la derecha).

- 3.5.15: Las contrapuertas o puertas con mallas que no sean visibles desde la vía pública pueden tener secciones de vidrio o mallas transparentes que ocupen menos del 65 % del área total de la cara exterior de la puerta.
- 3.5.16: Preservar las puertas con mallas originales o históricas. Si se quitan para permitir la instalación de contrapuertas, se recomienda encarecidamente conservarlas para un posible uso futuro.
- 3.5.17: Se puede instalar una nueva puerta con malla de madera para reemplazar una puerta con malla de madera existente o histórica, en cuyo caso deberá coincidir con el diseño, los detalles y el acabado de la puerta con mallas de madera existente o histórica.
- 3.5.18: Se puede instalar una nueva puerta con malla de madera donde antes no había ninguna.
- 3.5.19: Una nueva puerta de madera con malla deberá ser compatible con el carácter histórico del edificio y se deberá diferenciar de modo que no presente una falsa apariencia histórica.
- 3.5.20: Una nueva puerta con malla debe optimizar la visibilidad de la puerta existente, sin dañar ni obstruir la puerta ni el marco de la abertura que pretende proteger.
- 3.5.21: Los montantes y los travesaños de una puerta con malla deberán ser iguales o menores que el ancho de los montantes y travesaños de la puerta existente.
- 3.5.22: En el caso de una puerta existente que no tiene montantes ni travesaños reconocibles, el área de la malla de una puerta con malla propuesta deberá ser igual o mayor que el 65 % del área total de la cara exterior de la puerta con malla propuesta.
- 3.5.23: Se puede quitar una puerta con malla para permitir la instalación de una contrapuerta. Se recomienda encarecidamente conservar una puerta con malla histórica para su posible reutilización futura en la misma ubicación.
- 3.5.24: Las contrapuertas deben tener paneles completamente vidriados (vidrio transparente) para optimizar la visibilidad de la puerta existente, sin dañar ni obstruir la puerta ni el marco. Asegúrese de que las contrapuertas tengan buenos burletes.
- 3.5.25: Una contrapuerta debe optimizar la visibilidad de la puerta existente, sin dañar ni obstruir la puerta ni el marco de la abertura que pretende proteger.
- 3.5.26: Los montantes y travesaños de una contrapuerta deberán ser iguales o menores que el ancho de los montantes y travesaños de la puerta existente.
- 3.5.27: En el caso de una puerta existente que no tiene montantes ni travesaños reconocibles, el área de vidrio de una contrapuerta propuesta deberá ser igual o mayor que el 65 % del área total de la cara exterior de la contrapuerta propuesta.
- 3.5.28: El área translúcida de una contrapuerta puede contener un panel de vidrio o un panel de malla.
- 3.5.29: Se recomienda la instalación de contrapuertas con visibilidad completa para mejorar la eficiencia energética y, al mismo tiempo, conservar la visibilidad de la puerta de entrada que define el carácter histórico.

Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

3.6 VENTANAS, POSTIGOS Y TOLDOS

POLÍTICA:

Las ventanas y los postigos son elementos importantes que definen el carácter de un edificio y las originales se deben conservar y mantener en buen estado. Los toldos pueden ser un elemento permanente que define el carácter, como los toldos con marco de madera y acabados con tejas, diseñado de modo que combine con el resto del edificio, o un elemento temporal, como los toldos de tela contemporáneos con marcos de aluminio.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

La proporción, la forma, la ubicación, la posición, el patrón y el tamaño de las ventanas contribuyen significativamente al carácter histórico de un edificio y ayudan a transmitir el estilo arquitectónico y el período del edificio. Su diseño, detalles y elaboración los hacen dignos de ser preservados. La presencia o ausencia de postigos y toldos es importante para el carácter visual de un edificio.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

Muchos edificios en distritos históricos conservan ventanas de madera antiguas que pueden durar indefinidamente si se les realiza un mantenimiento adecuado, a diferencia de las ventanas de madera o vinilo nuevas. En la mayoría de los casos, las ventanas representan menos de una cuarta parte de la pérdida de calor de una casa. Aislar el ático, los muros y el sótano es una forma más económica de reducir los costos de energía que reemplazar ventanas históricas. El mantenimiento y sellado adecuados de las ventanas, junto con la instalación de contraventanas, evitan que las ventanas terminen en vertederos y mejoran la eficiencia energética de un edificio durante todo el año.



Las ventanas originales ayudan a definir el estilo arquitectónico y el carácter de un edificio. Ventanas originales en 819 NW 26th Street (arriba a la izquierda), 917 N Shartel Avenue (abajo a la izquierda) y 229 NW 32nd Street (a la derecha).



MANTENIMIENTO:**ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN**

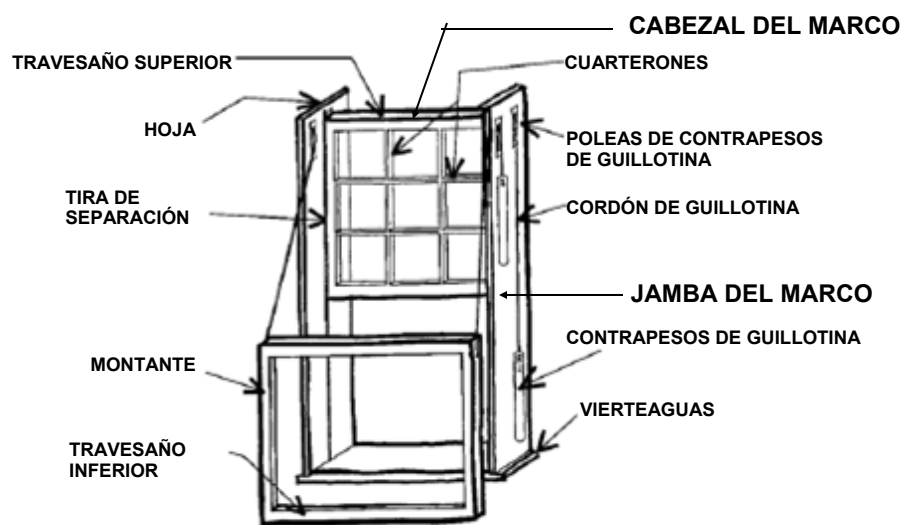
- 3.6.1: El mantenimiento regular y la instalación de burletes en las ventanas históricas garantizan su preservación y mejoran la eficiencia energética de un edificio.
- 3.6.2: Conservar y preservar las ventanas originales o históricas. Preservar y mantener los marcos de las ventanas históricas y el número y la disposición de los paneles de vidrio.
- 3.6.3: Realizar reparaciones a una ventana existente en lugar de reemplazar toda la unidad de ventana, incluido el reemplazo de las partes que estén deterioradas y no sea posible repararlas. El mantenimiento y la reparación ordinarios se limitan al reemplazo de menos del 50 % de los componentes y las piezas de la ventana, incluidos los marcos y las hojas.

REVISIÓN ADMINISTRATIVA:**ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN Y PUEDEN SER APROBADAS EN EL NIVEL ADMINISTRATIVO**

- 3.6.4: La aplicación de una película ultravioleta (ultraviolet, UV) al vidrio de las ventanas es la opción menos costosa para reducir la ganancia de calor solar y puede ser un agregado aceptable al vidrio de las ventanas. Los filtros UV pueden tener una vida útil de diez años o más; cuando sea necesario sustituir la película, se debe tener mucho cuidado de no dañar el vidrio ni el marco históricos.

REVISIÓN DE LA COMISIÓN:**ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN POR PARTE DE LA HPC**

- 3.6.5: Las ventanas originales o históricas, CUYO DETERIORO SEA IRREPARABLE en más del 50 %, se podrán reemplazar en especie.
- 3.6.6: Se pueden permitir nuevas aberturas de ventanas en la fachada trasera o en el 30 % posterior de las fachadas laterales. Las ventanas nuevas deben ser compatibles con las ventanas históricas o existentes en proporción, forma, ubicación, patrón, tamaño, materiales y detalles.

**COMPONENTES DE LA VENTANA**

Familiarícese con las partes de una ventana (arriba).

- 3.6.7: Si una apertura original está actualmente bloqueada, considere reabrirla. Se recomienda sustituir ventanas que no sean históricamente compatibles por ventanas que sean más apropiadas históricamente.
- 3.6.8: Cuando sea necesario reemplazar una ventana, hágalo dentro de la abertura histórica existente. Utilice el mismo tamaño de marco para evitar rellenar o agrandar la abertura original.
- 3.6.9: Si se puede demostrar que las ventanas originales o históricas están deterioradas y no es posible repararlas, por lo que se deben reemplazar, las ventanas nuevas deberán coincidir con todas las características de la ventana histórica, incluido el patrón y el perfil de los cuarterones.
- 3.6.10: Las ventanas nuevas hechas de madera revestida de aluminio con acabado esmaltado pueden ser apropiadas como reemplazo de las ventanas de madera históricas, ya que pueden tener cualidades sostenibles aceptables y parecerse mucho a un acabado pintado.
- 3.6.11: El vinilo no es un material sostenible en términos de medio ambiente, y la instalación de ventanas de madera revestidas de vinilo o ventanas con marcos completamente de vinilo no es apropiada y no será aprobada para los distritos históricos.
- 3.6.12: Las ventanas con cristales térmicos (también conocidas como vidrio aislante) son aceptables como ventanas de reemplazo cuando las ventanas históricas de un edificio se han eliminado previamente. Cuando se utilicen, las ventanas con cristales térmicos deben tener verdaderas hojas divididas.



Las ventanas abatibles de acero (a la izquierda: 801 NW 40th Street y 2240 NW 27th Street, a la derecha) se pueden reemplazar en especie, si es necesario. Los fabricantes de ventanas de acero ofrecen modelos galvanizados a prueba de óxido en colores personalizados que posiblemente nunca requieran volver a pintarse.



- 3.6.13: Una ventana con cristales térmicos puede ser apropiada para reemplazar una ventana histórica de madera o metal cuando el marco y las hojas de la ventana existentes están deteriorados en más del 50 % y no sea posible repararlos. Para reemplazar una ventana histórica por una unidad nueva, se debe proporcionar un estudio de la ventana que incluya una fotografía del interior y del exterior de la unidad para comprobar el estado de la ventana. Las ventanas históricas visibles desde la vía pública se deben conservar y reparar o se deben reemplazar en especie, incluida la réplica del patrón y perfil de los cuadrantes.
- 3.6.14: Es posible instalar tragaluces y ventanas laterales en las entradas para mejorar el rendimiento térmico. Dado que estos elementos están a la altura de los ojos, la integración de películas, nuevos cristales o paneles se debe detallar meticulosamente.
- 3.6.15: Los cuarterones intercalados entre capas de vidrio, los cuarterones a presión y los cuarterones aplicados en la superficie no son apropiados y no se deben utilizar.
- 3.6.16: Se debe utilizar vidrio transparente en todas las ventanas.



Las contraventanas en 217 NW 31st Street (a la izquierda) y 533 NW 37th Street (a la derecha) brindan eficiencia térmica tan bien como la mayoría de las ventanas de reemplazo nuevas. Las contraventanas deben tener un diseño de vista completa o tener el marco estructural alineado con el travesaño de unión de la ventana original.



- 3.6.17: No se permiten vidrios reflectantes, tintados, estampados ni arenados en las ventanas, pero se puede usar vidrio especial, por ejemplo, estampado, emplomado o de color, en travesaños y ventanas laterales cuando sea apropiado según lo establecido por el estilo arquitectónico y la historia específica del edificio para el cual se propone el vidrio especial.
- 3.6.18: A una ventana nueva se le puede aplicar un revestimiento de baja emisividad sobre un vidrio transparente, siempre que la transmitancia de luz visible no sea inferior a 0.74 y la reflectancia general no sea superior al 17 %.
- 3.6.19: Las rejas de seguridad se deben instalar únicamente en el interior de las ventanas.
- 3.6.20: Si un techo interior suspendido es más bajo que la parte superior de la ventana, el techo debe estar alejado de la ventana para no ocultar la parte superior de la ventana de la vista exterior.

Contraventanas

Hay muchos estilos de contraventanas disponibles para mejorar el rendimiento térmico de las ventanas existentes. Las contraventanas exteriores son térmicamente eficientes, rentables, reversibles y permiten conservar las ventanas originales o históricas. Los marcos de las contraventanas deben estar alineados con los marcos de las ventanas existentes.

MANTENIMIENTO:

ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN

- 3.6.21: Las contraventanas existentes deben recibir mantenimiento regular y se deben pintar según sea necesario.
- 3.6.22: Si se instalan contraventanas de metal, se deben pintar para que se combinen con los elementos circundantes (normalmente, el marco y las hojas de la ventana) para crear un impacto visual mínimo. El impacto visual de las contraventanas se puede reducir al mínimo mediante la selección de colores que combinen con el color de las molduras y los montantes de las ventanas existentes.

REVISIÓN ADMINISTRATIVA:

ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN Y PUEDEN SER APROBADAS EN EL NIVEL ADMINISTRATIVO

- 3.6.23: Los marcos de las contraventanas deben tener un perímetro estrecho que se ajuste a la abertura de la ventana principal.
- 3.6.24: No se deben utilizar marcos de aluminio anodizado transparente o sin acabado en las contraventanas. Si ya hay de estos en una casa, considere pintarlos para que combinen con el color de la ventana.
- 3.6.25: Las contraventanas pueden tener un componente de malla integrado.
- 3.6.26: Se recomiendan contraventanas interiores.

Ventanas con mallas**MANTENIMIENTO:****ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN**

- 3.6.27: La mayoría de las casas históricas originalmente tenían mallas en las ventanas para permitir la ventilación, mantener alejados a los insectos y brindar un nivel mínimo de seguridad.
- 3.6.28: Las mallas históricas tenían un marco de madera con una malla de alambre insertada que se podía quitar y reemplazar cuando se desgastaba o dañaba.
- 3.6.29: Las ventanas con mallas históricas se deben preservar. Si se quitan para permitir la instalación de contraventanas, se recomienda encarecidamente conservar las ventanas con mallas originales para un posible uso futuro.

Esta ventana en 530 NW 14th Street tiene un panel de malla original que permite que entre aire fresco a la vivienda, lo que ayuda a reducir los costos de energía.

**REVISIÓN ADMINISTRATIVA:****ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN Y PUEDEN SER APROBADAS EN EL NIVEL ADMINISTRATIVO**

- 3.6.30: Los nuevos marcos de las ventanas con mallas deben ser de madera y coincidir con el perfil, el tamaño y el diseño del marco histórico o de los marcos de mallas típicos del distrito histórico. Las nuevas mallas deberán ser de un color, material y tamaño que permitan que la ventana detrás de ellas sea visible desde la vía pública.

Postigos**MANTENIMIENTO:****ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN**

- 3.6.31: Los postigos históricos se deben preservar y mantener.
- 3.6.32: Los postigos de los edificios históricos pueden haber tenido un diseño funcional y decorativo. Los postigos operativos se pueden cerrar durante los días de verano para reducir la luz y el calor. Los postigos nuevos pueden ser funcionales, decorativos o ambos.



Preservar los postigos decorativos originales, como los de 905 NW 37th Street (a la izquierda) y 829 NW 38th Street (a la derecha).



REVISIÓN ADMINISTRATIVA:**ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN Y PUEDEN SER APROBADAS EN EL NIVEL ADMINISTRATIVO**

- 3.6.33: Los postigos solo se permiten en los casos en que hayan estado presentes históricamente y cuando sean apropiados según el estilo y el carácter de la vivienda. Se recomienda retirar los postigos inapropiados.
- 3.6.34: Los postigos deben tener la mitad del ancho de la ventana y estar instalados de manera que parezcan estar operativos.

Toldos**MANTENIMIENTO:****ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN**

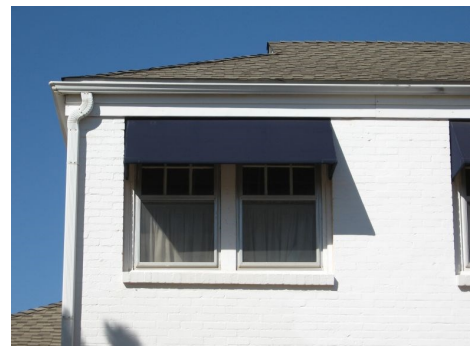
- 3.6.35: Los toldos en ventanas y puertas brindan sombra y ayudan a reducir la ganancia de calor y la necesidad de bajar la temperatura del termostato en los días calurosos.
- 3.6.36: Los toldos retráctiles permiten que la luz solar entre en las ventanas para ganar calor pasivo durante el invierno. Los toldos no retráctiles pueden proporcionar una protección contra el viento durante el invierno y reducir la infiltración de aire a través de las ventanas y las puertas.
- 3.6.37: Mantener y preservar los toldos históricos que contribuyen al carácter histórico de un edificio y ayudan a reducir el consumo de energía.
- 3.6.38: Conservar y preservar la integridad material de los toldos históricos existentes, que pueden ser de madera, metal o tela con marcos de madera o metal.

REVISIÓN ADMINISTRATIVA:**ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN Y PUEDEN SER APROBADAS EN EL NIVEL ADMINISTRATIVO**

- 3.6.39: Los toldos se deben colocar de forma que no oculten detalles de la fachada del edificio.
- 3.6.40: Los toldos nuevos instalados en una propiedad donde no se hayan documentado toldos anteriormente deben estar hechos de lona u otro material de tela sobre un marco de metal, y pueden ser fijos, retráctiles o manejables.
- 3.6.41: Se pueden instalar toldos de madera nuevos siempre que se presente documentación sobre su uso histórico en la propiedad o en el distrito y que su uso sea coherente con el estilo y la ubicación en el edificio para el que se proponen.
- 3.6.42: No se permiten toldos de plástico.
- 3.6.43: Se pueden utilizar toldos metálicos si el tamaño, el color y el diseño son compatibles con el distrito y el estilo arquitectónico del edificio.
- 3.6.44: Los toldos de plástico o metal que, por lo general son inapropiados y que existían antes de que un distrito o propiedad se zonificara como HP o HL, pueden permanecer y se deben mantener en buen estado. Los toldos inapropiados que no se mantengan en buen estado se deberán retirar en su totalidad.



Un toldo de arco es apropiado para una abertura de arco (a la izquierda, 2109 NW 25th Street). Un toldo frontal plegable o de cobertizo es apropiado para aberturas rectangulares (a la derecha, 2141 NW 25th Street).



- 3.6.45: Los toldos de tela o lona deben ser de estilo “plegable” o de “cobertizo”, excepto en las aberturas de ventanas de arco.
- 3.6.46: Tener en cuenta la durabilidad de la tela seleccionada para los toldos. Los toldos de fibra acrílica tejida pueden soportar vientos de 25 mph y suelen durar entre 8 y 12 años, en comparación con los 5 o 6 años que duran los toldos de poliéster o vinilo.
- 3.6.47: Los toldos no deben ser continuos a lo largo de la fachada, sino que deben estar adosados a cada ventana o ventanal. Los toldos generalmente se deben ubicar sobre ventanas individuales o en pares.



Arriba: Los toldos en 915 NW 14th Street son apropiados en cuanto a la cobertura que proporcionan y su aplicación individual sobre las ventanas. Abajo: En 521 NW 37th Street, la vivienda utiliza toldos apropiados en la entrada y las ventanas, así como un toldo grande para dar sombra al porche sobre el garaje.



Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

3.7 TECHOS

POLÍTICA:

Conservar la forma, los detalles y los materiales originales del tejado siempre que sea posible. Al reemplazar los materiales del tejado, tener en cuenta la energía utilizada en su fabricación y transporte, la reflectividad del material y si el material procede de un recurso renovable o reciclable.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

Por su forma, características, materiales y detalles, los tejados contribuyen significativamente al carácter histórico de los edificios residenciales y multifamiliares. Los materiales de los tejados históricos suelen estar relacionados con la antigüedad y el estilo arquitectónico del edificio principal. A través de variaciones en la línea, la inclinación y el alero, un tejado histórico también puede revelar los cambios y las ampliaciones que se realizan a los edificios históricos a lo largo del tiempo. Las chimeneas, las buhardillas y otros elementos del tejado contribuyen a la diversidad y el carácter de los edificios históricos.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

Al momento de elegir un material para el tejado, se deben tener en cuenta muchos aspectos de sostenibilidad, como el costo inicial, el costo de vida útil, la durabilidad o vida útil, la reflectividad, el ahorro de energía, el impacto ambiental del reemplazo, el costo de fabricación y transporte, el contenido reciclado, la ventilación y la emisión térmica de los materiales. Los fenómenos climáticos extremos locales han provocado la pérdida de la mayoría de los materiales originales de los tejados. Los materiales de reemplazo deben ser apropiados según el estilo del edificio y lo más duraderos posible. Las tejas de asfalto son la opción más común para tejados en todo el país debido a su bajo costo inicial; sin embargo, su base es de petróleo, no son duraderas, requieren reemplazo frecuente y, debido a que no son reciclables, contribuyen significativamente al volumen de los vertederos. A medida que las comunidades exploran el potencial del reciclaje de las tejas de asfalto, el impacto en los vertederos puede cambiar.

Las tejas de hormigón y arcilla son las que requieren más energía para su fabricación. El peso de estos productos y de la pizarra natural, supone unos costos de transporte mayores. Sin embargo, los tres materiales tienen ciclos de vida muy largos, lo que reduce su impacto ambiental general. Los compuestos de fibrocemento incluyen cierta cantidad de restos de madera o materiales de desecho, lo que reduce la cantidad de cemento y hormigón utilizado. Son más ligeros que las tejas de hormigón, lo que reduce los requisitos de energía para el transporte.



El color del tejado afecta la ganancia de calor. Los colores más claros reflejan el calor de manera más eficaz y aumentan la eficiencia energética del hogar. Históricamente, los tejados blancos nunca se aplicaban en la mayoría de las viviendas y no serían apropiados en los distritos.

MANTENIMIENTO**ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN**

- 3.7.1: El mantenimiento preventivo es la clave para evitar daños en el tejado. Inspeccione los techos periódicamente para detectar el desgaste normal y los daños causados por tormentas o viento. Inspeccione los tapajuntas de tejados, las canaletas y las chimeneas anualmente. Repare rápidamente las goteras en los tejados para evitar daños en los muros y el interior. Limpie y repare las canaletas y bajantes para evitar daños por agua en las fascias, los soffitos y los muros.
- 3.7.2: Realizar mantenimiento al tejado y sus elementos para preservar así el edificio histórico.
- 3.7.3: Conservar la forma, la línea, la inclinación y el alero originales de los tejados históricos, así como los elementos arquitectónicos, como buhardillas, chimeneas y torretas.
- 3.7.4: Conservar, preservar y mantener en buen estado los elementos distintivos, tales como aleros abiertos con vigas expuestas y extremos de vigas en ángulo, decorativos o lisos, aleros sobresalientes o correas decorativas, cumbreras y ménsulas. Preservar los tejados planos y parapetos.
- 3.7.5: Las canaletas integrales (aquellas que están incorporadas al borde del techo, generalmente de madera revestida de metal) deben recibir mantenimiento. Al hacerlo, se mitigará la necesidad de nuevas canaletas colgantes que pueden ocultar los detalles del borde del techo.
- 3.7.6: Se deben conservar los tejados planos con parapetos. Los tejados planos no visibles desde la vía pública o que estén ocultos por parapetos se pueden reemplazar con materiales de membrana recomendados para tales aplicaciones.

El tejado de pizarra original en 440 NW 14th Street puede durar indefinidamente, de modo que se eliminan los problemas relativos a su reemplazo o desecho. Además, es totalmente reciclable en su forma actual.



Consulte también la sección denominada “Elementos para mejorar la eficiencia energética” del capítulo 4 para obtener información sobre la ubicación de los colectores solares térmicos.

Se deben conservar los materiales originales del techo, como tejas de arcilla y cemento (2201 NW 28th Street).

- 3.7.7: Las reparaciones del tapajuntas deben ser de cobre u otro metal con un acabado que coincida con el color del techo. No se deben utilizar tapajuntas metálicos galvanizados sin acabado.
- 3.7.8: Conservar los elementos del alero, como las vigas y las ménsulas expuestas.



Se deben conservar los elementos originales del techo, como los extremos de las vigas (a la izquierda: 2612 N. Hudson), las tejas de cumbrera (centro: 905 NW 38th Street) y las ménsulas,

- 3.7.9: El reemplazo de material compuesto de tejado no histórico por tejas sintéticas de calidad arquitectónica, independientemente del color o patrón, no está sujeto a revisión y no requiere un Certificado de aprobación (en el caso de la reparación, el reemplazo o la instalación de materiales de tejado históricos, consulte la sección “Revisión administrativa”).
- 3.7.10: El reemplazo en especie de los elementos de tejado existentes, no históricos, como canaletas, bajantes y turbinas que cumplan con las Directrices de materiales y ubicación no está sujeto a revisión y no requiere un Certificado de aprobación (en el caso de la reparación, el reemplazo o la instalación de elementos de tejado históricos, consulte la sección “Revisión administrativa”).

REVISIÓN ADMINISTRATIVA:

ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN Y PUEDEN SER APROBADAS EN EL NIVEL ADMINISTRATIVO

- 3.7.11: Se deberán conservar y preservar los materiales históricos de los tejados. Si los materiales históricos están deteriorados y no es posible repararlos, los materiales de reemplazo deberán coincidir con los materiales históricos en todos los aspectos visuales y de composición, pero se podrán usar tejas sintéticas de calidad arquitectónica para reemplazar listones de madera o tejas de madera.
- 3.7.12: Las tejas de madera con cortes decorativos solo se deben instalar en áreas del tejado o de los muros exteriores cuando coincidan con la evidencia física o fotográfica de haber sido utilizadas en las ubicaciones propuestas en el edificio.
- 3.7.13: Para ventilar el calor del ático, las rejillas de ventilación del techo se deben ubicar fuera de la vista en las pendientes traseras del tejado. Se recomienda instalar conductos de ventilación para ayudar a mejorar la eficiencia energética del edificio; estas se pueden ubicar de manera más apropiada utilizando rejillas de ventilación en los muros del ático compatibles. Si el techo del edificio no tiene un tejado inclinado hacia la parte posterior y no hay muros del ático disponibles para instalar rejillas de ventilación, se puede considerar la ventilación lateral del techo en las ubicaciones laterales menos visibles desde la vía pública. Se pueden utilizar respiraderos de cumbrera de perfil bajo.

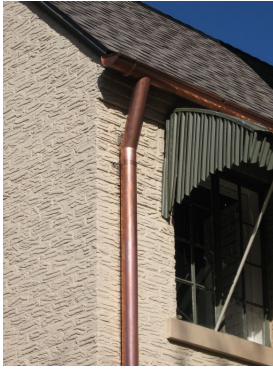
- 3.7.14: Se pueden instalar nuevos elementos en el tejado, como ventiladores de tejado, antenas, antenas parabólicas y tragaluces, pero estos se deben ubicar en las pendientes traseras y no deben ser visibles desde la vía pública. También se pueden instalar paneles solares y tejas solares en las pendientes traseras de los techos, siempre que no sean visibles desde la vía pública.
- 3.7.15: Los techos de metal no se usaban ampliamente en los distritos históricos de la Ciudad de Oklahoma y su instalación no es apropiada, a menos que se pueda documentar históricamente en un edificio determinado. Los nuevos techos de metal deberán coincidir con los detalles del techo de metal histórico que reemplazan.
- 3.7.16: Cuando se requiere el reemplazo a gran escala de materiales del techo que no sean tejas de asfalto, se debe recuperar el material histórico (como pizarra, tejas, tejas de metal) que conserve su integridad y se lo debe instalar en áreas prominentes del tejado que sean visibles desde la vía pública. Los materiales nuevos y apropiados se deben utilizar en áreas del techo que sean discretas y menos visibles desde la vía pública, por ejemplo, las ubicaciones de las fachadas traseras.
- 3.7.17: Las buhardillas nuevas, si son necesarias para hacer utilizable el espacio del ático, se deben ubicar únicamente en las fachadas que no sean la principal. No es apropiado ubicar nuevos elementos en las fachadas frontales o que dan a la calle, como en los lotes ubicados en una esquina.

Tejas de madera

- 3.7.18: Se pueden usar tejas de imitación de madera (por ejemplo, tejas sintéticas) de un color de madera desgastada para reemplazar las tejas de madera real, si coinciden con las tejas de madera originales en textura, dimensiones, diseño, patrón y color y respectiva reflectancia de luz. Los productos de tejado de madera modernos no son compatibles con las tejas de madera históricas y, por lo tanto, no están permitidos como reemplazo de las tejas de madera.
- 3.7.19: Es apropiado reemplazar las tejas de madera históricas por tejas de cedro n.º 1. Si se usan estas tejas, la textura de la superficie debe ser lisa, como si se hubiera cortado con sierra, en lugar de la textura lineal como resultado del proceso de corte manual típico de las tejas.
- 3.7.20: Las tejas se deben colocar en una fila horizontal con el borde inferior alineado con la teja adyacente o de manera escalonada para que coincida con el requisito histórico. Las tejas de madera con cortes decorativos se pueden instalar solo en áreas del tejado o de los muros donde la documentación indique que estuvieron presentes históricamente.

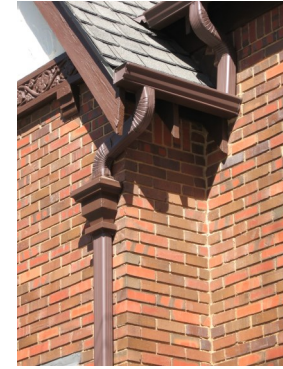
Canaletas, bajantes y tapajuntas

- 3.7.21: El tapajuntas debe ser de cobre u otro metal con acabado que combine con el color del tejado. No se deben utilizar tapajuntas metálicos galvanizados sin acabado.
- 3.7.22: Se pueden instalar canaletas y bajantes, que deberán ser de cobre sin acabado o de metal pintado o con acabado en polvo, a menos que exista evidencia física o fotográfica que demuestre el uso histórico de materiales o acabados alternativos para el edificio concreto.



Consulte la información sobre la recolección de aguas pluviales en el capítulo 2: “Paisajismo y elementos paisajísticos” y “Plantas y recomendaciones de plantación”.

Canaleta y bajante de cobre apropiados en 817 NW 40th Street (a la izquierda) y canaleta y bajante de aluminio pintado en 235 NW 35th (a la derecha).



- 3.7.23: No se permiten canaletas ni bajantes de metal galvanizado expuesto o sin pintar.
- 3.7.24: Las canaletas nuevas se deben pintar o se les debe hacer un acabado con pintura en polvo para que combinen con el color de la fascia del edificio, a menos que se utilice cobre. Los bajantes nuevos se deberán pintar o se les deberá hacer un acabado con pintura en polvo para que combinen con el edificio o la moldura del edificio, a menos que se utilice cobre.
- 3.7.25: Se pueden instalar canaletas y bajantes de cobre cuando sea apropiado para el estilo del edificio. Solo se deben utilizar formas de canaletas históricas cuando coincidan con la evidencia histórica física o fotográfica de su uso en el edificio concreto.
- 3.7.26: La forma, la línea, la inclinación y el alero originales de los tejados históricos son importantes para el carácter general del edificio y se deben conservar.

NO SE PERMITE: *Elevar un techo para proporcionar espacio habitable adicional sería una alteración significativa del diseño original de la vivienda y se debe considerar minuciosamente.*



SÍ SE PERMITE: *Agregar espacio habitable adicional a través de un techo inclinado o buhardillas a dos aguas en fachadas traseras que no son fácilmente visibles desde la calle.*

Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

3.8 CIMIENTOS

POLÍTICA:

Los muros de cimentación visibles y los elementos decorativos pueden definir el carácter y se deben conservar y preservar. No se debe cubrir, ocultar ni obstruir los cimientos.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

Los cimientos vinculan el edificio histórico a su emplazamiento y los materiales de cimentación reflejan las tendencias de construcción y ayudan a transmitir el estilo arquitectónico y el periodo del edificio.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

El mantenimiento adecuado de los cimientos históricos garantiza que se conserve la energía incorporada de un edificio existente y elimina la necesidad de utilizar nuevos recursos y nueva energía.

MANTENIMIENTO:

ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN

- 3.8.1: La preservación y el mantenimiento de los cimientos garantizan la estabilidad y la preservación de un edificio.
- 3.8.2: Preservar la altura, los materiales, los elementos y los detalles de un muro de cimentación visible, incluidos componentes como conductos de ventilación y rejillas, rodapiés de celosía y escalones.



Preservar los cimientos originales, como el ladrillo (a la izquierda: 406 NW 22nd Street) y la piedra (a la derecha: 411 NW 4th Street).

- 3.8.3: Ocasionalmente, los cimientos de un edificio histórico pueden requerir ajustes mediante la instalación de pilares o gatos para nivelarlos. Si el resultado no es un cambio visible en la apariencia exterior del edificio histórico, entonces no es necesaria ninguna revisión.
- 3.8.4: Los bajantes, si los hay, deben dirigir el agua lejos de los cimientos para evitar daños causados por el agua y la humedad.

REVISIÓN ADMINISTRATIVA:**ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN Y PUEDEN SER APROBADAS EN EL NIVEL ADMINISTRATIVO**

- 3.8.5: Los rodapiés de los edificios residenciales deben ser apropiados según el estilo y la antigüedad del edificio. La celosía “enmarcada” puede ser un material de rodapié apropiado.
- 3.8.6: Los cimientos deben estar ventilados para controlar la humedad debajo del edificio. La humedad propicia la putrefacción y atrae termitas. Los conductos de ventilación adaptados por temporadas pueden ayudar a mejorar la eficiencia energética general del edificio.



La celosía es un añadido apropiado entre los pilares de cimentación (a la izquierda: 610 NW 17th Street, a la derecha: 2612 N. Robinson Avenue).

- 3.8.7: El diseño de conductos de respiración nuevos o de reemplazo debe ser compatible con la antigüedad y el estilo del edificio.
- 3.8.8: Un drenaje deficiente del emplazamiento puede provocar que se acumule humedad o agua debajo de un edificio, lo que tiene un efecto adverso en sus cimientos. Los emplazamientos se deben nivelar mínimamente para que el agua se drene lejos del edificio y no se acumule cerca de él.



Las canaletas se deben ubicar y diseñar de manera que canalicen el agua lejos del edificio (2205 NW 26th Street).

3.9 EDIFICIOS AUXILIARES, INCLUIDOS LOS GARAJES

POLÍTICA:

Los edificios auxiliares en los distritos históricos pueden incluir una amplia variedad de tipos de edificios, como viviendas secundarias, cocheras, garajes y cobertizos. Los edificios auxiliares originales de una propiedad o que se agregaron antes de los últimos cuarenta años pueden haber adquirido importancia histórica y se deben preservar y mantener.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

Los materiales principales utilizados en las estructuras de los garajes históricos eran, con mayor frecuencia, revestimiento de madera (ya sea horizontal o vertical) o ladrillo que combinaba con la casa principal, con techos de tejas de metal o madera. Algunas estructuras tenían un estilo superior y coincidían con la mampostería del edificio principal. Las estructuras auxiliares pueden haber tenido techos a dos aguas, a cuatro aguas, de poca pendiente u otros estilos de techo. Tradicionalmente, los edificios auxiliares, especialmente los garajes, eran elementos importantes de una propiedad y, a menudo, tenían un diseño más simple que combinaba con los edificios asociados y los complementaba.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

Al igual que los edificios principales, los edificios auxiliares representan energía incorporada. El uso continuo de un edificio auxiliar antiguo o histórico es un enfoque sostenible y reduce la necesidad de nuevos materiales.

MANTENIMIENTO:

ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN

- 3.9.1: Conservar y preservar los edificios auxiliares que contribuyan al carácter histórico general del edificio principal en el emplazamiento y en el distrito, incluidos sus componentes, materiales, detalles y características; mejorando así el carácter histórico de una propiedad y manteniendo la energía incorporada de dichas estructuras.
- 3.9.2: Las reparaciones de un edificio auxiliar se deben realizar con materiales históricos como piedra, ladrillo, madera y otros materiales que se hayan utilizado en la estructura original. El mantenimiento y la reparación ordinarios, que no requieren revisión, deberán ser inferiores al 50 % de un material, componente o elemento en cualquier lateral de una estructura.
- 3.9.3: Las puertas de garaje normalmente se deben pintar para que combinen con el color del garaje. En el caso de garajes de “estilo elevado”, puede ser apropiado utilizar el color de las puertas del garaje como color complementario o de acento según la paleta de colores general. Lo ideal es que las paletas de colores se verifiquen (si es posible) con fotografías históricas.
- 3.9.4: Los abrepuertas de garaje se pueden instalar en puertas de garaje nuevas o ya existentes.
- 3.9.5: Los edificios prefabricados (como los cobertizos de jardín) de menos de seis pies de altura se pueden ubicar en patios traseros y a una distancia no inferior a tres pies del límite lateral o posterior de la propiedad. Los materiales para exteriores aceptables incluyen los enumerados en este capítulo, “2.1 Mantenimiento, preservación y rehabilitación de materiales de construcción para exteriores”, así como los paneles prefabricados de plástico. El revestimiento metálico no es aceptable para este tipo de edificios.



Los garajes a menudo se construyeron con detalles decorativos (a la izquierda: 500 NW 14th Street), así como con espacios habitables arriba de estos (a la derecha: 2601 N. Hudson Avenue).



REVISIÓN ADMINISTRATIVA:**ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN Y PUEDEN SER APROBADAS EN EL NIVEL ADMINISTRATIVO**

- 3.9.6: Ubicar rampas, barandillas u otros montajes relacionados con la accesibilidad en la fachada trasera o lateral de un edificio auxiliar y en un lugar discreto. Si es necesario ubicar una rampa en la fachada principal de un edificio auxiliar, la rampa y la barandilla se deben instalar de manera que no afecten la estructura histórica y sean lo más discretas posible.
- 3.9.7: El espaciamiento y los tamaños de las nuevas aberturas de ventanas y puertas en un garaje u otro edificio auxiliar deben ser compatibles con el edificio auxiliar existente y similares a sus contrapartes históricas dentro de la propiedad, el paisaje urbano o el distrito, al igual que la proporción de espacio entre ventanas y muros, sin tener que duplicarlos necesariamente.
- 3.9.8: Las ventanas de los edificios auxiliares, incluidas las de las puertas de acceso peatonal y de vehículos, deben cumplir con los requisitos y las recomendaciones de la sección de este capítulo correspondiente a “Ventanas, postigos y toldos”.
- 3.9.9: Si es necesario reemplazar las puertas existentes u otros elementos o detalles deteriorados o faltantes en un garaje u otra estructura auxiliar, se debe reemplazar con un diseño basado en documentación histórica precisa. Se podrá utilizar un nuevo diseño que sea compatible en estilo, forma, escala, tamaño, ubicación y acabado con la estructura principal u otros garajes históricos y edificios auxiliares del distrito cuando no haya documentación física o fotográfica al respecto.
- 3.9.10: En el distrito histórico y arquitectónico Heritage Hills, solo se permiten puertas de garaje para vehículos de madera maciza con marcos de madera o metal ocultos que combinen con los diseños históricos utilizados en el distrito o diseños de paneles compatibles.
- 3.9.11: En el distrito histórico y arquitectónico Heritage Hills, solo se permiten puertas de garaje de acceso peatonal de madera maciza con marcos de madera que combinen con los diseños históricos utilizados en el distrito o diseños de paneles compatibles.
- 3.9.12: Las nuevas puertas de garaje de acceso peatonal en todos los demás distritos pueden ser de madera maciza con marcos de madera o materiales alternativos para la puerta y el marco de la puerta, como madera compuesta o madera revestida de aluminio, en ubicaciones que no sean visibles desde la vía pública. En caso contrario, las puertas de acceso peatonal y los marcos deben ser de madera maciza.
- 3.9.13: Las nuevas puertas de garaje para vehículos en todos los demás distritos pueden ser de madera maciza, de chapa de madera con marco de metal oculto o de materiales compuestos, como fibra de vidrio o fibra de madera (contenido mínimo de fibra de madera del 85 %). Las puertas deben coincidir, en primer lugar, con el diseño histórico. Cuando se desconoce el diseño histórico, las puertas deben coincidir con el diseño de otras puertas de garaje históricas utilizadas en el distrito respectivo. Un diseño con paneles puede ser apropiado.
- 3.9.14: Las nuevas puertas de garaje para vehículos en el distrito histórico The Paseo Neighborhood pueden ser de madera maciza con acabado liso (sin paneles), a menos que otro diseño sea históricamente más apropiado para la propiedad.
- 3.9.15: Las puertas de garaje de metal para vehículos con diseño de paneles son aceptables en los distritos de Heritage Hills East, Putnam Heights y Shepherd. Estas puertas se pueden utilizar en garajes de estilo modesto, ubicados en la parte trasera del lote y mínimamente visibles desde la calle o la vía pública. Las puertas de garaje para vehículos que sean muy visibles desde una calle pública, incluida la calle lateral de un lote ubicado en una esquina, no deben ser de metal.
- 3.9.16: La textura del material de la puerta de garaje de reemplazo debe coincidir con la textura de la puerta de garaje original o histórica o parecerse a la madera cortada lisa cuando no se conoce la textura de la puerta de garaje original.

- 3.9.17: Cuando es necesario reemplazar las puertas de un garaje de importancia arquitectónica o de “estilo elevado”, las puertas nuevas deben coincidir con el diseño y el material de las puertas originales o históricas. Cuando se desconozca el diseño original o histórico de la puerta, las nuevas puertas deberán ser compatibles con el diseño y el estilo del garaje o edificio auxiliar.

Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

3.10 LETREROS

POLÍTICA:

Los letreros deben cumplir con la ordenanza general de letreros de la ciudad, tener buena visibilidad y legibilidad, y ser de materiales y diseño apropiados para la propiedad y el distrito para el que se proponen.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

Es posible que los letreros permanentes no se hayan usado tradicionalmente en un distrito en particular; por lo tanto, los letreros nuevos deben ser de tamaño reducido y estar hechos de materiales apropiados para la propiedad y el distrito en el que se encuentran. Colocar letreros en áreas donde históricamente no se habrían usado puede restar valor a la propiedad y al distrito.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

Al igual que los elementos de construcción, los materiales de los letreros deben respetar los principios de sostenibilidad. Se fomenta el uso de madera procedente de bosques sujetos a gestión forestal. Como material derivado del petróleo (un recurso no renovable), los letreros de plástico no están permitidos ni son compatibles con los materiales de propiedades y distritos históricos.

REVISIÓN ADMINISTRATIVA:

ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN Y PUEDEN SER APROBADAS EN EL NIVEL ADMINISTRATIVO

- 3.10.1: El diseño y la colocación de los letreros deben cumplir con la Ordenanza de letreros de la Ciudad de Oklahoma City.
- 3.10.2: Los letreros no deben ocultar elementos históricos de los edificios, como cornisas, hastiales, porches, balcones u otros elementos arquitectónicos decorativos.
- 3.10.3: Los letreros que se colocan en el exterior de los edificios deben estar elaborados de madera pintada o metal.
- 3.10.4: La iluminación de los letreros puede consistir en bombillas incandescentes incorporadas en los letreros o en accesorios de iluminación frontal con cuello de cisne apropiados según el estilo y la antigüedad del edificio. Utilizar iluminación interna para las letras, no para el fondo.
- 3.10.5: No se pueden usar letreros de techo, fuera de las instalaciones, resplandecientes ni de plástico retroiluminado, a menos que haya documentación disponible que demuestre que se usaban históricamente.
- 3.10.6: Utilizar el estilo arquitectónico y los detalles del edificio para enriquecer el significado del contenido de un letrero. Coloque los letreros de manera que se relacionen con las características arquitectónicas del edificio y que no compitan con ellas.
- 3.10.7: Se pueden usar letreros de neón de pequeña escala en el interior de las vidrieras; los letreros de neón de mayor tamaño pueden ser apropiados en edificios utilizados con fines dramáticos o de entretenimiento.
- 3.10.8: Los letreros pintados de pequeña escala para ventanas son históricamente apropiados cuando no obstruyen la vista de las mercancías ni de otros objetos expuestos en las ventanas.
- 3.10.9: En general, los letreros deben ser pequeños y se deben limitar a uno por edificio, incluidos aquellos con múltiples inquilinos comerciales. En tal caso, el contenido y el diseño deben coordinarse.
- 3.10.10: Los letreros aplicados a un edificio cuya colocación y escala son apropiados o los letreros independientes estilo monumento en áreas de patios delanteros son tipos de letreros apropiados para propiedades multifamiliares y deben minimizar la interferencia visual con los elementos importantes de una propiedad.

Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

3.11 ILUMINACIÓN

POLÍTICA:

Conservar las luminarias originales o históricas siempre que sea posible. Si es necesario reemplazarlas, se deben elegir diseños apropiados, según el estilo arquitectónico del edificio.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

Las luminarias originales e históricas ayudan a transmitir el estilo de un edificio y contribuyen al carácter histórico general.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

Preservar las luminarias existentes ahorra recursos y no requerirá el uso de materiales nuevos. El uso de bombillas de larga duración hará que las luminarias históricas sean más eficientes energéticamente.

MANTENIMIENTO:

ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN

- 3.11.1: Las bombillas incandescentes han sido el medio tradicional de iluminación a lo largo del siglo XX. Su fabricación es económica, lo que supone un ahorro para el consumidor. Sin embargo, a medida que aparecen nuevas opciones de iluminación, la bombilla incandescente ahora representa la opción más ineficiente en términos energéticos. En comparación, las lámparas fluorescentes compactas (Compact Florescent Lamps, CFL), si bien son más caras de fabricar, funcionan utilizando mucha menos energía, lo que permite ahorrar dinero a largo plazo. Las bombillas LED son otra opción para aumentar la eficiencia energética. En comparación con las CFL, las bombillas con tecnología de diodo emisor de luz (Light Emitting Diode, LED) se pueden encender y apagar con frecuencia sin afectar su vida útil y, además, no contienen mercurio. Hay un puñado de estados que actualmente prohíben la eliminación de bombillas fluorescentes y cuyos residuos universales se envían a los vertederos. Las bombillas fluorescentes rotas suponen un peligro para la salud debido a la liberación de mercurio. Además, algunos estudios han demostrado que las CFL comienzan a perder brillo de forma notable a la mitad de su vida útil nominal. Si bien las bombillas LED todavía son mucho más costosas que las CFL, se consideran la opción de iluminación más prometedora para el futuro por su confiabilidad, eficiencia y durabilidad. Mientras tanto, las CFL parecen ser la opción de iluminación de transición.
- 3.11.2: El diseño y los materiales de las luminarias de los edificios deben ser compatibles con el carácter histórico de la zona y coincidir con el estilo y el período del edificio.
- 3.11.3: Consulte “Elementos paisajísticos” del capítulo “Consideraciones sobre el emplazamiento y el paisaje” de estas Normas y directrices para obtener información sobre la iluminación del emplazamiento.



Estas luminarias (de izquierda a derecha: 401 NW 14th Street, 505 NW 42nd Street y 911 NW 18th Street) son ejemplos de diseños que pueden ser apropiados a la hora de elegir nuevas luminarias para un edificio histórico.

MANTENIMIENTO:

ACCIONES QUE NO REQUIEREN REVISIÓN

- 3.11.4: Las luminarias históricas se deben conservar y deben recibir mantenimiento.
- 3.11.5: Se recomienda realizar un mantenimiento regular y reparaciones menores a las luminarias originales.
- 3.11.6: Los componentes eléctricos de las luminarias históricas se pueden reemplazar o modificar para preservarlas y mejorar su eficiencia energética.
- 3.11.7: Las luminarias históricas deterioradas o dañadas se deben reparar utilizando métodos que les permitan conservar su apariencia histórica.

REVISIÓN ADMINISTRATIVA:

ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN Y PUEDEN SER APROBADAS EN EL NIVEL ADMINISTRATIVO

- 3.11.8: Reemplazar las luminarias históricas faltantes o gravemente dañadas con luminarias que repliquen las originales u otras luminarias apropiadas que coincidan lo más posible con la apariencia y los materiales de las originales.
- 3.11.9: Si no se puede encontrar una luminaria de reemplazo compatible, se puede utilizar una de diseño moderno con detalles modestos que sea compatible con la arquitectura del edificio.
- 3.11.10: Si se necesitan nuevas luminarias donde antes no había, las nuevas luminarias deben ser discretas, ocultar la fuente de luz y dirigir la luz hacia el edificio.

Normas y directrices para la preservación:

4. NUEVAS CONSTRUCCIONES: Nuevas construcciones independientes y ampliaciones a edificios existentes

4.1 REQUISITOS GENERALES PARA NUEVAS CONSTRUCCIONES Y AMPLIACIONES

POLÍTICA:

Las nuevas construcciones y ampliaciones no deben destruir los materiales históricos ni los elementos generales que caracterizan a un edificio, una propiedad o un distrito históricos. Las nuevas obras se deben diferenciar de las estructuras históricas existentes y deben proteger la integridad histórica de la propiedad y el distrito históricos. Las ampliaciones que se realizan a estructuras históricas se deben realizar de modo que se conserve el carácter histórico de la estructura y, si se eliminan en el futuro, que no se afecte la forma esencial ni la integridad de la estructura y el emplazamiento originales.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

La nueva construcción y su integración con un edificio, propiedad o distrito existente debe ser compatible con la arquitectura histórica existente circundante. La compatibilidad puede incluir el tamaño, la forma, el volumen y los materiales de la nueva construcción. La relación entre la forma de una nueva construcción y el contexto histórico en el que se ubica es fundamental para mantener el carácter visual de un edificio, una propiedad o un distrito históricos.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

La conservación eficaz de los recursos incluye la consideración de la renovabilidad de los recursos, los procesos de fabricación utilizados para crear los materiales y los materiales de construcción reciclados, los costos de energía asociados en la fabricación y el envío de materiales de construcción, además de las formas en que los materiales seleccionados pueden ayudar a que el nuevo edificio, en su conjunto, sea energéticamente eficiente.

REVISIÓN DE LA COMISIÓN:

ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN POR PARTE DE LA HPC

- 4.1.1: Se espera que durante la próxima década, el 25 % de los nuevos edificios comerciales e institucionales y el 20 % de las nuevas residencias califiquen como “ecológicas”. Los edificios ecológicos se pueden certificar en virtud del programa de Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental (LEED), un sistema registrado según el cual los edificios obtienen puntos en cinco categorías: 1) emplazamientos sostenibles, 2) eficiencia del agua, 3) energía y atmósfera, 4) calidad ambiental interior, e 5) innovación y proceso de diseño.
- 4.1.2: Las nuevas construcciones, que pueden incluir un edificio principal o auxiliar nuevo e independiente, un nuevo garaje, una ampliación a un edificio existente o una renovación sustancial de un edificio existente, se deben diseñar teniendo en cuenta las cinco categorías del programa LEED.

- 4.1.3: No se permite ninguna modificación significativa de la topografía de una propiedad mediante tareas como nivelación profunda, relleno, excavación y eliminación o modificación de terrazas escalonadas y elementos similares que definen el carácter.
- 4.1.4: Consulte el capítulo 3, “Modificaciones en la estructura y los componentes de edificios históricos”, para conocer los elementos, los componentes, las características o los materiales planificados para nuevas construcciones o ampliaciones que podrían no estar contemplados en el presente capítulo.

4.2 NUEVAS CONSTRUCCIONES INDEPENDIENTES

POLÍTICA:

Las nuevas construcciones independientes deben complementar y no deben menoscabar el carácter histórico general de la propiedad o el distrito históricos.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

La forma en que se relacionan los edificios existentes con los edificios nuevos es importante para mantener el carácter histórico general de una propiedad y un distrito históricos. El diseño arquitectónico afecta directamente la integridad de la propiedad y del distrito en su conjunto. Por este motivo, los edificios nuevos e independientes deben mantener la continuidad del carácter de una propiedad y un distrito históricos.

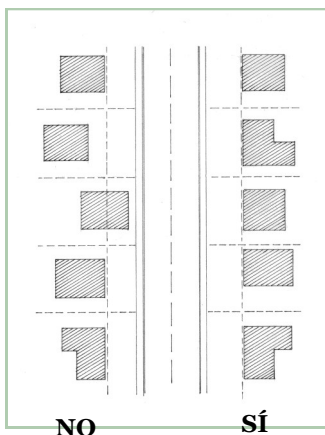
JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

Las nuevas construcciones deben adherirse a los principios de sostenibilidad en cuanto a diseño, materiales y eficiencia energética.

REVISIÓN DE LA COMISIÓN:

ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN POR PARTE DE LA HPC

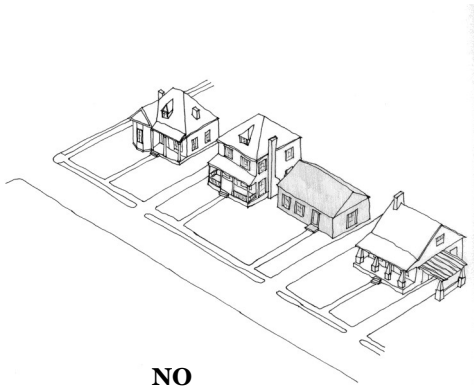
- 4.2.1: Los nuevos edificios deben seguir los patrones históricos de retranqueo de la calle.



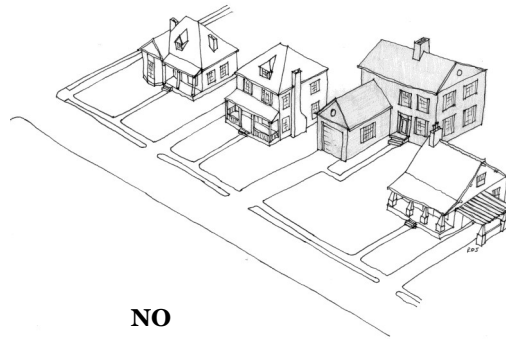
(Izquierda) Los retranqueos inapropiados en el lado izquierdo de la calle contrastan con los retranqueos uniformes en el lado derecho. (Derecha) Retranqueo apropiado de una nueva construcción (sombreado).



- 4.2.2: Los nuevos edificios independientes y de relleno de espacios desocupados deben ser coherentes con los patrones históricos de desarrollo de la propiedad, la cuadra y el distrito.
- 4.2.3: La construcción de edificios independientes y de relleno de espacios desocupados debe ser compatible en tamaño, escala, proporción, espaciado, textura, retranqueos, altura, materiales, color y detalles con los edificios y paisajes urbanos adyacentes o cercanos.
- 4.2.4: Los edificios nuevos deben ocupar la misma proporción del área del lote que otros edificios del paisaje urbano. El patrón creado por los espacios entre los edificios debe ser continuo.



NO



NO

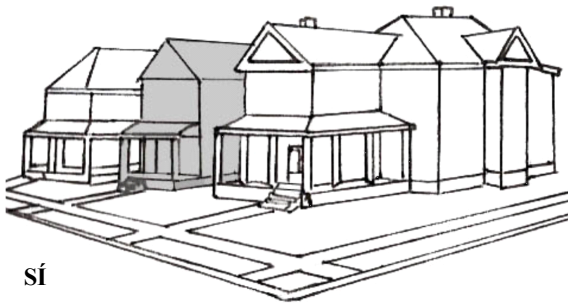
Ejemplos de nuevos edificios de relleno de espacios desocupados inapropiados que no son coherentes con el volumen, el tamaño, la proporción y la escala de las viviendas históricas cercanas de varios pisos, de planta cuadrada y con porches delanteros de ancho completo.



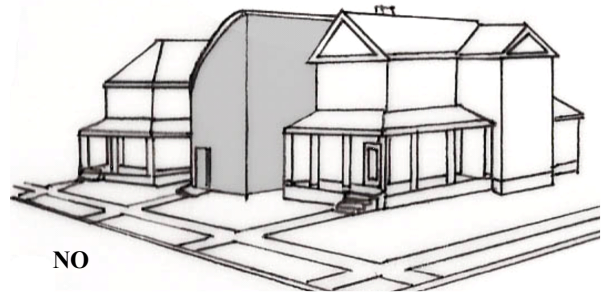
Los terrenos baldíos, como los de 600 26th Street (a la izquierda) y 100 NW 31st Street (a la derecha), brindan oportunidades para nuevas construcciones compatibles.

- 4.2.5: La nueva construcción debe respetar la integridad arquitectónica y el contexto de los edificios circundantes. Se deben tener en cuenta las estructuras históricas y los paisajes urbanos adyacentes existentes antes de diseñar una nueva construcción. La incorporación de elementos arquitectónicos existentes con nuevos elementos de diseño puede agregar interés y mejorar la compatibilidad del nuevo edificio en el distrito u otros nuevos edificios de relleno en una propiedad.
- 4.2.6: La altura de los edificios nuevos debe estar relacionada con las alturas, las formas de los techos y las líneas de cornisa de las estructuras adyacentes y con las de otros edificios del paisaje urbano. La altura de los edificios nuevos se debe adaptar a lo siguiente, a menos que se documenten patrones de desarrollo histórico diferentes:
 - 4.2.6.1: En paisajes urbanos con alturas de edificios uniformes, los edificios nuevos deben coincidir con esta altura. Por ejemplo, en un paisaje urbano de estructuras residenciales de un solo piso, cualquier edificio nuevo también debe tener una altura de un piso.
 - 4.2.6.2: En paisajes urbanos con distintas alturas de edificios, la altura de los nuevos edificios debe estar alineada con los edificios existentes en el paisaje urbano, prestando especial atención a la altura predominante de las estructuras adyacentes y otras estructuras del paisaje urbano.

- 4.2.6.3: Las alturas entre los pisos de los edificios nuevos deben estar estrechamente alineadas con las alturas entre los pisos de las estructuras históricas adyacentes o cercanas.
- 4.2.6.4: La altura de los porches de los edificios nuevos debe estar estrechamente alineada con las alturas de los porches de los edificios históricos del mismo paisaje urbano, y se debe prestar especial atención a las alturas de los porches de las estructuras adyacentes.
- 4.2.7: El diseño de las nuevas construcciones debe ser compatible con los estilos históricos del distrito, pero sin imitarlos, a fin de crear una distinción entre los edificios históricos y las nuevas construcciones.



Sí



NO

La nueva construcción debe ser coherente con las formas y los tejados predominantes en la cuadra.

- 4.2.8: En las nuevas construcciones, se fomenta el uso de materiales similares a los de las estructuras históricas adyacentes. No se recomienda la reproducción real de estos materiales. Este enfoque garantiza la compatibilidad del diseño de las estructuras históricas al tiempo que diferencia claramente entre lo antiguo y lo nuevo.
- 4.2.9: Se recomienda incorporar en el diseño de un nuevo edificio residencial formas similares que se repiten en muchos de los edificios de un paisaje urbano. No se recomienda replicar detalles históricos; sin embargo, la repetición de formas y elementos similares puede ayudar a brindar continuidad y mejorar la compatibilidad entre estructuras nuevas y antiguas.
- 4.2.10: El espaciamiento y el tamaño de las aberturas de ventanas y puertas deben ser similares a sus contrapartes históricas del paisaje urbano o distrito, o ser típicos de estructuras del mismo tipo, antigüedad y ubicación. La proporción entre el espacio de la ventana y el muro también debe ser similar a la de sus contrapartes históricas, sin duplicarlas.
- 4.2.11: Las rampas u otras instalaciones relacionadas con la accesibilidad se deben ubicar en la parte trasera o lateral de la nueva construcción y en un lugar lo más discreto posible. Si es necesario ubicar una rampa en la fachada principal, se debe instalar de manera que sea lo más discreta posible y que se integre con las propiedades históricas adyacentes.
- 4.2.12: Solo cuando un edificio histórico que se haya demolido previamente se pueda reproducir con precisión, se podrá considerar una reproducción en dicho emplazamiento.
- 4.2.13: Las fachadas de una nueva construcción que dan a un callejón pueden ser simplificadas y tener un diseño secundario respecto de las fachadas principales. Se deben utilizar los mismos materiales para las fachadas de los edificios que dan a los callejones que los de la fachada principal, a menos que esto varíe del requisito histórico típico dentro del distrito.

Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

4.3 AMPLIACIONES DEL EDIFICIO

POLÍTICA:

Las ampliaciones deben complementar y no deben menoscabar el carácter histórico general del distrito histórico.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

La forma en que se relacionan un edificio histórico y una ampliación de este es importante para proteger la integridad de la propiedad y el distrito históricos. Una ampliación afecta directamente a la integridad del edificio en su conjunto. Las ampliaciones de edificios no deben restarle valor al carácter histórico del edificio o distrito histórico.

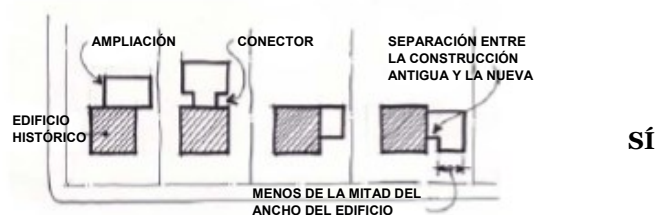
JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

Las nuevas construcciones deben adherirse a los principios de sostenibilidad en cuanto sus materiales, diseño y eficiencia energética. Si la construcción de ampliaciones implica la eliminación de la estructura original, se debe considerar la posibilidad de aumentar al máximo la retención o reutilización de los elementos, detalles y materiales históricos existentes.

REVISIÓN DE LA COMISIÓN:

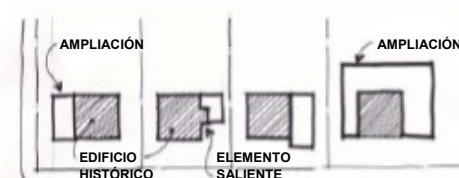
ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN POR PARTE DE LA HPC

- 4.3.1: Las ampliaciones deben ser compatibles en diseño, proporción, tamaño, textura, color y detalles con los edificios y paisajes urbanos adyacentes, y deben ser apropiadas según el estilo arquitectónico del edificio existente. La incorporación de elementos arquitectónicos existentes con nuevos elementos de diseño puede aportar mayor interés y compatibilidad.
- 4.3.2: Las nuevas ampliaciones se deben planificar de modo que se construyan en la parte trasera de la propiedad o en una fachada que no defina su carácter, preferiblemente no visible desde la vía pública. Los elementos que definen el carácter de los edificios no se deben modificar radicalmente, ocultar, estropear ni destruir mediante una ampliación. La estructura del edificio histórico existente no debería verse afectada por la instalación de una nueva ampliación.



SÍ

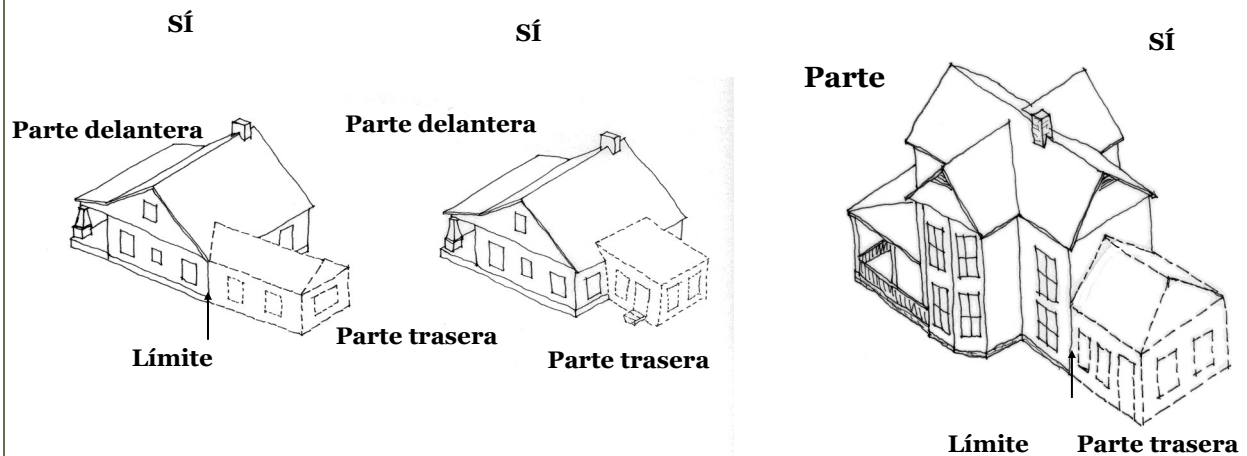
UBICACIONES ACEPTABLES PARA LAS AMPLIACIONES



NO

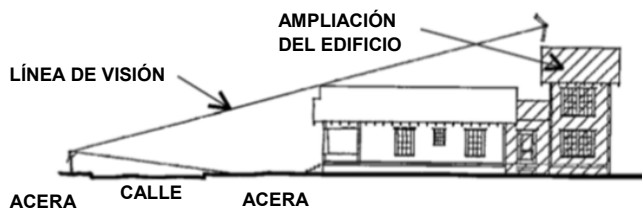
UBICACIONES INACEPTABLES PARA LAS AMPLIACIONES

- 4.3.3: No es apropiado modificar el carácter general de los distritos históricos a través de nuevas construcciones, ampliaciones ni la introducción de pavimento superficial u otros elementos de paisajismo duro que reduzcan sustancialmente la proporción entre espacio abierto y espacio construido en cualquier emplazamiento.
- 4.3.4: Las nuevas ampliaciones no deben exceder los 750 pies cuadrados ni el 50 % de la superficie cuadrada de la estructura histórica existente (solo en espacios cerrados), lo que sea mayor, y no deben ser más altas, más anchas ni más profundas que la estructura histórica existente.
- 4.3.5: Las ampliaciones que se realizan a edificios históricos o no históricos deben estar relacionadas con el estilo del edificio principal y complementarlo, y pueden estar relacionadas con el estilo general del paisaje urbano.



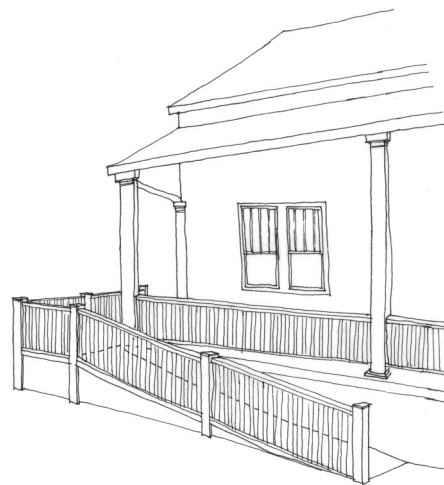
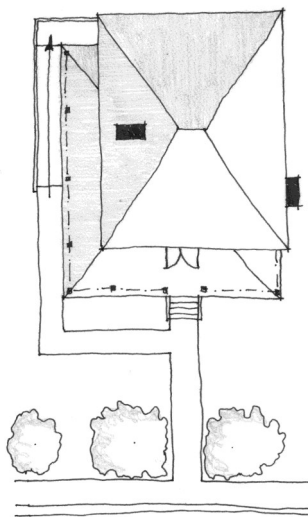
Las ampliaciones deben complementar en tamaño y escala al edificio original y estar ubicadas en las fachadas traseras.

- 4.3.6: Una ampliación que se realiza a un edificio histórico se debe diseñar de forma que sea visiblemente distinguible del edificio histórico original.
- 4.3.7: Las ampliaciones que se realizan a los edificios históricos se deben diseñar de forma que las conexiones entre la nueva construcción y las estructuras históricas sean claramente perceptibles. Se debe establecer y mantener una definición clara de la transición entre la nueva ampliación y la estructura histórica.
- 4.3.8: Es posible diferenciar una ampliación del edificio histórico uniéndolos mediante un modesto conector, diseñado para ser lo más transparente y discreto posible.
- 4.3.9: Los detalles históricos de la albardilla, el alero y el parapeto del edificio histórico pueden continuar en el punto donde la estructura histórica se conecta con la ampliación.
- 4.3.10: Las ampliaciones deben ser claramente secundarias y distintas del edificio original. Esto se puede lograr a través de la creación de una ruptura visual clara entre el edificio histórico y la ampliación, la separación de la fachada de la ampliación de la del edificio histórico o la construcción de un área empotrada en el punto en el que la ampliación y el edificio histórico se unen.
- 4.3.11: El uso de materiales diferentes, pero compatibles, o detalles diferentes (simplificados) también es apropiado para diferenciar una nueva ampliación del edificio histórico.



Una ampliación vertical apropiada a un edificio no será visible para una persona que se encuentre al otro lado de la calle. No se permiten ampliaciones verticales en ubicaciones en las esquinas ni en el distrito histórico Mesta Park.

- 4.3.12: El diseño de una nueva ampliación debe tener en cuenta y respetar el volumen, la forma del tejado, la distancia entre columnas, las líneas de las cornisas y los materiales del edificio al que se va a añadir.
- 4.3.13: Una ampliación puede ser horizontal (se puede agregar a una fachada lateral o trasera) o vertical (un segundo piso agregado a un piso existente). Sin embargo, no se permiten ampliaciones verticales en lotes ubicados en una esquina ni en el distrito histórico Mesta Park. Si bien las ampliaciones verticales no están prohibidas en otros distritos ni lotes internos, es poco frecuente que se puedan cumplir los demás requisitos y recomendaciones de esta sección.
- 4.3.14: Las ampliaciones verticales que se realizan a los edificios se deben ubicar de manera que no sean visibles para una persona que se encuentre a nivel del suelo en el lado opuesto de un espacio adyacente en la vía pública. No se permite una ampliación vertical en un lote ubicado en una esquina dado que dicha ampliación sería visible desde la calle lateral.
- 4.3.15: Las fachadas de las ampliaciones que dan a un callejón o a una línea de propiedad trasera pueden simplificarse y tener un diseño secundario en comparación con las fachadas que son más visibles desde las propiedades adyacentes o la vía pública del paisaje urbano. Se deben utilizar los mismos materiales para las fachadas que dan a los callejones que para las otras fachadas, a menos que varíen del requisito histórico típico del distrito.
- 4.3.16: Las rampas u otras instalaciones relacionadas con la accesibilidad deben ser discretas y estar ubicadas en las fachadas traseras o laterales. Si se requiere que una rampa esté en la fachada principal o que sea muy visible desde un edificio o una ampliación, se debe diseñar para que sea lo más discreta posible.



Las rampas de acceso y para sillas de ruedas se deben ubicar en las fachadas traseras o laterales, no en las principales (a la izquierda) y deben tener un diseño y materiales compatibles con un porche existente u otros elementos del edificio histórico (a la derecha).

Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

4.4 GARAJES

POLÍTICA:

Se fomenta la conservación de los garajes históricos existentes. Un garaje histórico se debería remodelar y modificar en lugar de demoler o reemplazar para adaptarse a los requisitos del estilo de vida contemporáneo. Se permiten garajes nuevos cuando una casa no tiene garaje o cuando es necesario uno nuevo. Al igual que otros edificios auxiliares, los garajes deben tener su propia forma y, en general, deben verse como estructuras secundarias y no abrumar visualmente ni competir con los demás edificios históricos de la propiedad o el distrito.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

La forma en que un nuevo garaje se relaciona con otros edificios históricos de una propiedad es importante en los distritos históricos. Un nuevo garaje afecta directamente la integridad de la propiedad en su conjunto. Por esta razón, un nuevo garaje no debe restar valor al carácter histórico de la propiedad.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

La construcción de nuevos garajes debe cumplir los principios de sostenibilidad en cuanto a materiales, diseño y eficiencia energética.

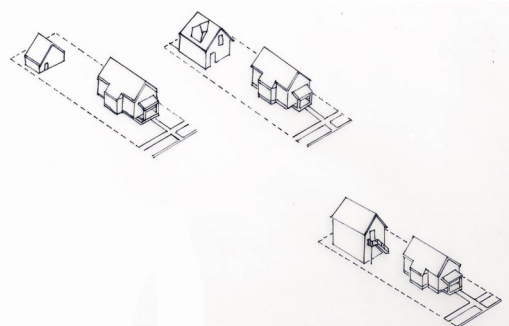
NO SE REQUIERE REVISIÓN

- 4.4.1: Las puertas de garaje normalmente se deben pintar para que combinen con el color del garaje. En el caso de garajes de “estilo elevado”, puede ser apropiado usar el color de las puertas del garaje como un color complementario o de acento según la combinación de colores del edificio.
- 4.4.2: Se pueden instalar y utilizar abrepuertas de garaje electrónicos.

REVISIÓN DE LA COMISIÓN:

ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN POR PARTE DE LA HPC

- 4.4.3: La construcción de un garaje nuevo o de reemplazo debe seguir el retranqueo histórico de los garajes de la propiedad o los patrones de retranqueo de otros garajes del paisaje urbano o el distrito histórico.
- 4.4.4: Los garajes históricos de los distritos históricos de la Ciudad de Oklahoma son predominantemente independientes, y los garajes adosados no son apropiados, a menos que la documentación demuestre que previamente existieron históricamente en la propiedad.
- 4.4.5: La construcción de un garaje de reemplazo se deberá aproximar a la composición, la forma, el volumen, el estilo, la ubicación y los detalles originales del garaje anterior, tal como se describe en documentación fotográfica o de otro tipo.



En relación con el desarrollo histórico de una propiedad, se muestran algunas posibles ubicaciones y diseños para nuevos garajes.

- 4.4.6: La construcción de un garaje de reemplazo se puede expandir razonablemente más allá de la superficie de un garaje histórico para uno o dos automóviles, hasta una superficie total de 450 pies cuadrados o el 5 % del lote, la superficie que sea mayor, para alojar un espacio de estacionamiento de tamaño estándar para hasta dos vehículos. Se pueden considerar factores adicionales, incluido el nivel de visibilidad de un nuevo garaje, así como el tamaño y el volumen de las estructuras circundantes.
- 4.4.7: Diseñar un nuevo garaje que sea secundario al del edificio histórico principal de una propiedad.
- 4.4.8: Cuando no se disponga de documentación fotográfica o de otro tipo de un garaje anterior, el nuevo garaje debe ser compatible en tamaño, escala, proporción, espaciado, textura, retranqueos, altura, materiales, color y detalles con el edificio principal y se debe relacionar con los garajes similares del distrito histórico, según corresponda.
- 4.4.9: Los materiales que se utilicen para un nuevo garaje deben reflejar el desarrollo histórico de la propiedad, así como el uso y la función del garaje. Los materiales que se utilizaban para las fachadas exteriores de un garaje, a menudo, eran diferentes (y menos costosos) que los que se utilizaban para el edificio principal.
- 4.4.10: Un garaje puede tener un diseño “modesto” o “estilo elevado” para complementar el desarrollo histórico de una propiedad. A menudo, un garaje nuevo debe ser modesto, con una planta y forma rectangulares simples y un techo a dos aguas o a cuatro aguas de poca pendiente. Las puertas y las ventanas pueden tener poca o ninguna ornamentación.
- 4.4.11: Cuando no se dispone de documentación fotográfica o de otro tipo, un nuevo garaje de un piso debe tener una altura semejante a otros garajes históricos similares de un piso que se encuentren en el paisaje urbano y el distrito histórico. Un nuevo garaje de dos pisos debe tener una altura similar a los garajes históricos de dos pisos de las propiedades adyacentes que se encuentren en el paisaje urbano y en el distrito histórico.
- 4.4.12: Cuando no se dispone de documentación fotográfica o de otro tipo de un garaje histórico anterior, un garaje de reemplazo puede tener dos pisos de altura cuando el garaje original o histórico tenía dos pisos, o si está ubicado en una cuadra donde los garajes de dos pisos o de un piso y medio son dominantes o se encuentran en una propiedad colindante. Los garajes nuevos en cuadras que contengan únicamente garajes de un piso deberán ser de un solo piso.
- 4.4.13: En lugares donde no se permiten garajes de dos pisos, un garaje puede ser de un piso y medio según lo define el Código Municipal, siempre que su diseño y altura se aproximen al volumen de un garaje histórico anterior en la propiedad, o garajes adyacentes de un piso si no hay documentación disponible de un garaje histórico anterior.

Puertas de garaje, aberturas y puertas

- 4.4.14: El espaciado y el tamaño de las aberturas de ventanas y puertas en un garaje nuevo deben ser coherentes con el desarrollo histórico de la propiedad y similares a sus contrapartes históricas dentro del paisaje urbano o el distrito histórico, al igual que la proporción entre el espacio de la ventana y el muro.
- 4.4.15: En el distrito histórico y arquitectónico Heritage Hills, solo se permiten puertas de garaje de madera maciza para peatones y vehículos, con marcos de madera o metal ocultos que combinen con los diseños históricos utilizados en el distrito o diseños de paneles compatibles.
- 4.4.16: En el distrito histórico y arquitectónico Heritage Hills, solo se permiten puertas de garaje de madera maciza para peatones, con marcos de madera que combinen con los diseños históricos utilizados en el distrito o diseños de paneles compatibles.

- 4.4.17: Las nuevas puertas de garaje de acceso peatonal en todos los demás distritos pueden ser de madera maciza con marcos de madera o materiales alternativos para la puerta y el marco de la puerta, como madera compuesta o madera revestida de aluminio, en ubicaciones que no sean visibles desde la vía pública. En caso contrario, las puertas de acceso peatonal y los marcos deben ser de madera maciza.
- 4.4.18: Las nuevas puertas de garaje para vehículos en todos los demás distritos pueden ser de madera maciza, de chapa de madera con marco de metal oculto o de materiales compuestos, como fibra de vidrio o fibra de madera (contenido mínimo de fibra de madera del 85 %). Las puertas deben coincidir, en primer lugar, con el diseño histórico. Cuando se desconoce el diseño histórico, las puertas deben coincidir con el diseño de otras puertas de garaje históricas utilizadas en el distrito respectivo. Un diseño con paneles puede ser apropiado.
- 4.4.19: Las nuevas puertas de garaje para vehículos en el distrito histórico The Paseo Neighborhood pueden ser de madera maciza con acabado liso (sin paneles), a menos que otro diseño sea históricamente más apropiado para la propiedad.
- 4.4.20: Las puertas de garaje de metal para vehículos con diseño de paneles son aceptables en los distritos de Heritage Hills East, Putnam Heights y Shepherd. Estas puertas se pueden utilizar en garajes de estilo modesto, ubicados en la parte trasera del lote y mínimamente visibles desde la calle o la vía pública. Las puertas de garaje para vehículos que sean muy visibles desde una calle pública, incluida la calle lateral de un lote ubicado en una esquina, no deben ser de metal.
- 4.4.21: En los garajes dobles, se deben utilizar dos puertas individuales para vehículos en lugar de una puerta doble más grande. De este modo se mantendrá la escala y el ritmo de las estructuras más antiguas, haciendo que un garaje para dos automóviles parezca más pequeño y más compatible con el edificio principal y el distrito.
- 4.4.22: Si se va a demoler un garaje histórico para permitir la construcción de uno nuevo, se recomienda recuperar las puertas históricas y reutilizarlas en el nuevo garaje o, si esto no es posible, replicar las puertas históricas en el diseño del nuevo garaje.
- 4.4.23: Las puertas de los garajes nuevos de estilo elevado deben complementar el garaje en diseño y materiales. Se recomienda el uso de puertas de garaje con paneles de madera o puertas de garaje personalizadas en estos lugares.

Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

4.5 EDIFICIOS AUXILIARES

POLÍTICA:

Los edificios auxiliares podían ser edificios rectangulares muy modestos y sencillos, como graneros, garajes o edificaciones anexas con una gran abertura para una puerta de garaje basculante o corrediza, o casas de juegos para niños más ornamentadas, talleres o cocheras con materiales y detalles que combinaban con el edificio principal. Los garajes se abordan por separado en la sección anterior de este capítulo.

Se fomenta la conservación de los edificios auxiliares existentes. Se prefiere la remodelación y la modificación de edificios auxiliares históricos antes que su demolición y sustitución. Se permitirán nuevas edificaciones auxiliares cuando sea necesario, y estas deberán tener su propia forma. Sin embargo, deben verse como estructuras secundarias y no abrumar visualmente ni competir con los demás edificios históricos de la propiedad.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

La forma en que los nuevos edificios auxiliares se relacionan con otros edificios históricos de una propiedad es importante en los distritos históricos. Una nueva edificación auxiliar afecta directamente la integridad de la propiedad en su conjunto. Por lo tanto, una nueva construcción auxiliar no debe restar valor al carácter histórico de la propiedad.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

El diseño y la construcción de nuevos edificios auxiliares deben cumplir los principios de sostenibilidad en cuanto a materiales, diseño y eficiencia energética.

NO SE REQUIERE REVISIÓN

- 4.5.1: Las unidades de almacenamiento prefabricadas, como cobertizos de jardín, de menos de seis pies de altura, se pueden ubicar en patios traseros.
- 4.5.2: Las unidades prefabricadas deben tener un retranqueo mínimo de tres pies desde las líneas de las propiedades laterales o traseras.
- 4.5.3: Los materiales exteriores aceptables para unidades prefabricadas incluyen aquellos enumerados en la sección “Materiales exteriores en nuevas construcciones” de este capítulo.
- 4.5.4: Se pueden utilizar unidades de almacenamiento prefabricadas de plástico. Las unidades con paredes metálicas no son aceptables para este tipo de edificios.

REVISIÓN ADMINISTRATIVA:

ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN Y PUEDEN SER APROBADAS EN EL NIVEL ADMINISTRATIVO

- 4.5.5: La apariencia y la ubicación de un nuevo edificio auxiliar se debe basar en la apariencia del edificio auxiliar histórico, si lo hubiera. Utilice fotografías históricas y otro tipo de documentación, como mapas de Sanborn Fire Insurance, como guía sobre el tamaño y la ubicación de un edificio auxiliar anterior en la propiedad.
- 4.5.6: Si no se encuentra disponible documentación de un edificio auxiliar histórico en el emplazamiento, el tamaño, el diseño y la ubicación del nuevo edificio auxiliar deben estar en consonancia con los demás edificios auxiliares de la cuadra y el distrito histórico.

- 4.5.7: Los edificios auxiliares se deben ubicar en el patio trasero.
- 4.5.8: El diseño de los nuevos edificios auxiliares será secundario al del edificio histórico principal y deberá ser secundario al diseño del garaje histórico de la propiedad.
- 4.5.9: Los edificios auxiliares de más de seis pies de altura deben ser compatibles en tamaño, escala, proporción, espaciado, textura, retranqueos, altura, materiales, color y detalles con el edificio residencial principal. Además, los nuevos edificios auxiliares pueden estar relacionados con edificios auxiliares similares dentro del distrito histórico.
- 4.5.10: Los materiales que se utilicen en los edificios auxiliares deben reflejar el uso y la función del edificio auxiliar, y no necesariamente los del edificio principal. Los materiales utilizados en las fachadas exteriores de los edificios auxiliares a menudo eran diferentes (más sencillos y menos costosos) que los materiales utilizados para el edificio principal.
- 4.5.11: Los nuevos edificios auxiliares deberán seguir los patrones históricos de retranqueo de los patios laterales y traseros de otros edificios auxiliares que se encuentren en la propiedad, la cuadra o el distrito histórico.
- 4.5.12: El espaciado y el tamaño de las aberturas de ventanas y puertas deben ser similares a los de sus contrapartes históricas dentro de la cuadra o el distrito histórico, al igual que la proporción entre el espacio de la ventana y el muro.
- 4.5.13: Las rampas u otras construcciones relacionadas con la accesibilidad se deben instalar de manera que no afecten la estructura histórica de otros edificios históricos y se deben diseñar y ubicar de manera que sean lo más discretas posible.
- 4.5.14: Si se colocan equipos mecánicos, tragaluces o paneles solares en el techo de un edificio auxiliar, se los debe colocar en la parte trasera o se los debe proteger con mallas de modo que no sean visibles para una persona que se encuentre al nivel del suelo en el lado opuesto de una calle adyacente o en la vía pública.

4.6 MATERIALES EXTERIORES EN NUEVAS CONSTRUCCIONES

POLÍTICA:

Los materiales utilizados en la construcción de nuevos edificios, ampliaciones, garajes y otros edificios auxiliares deben ser compatibles en apariencia y diseño con los materiales de construcción comunes en el distrito, o que son típicos de estructuras del estilo, tipo, antigüedad y ubicación propuestos.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

La forma, los materiales y los detalles de los muros exteriores y las ornamentaciones, así como su escala, textura y variedad, contribuyen al carácter general del distrito histórico.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

Los materiales para la construcción de nuevos muros exteriores deben ser lo más sostenibles posible. Los materiales de revestimiento apropiados pueden incluir estuco, madera, ladrillo o revestimiento cementicio. Los materiales de revestimiento de vinilo y metal no son sostenibles y no se deben utilizar.

REVISIÓN ADMINISTRATIVA:

ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN Y PUEDEN SER APROBADAS EN EL NIVEL ADMINISTRATIVO

- 4.6.1: Las modificaciones que se realicen a edificios existentes, no históricos (consulte “Modificaciones de la estructura y los componentes de edificios históricos”, 3.1.10) que cumplan con los criterios de esta sección se podrán aprobar a nivel administrativo.

REVISIÓN DE LA COMISIÓN:

ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN POR PARTE DE LA HPC

Materiales de muro

- 4.6.2: Los materiales para la nueva construcción deben ser consistentes con los de otros edificios dentro de la propiedad, la cuadra y el distrito histórico. Se debe tener en cuenta el patrón de desarrollo de la propiedad y el lote específicos.

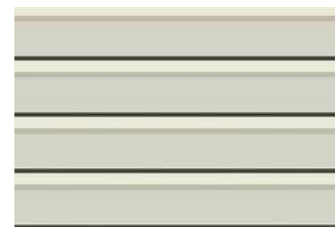


El revestimiento de vinilo se deteriora fácilmente y no se puede reciclar. A la izquierda: daños causados por una tormenta de granizo.

- 4.6.3: El revestimiento de madera puede ser machihembrado, traslapado, novedoso u otro tipo compatible. El revestimiento con tablones y listones de madera también puede ser apropiado para usar en edificios auxiliares; rara vez se utiliza en edificios principales.
- 4.6.4: El ladrillo es un material común en los distritos históricos de la Ciudad de Oklahoma y su uso es apropiado en nuevas construcciones.
- 4.6.5: La piedra, especialmente la arenisca de color tierra que se encuentra en muchos de los distritos históricos, es un material apropiado que se puede incorporar en las nuevas construcciones.
- 4.6.6: El revestimiento cementicio (acabado liso) de un perfil apropiado se puede utilizar en nuevas construcciones de edificios principales independientes, garajes y otros edificios auxiliares. También se puede utilizar para las ampliaciones de estructuras históricas.
- 4.6.7: Los sistemas de acabado de aislamiento exterior (también conocidos como sistema de aislamiento térmico exterior [Exterior Insulation and Finishing System, EIFS] o Dryvit), los revestimientos de metal y vinilo, los bloques de hormigón, los ladrillos de imitación o los materiales agregados de piedra o grava no están permitidos como materiales de muro. Sin embargo, se pueden utilizar bloques de hormigón ornamentales, con revestimiento de roca, moldeados o rústicos para los muros de cimentación si se utilizaron previamente para otros edificios en la propiedad o en el distrito.
- 4.6.8: Los patrones, los tamaños y el color de las piedras individuales deben ser similares a los que se encuentran en la propiedad o en los edificios históricos del distrito histórico y son típicos de estructuras del mismo estilo, tipo, antigüedad y ubicación.
- 4.6.9: Los patrones, los tamaños y los colores de unión de mampostería deben ser similares a los que se encuentran en la propiedad o se usan en edificios históricos del distrito histórico y son típicos de estructuras del mismo estilo, tipo, antigüedad y ubicación.



El revestimiento cementicio con un acabado liso (a la izquierda) es una opción apropiada y sostenible para construcciones nuevas, a diferencia del revestimiento de vinilo o metal (a la derecha).



Ventanas

- 4.6.10: Las ventanas que se construyan en ampliaciones de edificios existentes deben combinar con la proporción, la forma, el patrón, el tamaño, los detalles y el perfil de las ventanas del edificio histórico. Si las ventanas históricas o existentes son de madera, las ventanas de la ampliación pueden ser de madera, madera revestida de vinilo o madera revestida de aluminio. Si las ventanas históricas o existentes son de acero, las ventanas de la ampliación deberán ser de acero u otro metal compatible. Todas las ventanas de las nuevas ampliaciones deben tener un perfil similar al de las ventanas del edificio histórico.



Las ventanas de nuevas construcciones deben ser de madera (a la izquierda) o de madera revestida de aluminio con acabados de esmalte al horno (a la derecha).



- 4.6.11: Las ventanas de nuevas construcciones independientes deben ser similares a sus contrapartes dentro de la propiedad, la cuadra o el distrito histórico. Estas ventanas pueden ser de madera, madera revestida de vinilo, madera revestida de metal o metal con un perfil similar a las ventanas de otros edificios de la propiedad. En el caso de nuevas construcciones de relleno de espacios desocupados, el perfil debe ser similar al de las ventanas utilizadas en otras propiedades de la cuadra o del distrito histórico.
- 4.6.12: Las ventanas nuevas pueden tener un patrón de paneles más simple que sus contrapartes históricas; por ejemplo, si las ventanas históricas son 6/1 (léase “seis hojas sobre una”), entonces se pueden usar ventanas 1/1 del mismo tamaño general.
- 4.6.13: No se permiten ventanas construidas completamente de aluminio o vinilo, y las superficies de aluminio no pueden tener un acabado transparente, laminado ni anodizado, a menos que esté respaldado por la documentación histórica de una propiedad o estructura específica.
- 4.6.14: Se debe utilizar vidrio transparente en todas las ventanas. Generalmente, no son apropiados los vidrios reflectantes, tintados, estampados o arenados en las ventanas. Se puede utilizar vidrio estampado, emplomado o coloreado en travesaños y ventanas laterales cuando así lo establezca el estilo arquitectónico del edificio o cuando lo respalde la documentación histórica de una propiedad o estructura específica.
- 4.6.15: Las ventanas con cristales térmicos (también conocidos como vidrio aislante) son aceptables para ampliaciones o nuevas construcciones. Cuando se proponen cuarterones para crear una apariencia de cristales divididos, deben ser “verdaderas hojas divididas”, lo que significa que la estructura de madera delgada (“cuarterones”) enmarca y separa completamente cada pieza de vidrio de las demás.
- 4.6.16: No se pueden usar cuarterones de imitación intercalados entre capas de vidrio en ventanas térmicas, cuarterones a presión ni cuarterones aplicados a la superficie, excepto cuando se usan cuarterones internos junto con cuarterones aplicados a la superficie fijados permanentemente en el interior y el exterior del vidrio.

- 4.6.17: Las barras de seguridad se pueden utilizar únicamente en el lado interior de las ventanas y no intercaladas entre las capas de vidrio aislante.
- 4.6.18: Se permiten contraventanas y mallas, que deben cumplir con las recomendaciones y los requisitos de las secciones aplicables del capítulo “Modificaciones de la estructura y los componentes de edificios históricos”.

Puertas

- 4.6.19: Las recomendaciones y los requisitos para puertas tipo garaje se describen en la sección “Garaje” de este capítulo.
- 4.6.20: Las recomendaciones y los requisitos para puertas de entrada principales, puertas con mallas y contrpuertas, y puertas visibles desde la vía pública son los mismos que los descritos en el capítulo “Modificaciones de la estructura y los componentes de edificios históricos”.
- 4.6.21: Las puertas de patio batientes (francesas) o corredizas que se utilizan en nuevas construcciones en la parte trasera de un nuevo edificio principal de relleno, o en garajes nuevos, edificios auxiliares o nuevas ampliaciones en el patio trasero y utilizadas junto con ventanas laterales pueden seguir las recomendaciones y los requisitos asociados con la subsección anterior de esta sección, “**Ventanas**”, siempre que las puertas de patio y las ventanas laterales combinen.
- 4.6.22: Las puertas de acceso peatonal que no sean visibles desde la vía pública pueden estar hechas de materiales alternativos que incluyen madera revestida de aluminio, madera compuesta y fibra de vidrio. Las puertas en Heritage Hills deben ser de madera maciza.

Tejados y materiales para tejados

- 4.6.23: En los tejados, se permite el uso de tejas de madera, tejas sintéticas, tejas de pizarra, tejas de terracota o tejas de arcilla. Las recomendaciones y los requisitos para estos materiales se encuentran en el capítulo “Modificaciones de la estructura y los componentes de edificios históricos”.
- 4.6.24: Los tejados de metal solo se permiten si existe documentación histórica que respalde dicho material para la propiedad.
- 4.6.25: Se podrán utilizar tejas de pizarra y arcilla sintéticas si su apariencia combina con la de las tejas de pizarra y arcilla auténticas en todos los aspectos. Estos materiales se podrán considerar para cada caso específico.
- 4.6.26: Los tejados sintéticos deben ser de mayor calidad y, a menudo, se los denomina grado arquitectónico o grado dimensional. Estas tejas generalmente están clasificadas como tejas de 30, 40 o 50 años y tienen un perfil más grueso.
- 4.6.27: No se deben utilizar tejados contruidos de membranas de una sola capa en tejados inclinados.
- 4.6.28: No se deben utilizar tejas de asfalto multicolor ni tejas de madera sintética en tejados inclinados.
- 4.6.29: Los aleros, las albardillas, las cornisas, las buhardillas y las molduras de tejado históricos se deben conservar y preservar.

4.7 ELEMENTOS PARA MEJORAR LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN LAS NUEVAS CONSTRUCCIONES

POLÍTICA:

La instalación de nuevos elementos para mejorar la eficiencia energética es apropiada siempre y cuando no perjudique el aspecto histórico de la propiedad o el distrito.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO:

Los elementos energéticos y de ahorro energético contemporáneos o nuevos se deben colocar fuera de la vista del público y no deben restarle valor al carácter histórico de un edificio o distrito.

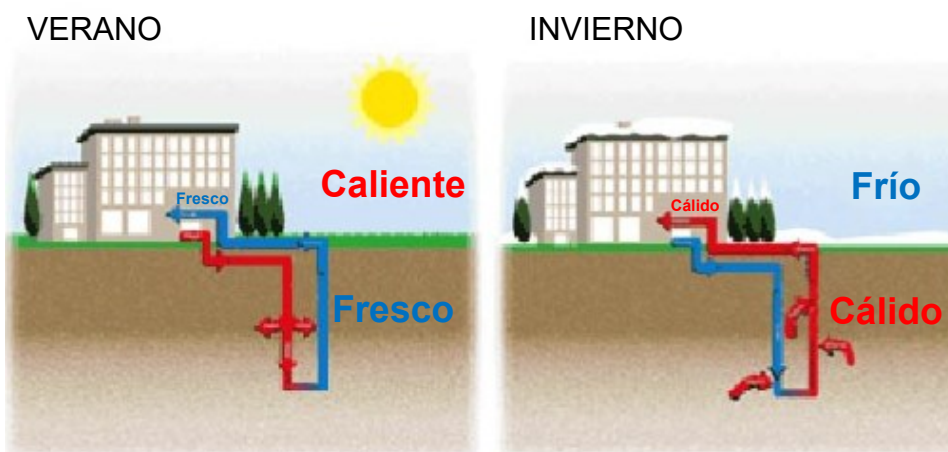
JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD:

Las aplicaciones prácticas de los métodos de energía alternativa siguen progresando y se espera que la relación costo-beneficio de la aplicación de esta tecnología a edificios más antiguos sea más atractiva en los próximos años. Se fomenta la instalación de fuentes de energía alternativas, cuando sea práctico y económico hacerlo, para conservar energía y favorecer los esfuerzos de sostenibilidad.

NO SE REQUIERE REVISIÓN

Bombas de calor geotérmicas

- 4.7.1: Las bombas de calor geotérmicas utilizan la temperatura constante de la tierra, en lugar del aire exterior, como medio de intercambio.
- 4.7.2: Los sistemas de calefacción y refrigeración geotérmica pueden ahorrar entre un 20 y un 70 % en costos energéticos, dependiendo de la temporada. La instalación de un sistema de este tipo, que implica la perforación de agujeros en el suelo, no afecta el exterior del edificio y ofrece un importante ahorro energético.
- 4.7.3: En el caso de equipos geotérmicos visibles por encima del nivel del suelo, consulte las mismas recomendaciones y requisitos para equipos mecánicos en el capítulo “Consideraciones sobre el emplazamiento y el paisaje”.



Los sistemas geotérmicos utilizan la temperatura constante de la tierra para intercambiar aire caliente y frío.



Paneles solares (a la izquierda) y tejas solares (a la derecha) colocados apropiadamente en las líneas traseras del tejado.



REVISIÓN ADMINISTRATIVA:

ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN Y PUEDEN SER APROBADAS EN EL NIVEL ADMINISTRATIVO

- 4.7.4: Los paneles solares y las tejas solares se deben instalar en las pendientes del tejado orientadas hacia la parte posterior y se deben colocar en posición plana sobre la pendiente del tejado. No deben ser visibles desde la vía pública ni desde las calles, incluidas las calles laterales de los lotes ubicados en las esquinas o interiores.
- 4.7.5: Las tejas y los paneles expuestos al sur reciben luz solar durante todo el día, por lo cual es la ubicación ideal para paneles o tejas solares. Sin embargo, no se permiten paneles ni tejas solares en la pendiente frontal (sur) del tejado de los edificios orientados al sur. Los paneles solares y las tejas solares son más adecuados para edificios orientados al norte cuya pendiente del tejado orientada al sur solo es visible desde el patio trasero.
- 4.7.6: Se recomienda instalar paneles solares independientes en edificios orientados al sur, en un patio trasero y fuera de la vista del público.
- 4.7.7: Se pueden instalar paneles solares en patios traseros, siempre que la altura del panel y el sistema de montaje combinados sean inferiores a seis pies y no sean visibles desde la vía pública ni desde las propiedades adyacentes.



Izquierda: una ubicación apropiada para los paneles solares, fuera de la vista del público y protegidos en un patio trasero; derecha: los paneles solares no se deben ubicar en líneas de tejados que sean visibles desde la vía pública.



REVISIÓN DE LA COMISIÓN:

ACCIONES QUE REQUIEREN REVISIÓN POR PARTE DE LA HPC

Turbinas eólicas

- 4.7.8: Las turbinas eólicas requieren espacio abierto para aprovechar la energía del aire en movimiento, lo que generalmente significa que el equipo se debe instalar a una altura superior a la de cualquier otra estructura o árbol. Este método de generación de energía probablemente no resulte práctico en distritos históricos urbanos y no está permitido.
- 4.7.9: La Comisión de Preservación Histórica puede reconsiderar la autorización de turbinas eólicas si se realizan avances suficientes en la tecnología para garantizar la compatibilidad con edificios y distritos históricos, por ejemplo, a través del cumplimiento de los requisitos para elementos paisajísticos en patios traseros (no visibles desde la vía pública o propiedades vecinas y de menos de seis pies de alto).

APÉNDICE A

DEFINICIONES

Los siguientes términos se utilizan a lo largo de estas Normas y directrices. Algunos de estos términos también se encuentran en el Código Municipal de la Ciudad de Oklahoma, 2010, capítulo, Código de Zonificación y Planificación, artículo II.

ALBARDILLA: una tapa, un remate o una cubierta de protección de un muro o parapeto, a menudo de piedra, terracota, hormigón, metal o madera. Puede ser plana, pero comúnmente tiene una pendiente para evacuar el agua.

ALERO: los bordes inferiores salientes de un techo, que sobresalen del muro de un edificio.

ALTURA: la distancia vertical desde el nivel promedio del suelo hasta el nivel promedio del techo.

AMPLIACIÓN o EXPANSIÓN: significa un aumento en el área del piso de un edificio, o una modificación en la línea del techo de un edificio, como la construcción de una buhardilla, que aumenta la cantidad de espacio del piso dedicado al uso o la ocupación humanos.

APROPIADO: típico del estilo arquitectónico histórico, compatible con el carácter del distrito histórico y consistente con estos criterios de preservación.

ÁREA DE ENTRADA: el punto de entrada a un edificio o tienda para brindar protección contra la intemperie y contra el movimiento hacia afuera de una puerta. Consta los siguientes componentes: puerta, ventana de travesaño (encima de la puerta), ventanas laterales o ventanas de exhibición y superficie del suelo.

BALCÓN: una plataforma que se proyecta desde el muro exterior de un edificio por encima de la planta baja, que está expuesta al aire libre, tiene acceso directo al interior del edificio y no está sostenida por postes ni columnas que se extienden hasta el suelo.

CALLEJÓN: significa un derecho de paso público que normalmente proporciona un medio secundario de acceso a una propiedad colindante.

CARÁCTER: atributos, cualidades y características que conforman y distinguen un lugar o una urbanización en particular y le dan a dicho lugar un sentido de definición, propósito y singularidad.

CARACTERÍSTICA PROTEGIDA: una característica arquitectónica o paisajística que se debe conservar y su apariencia histórica debe recibir mantenimiento, en la medida de lo posible, en todos los aspectos.

CARACTERÍSTICAS NATURALES: las características o los elementos del entorno exterior que no se ven alterados sustancialmente por la actividad humana, como formaciones terrestres, árboles, plantas, ríos y lagos.

CARACTERÍSTICAS SIGNIFICATIVAS DE LOS RECURSOS HISTÓRICOS o ARQUITECTÓNICOS:

Aquellas características que son importantes o expresan la calidad y la integridad histórica, arquitectónica o cultural del recurso y el entorno; e incluyen, entre otros aspectos, materiales de construcción, detalles, altura, volumen, proporción, ritmo, escala, retranqueo, entorno, forma, accesorios de la calle y la mano de obra. A continuación, se presentan las siguientes definiciones:

- A. *Accesorios de calle:* aquellas aceras o elementos fijos de la calle que proporcionan limpieza, comodidad, dirección o seguridad y son compatibles en diseño con su entorno e incluyen, entre otros, contenedores de basura, bancos, señales, luces, hidrantes y paisajismo, incluidos, entre otros, árboles, arbustos y jardineras.

- B. *Altura*: la distancia vertical desde el nivel promedio del suelo hasta el nivel promedio del techo.
- C. *Detalles*: aspectos arquitectónicos que, debido a un tratamiento particular, llaman la atención sobre determinadas partes o características de una estructura.
- D. *Entorno*: los edificios, las estructuras, los monumentos o los paisajes circundantes que proporcionan estética visual o calidad auditiva a los recursos históricos o arquitectónicos.
- E. *Escala*: la proporción armoniosa de las partes de un edificio, una estructura o un monumento entre sí y con respecto a la figura humana.
- F. *Forma*: la disposición física de las estructuras de edificios o monumentos y sus partes componentes, incluidos, entre otros, techos, puertas, ventanas y fachadas.
- G. *Materiales de construcción*: las características físicas que crean la apariencia estética y estructural del recurso, incluida, entre otras, la consideración de la textura y el estilo de los componentes y sus combinaciones, como ladrillo, piedra, tejas, madera, hormigón o estuco.
- H. *Proporción*: la relación dimensional entre una parte de una estructura o dependencia y otra.
- I. *Ritmo*: consulte “Ritmo”.

CERCA LATERAL DE ESQUINA: una cerca adyacente a una calle lateral.

CERCA LATERAL INTERIOR: una cerca que no está adyacente a una calle ni a un callejón.

CERCA: una barrera construida artificialmente de cualquier material o combinación de materiales, que se erige para encerrar, proteger o separar áreas.

CERTIFICADO DE APROBACIÓN (CA): el documento oficial emitido por la Comisión de Preservación Histórica que aprueba cualquier solicitud de permiso para construir, erigir, demoler, reubicar, reconstruir, restaurar o modificar cualquier estructura designada por la autoridad de este capítulo.

COLINDANTE: que tiene un límite común o que está separado de dicho límite común por un callejón o servidumbre. Este término implica una mayor proximidad que el término “adyacente”.

COLUMNA DE FACHADA: elementos verticales delgados dentro de la abertura de la fachada que ayudan a sostener el dintel.

COLUMNA: un elemento vertical y esbelto que sostiene parte de un edificio o una estructura.

COMISIÓN: la Comisión de Preservación Histórica de la Ciudad de Oklahoma City.

COMPATIBILIDAD: las características de los diferentes usos o actividades que permiten ubicarlos cerca unos de otros en armonía visual y sin conflicto.

CONSTRUCCIÓN DE RELLENO: una nueva construcción o el traslado de estructuras existentes a lotes baldíos o el reemplazo de estructuras deterioradas o completamente estropeadas en vecindarios o urbanizaciones existentes.

CONSTRUCCIÓN: el acto o negocio de construir una estructura o parte de una estructura.

CORNISA: una banda horizontal que sobresale y remata el parapeto o techo de un edificio.

DEMOLICIÓN POR NEGLIGENCIA: el acto o proceso de descuidar el mantenimiento y las reparaciones de un edificio, lo que permite que el edificio se deteriore hasta el punto en que pueda ser necesaria la demolición.

DEMOLICIÓN: el acto o proceso que destruye o arrasa una estructura o sus dependencias, en parte o en su totalidad, o daña permanentemente su integridad estructural, incluida su ruina por negligencia en el mantenimiento y las reparaciones necesarias.

DINTEL: un elemento estructural horizontal (marco de madera o viga de acero) que abarca una puerta, ventana o abertura enmarcada y sostiene el muro por encima de la abertura.

DIRECTOR: el director de Servicios de Desarrollo, el director de Planificación o el director de Obras Públicas, según lo determine el contexto.

DISTRITO HISTÓRICO: un área geográfica definible que contiene un número de estructuras, características u objetos históricos relacionados, unidos por acontecimientos pasados o por razones estéticas, por un plan o desarrollo físico, y que se han declarado como HP (Preservación histórica) o HL (Monumento histórico) por la Ciudad de Oklahoma City. Es posible que estos distritos históricos se hayan o no designado a nivel estatal o incluido en el Registro Nacional de Lugares Históricos.

DISTRITO: consulte “Distrito de zonificación”.

DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN: una sección de la ciudad designada en el texto de este capítulo y delineada en el Mapa Oficial de Distritos de Zonificación, para la cual se prescriben requisitos de uso de la tierra y estándares de construcción y urbanización.

EDIFICIO AUXILIAR: un edificio subordinado o una parte del edificio principal, cuyo uso se encuentra en el mismo lote y es incidental al uso dominante del edificio o local principal.

EDIFICIO HISTÓRICO: un edificio importante debido a su asociación con un acontecimiento histórico o con la historia de una localidad. En estas Normas y directrices para la preservación, se hace referencia particular a un hito de la Ciudad de Oklahoma City.

EDIFICIO PRINCIPAL: el edificio histórico principal de un emplazamiento histórico individual.

EDIFICIO, ESTRUCTURA O EMPLAZAMIENTO CONTRIBUYENTE: un edificio o emplazamiento que refuerza la integridad visual o la interpretabilidad de un distrito histórico. Un edificio contribuyente no es necesariamente “histórico” (50 años o más). Un edificio contribuyente puede carecer de distinción individual, pero puede contribuir al estatus del distrito histórico como entidad sociocultural significativa y distinguible.

ELEMENTOS PAISAJÍSTICOS: aquellos elementos que contribuyen al paisaje, tales como mobiliario exterior, terrazas, patios, iluminación exterior y otros elementos que puedan ubicarse en conjunción con un paisaje.

ELEMENTOS QUE DEFINEN EL CARÁCTER: aquellos materiales y elementos arquitectónicos de un edificio que definen la naturaleza o el carácter histórico del edificio. Dichos elementos pueden incluir la forma del edificio, el revestimiento exterior, los materiales del tejado, el diseño de puertas y ventanas, características exteriores como marquesinas y porches, molduras exteriores e interiores, etc.

EMPLAZAMIENTO: el terreno en el que se ubica un edificio u otro elemento.

EN ESPECIE: reemplazar materiales o características existentes con materiales de apariencia o composición idéntica.

ENREJADO: una rejilla o celosía abierta de madera o metal que se coloca verticalmente en un emplazamiento y generalmente está sostenida por columnas de madera, y que suele usarse como protección y servir de soporte para enredaderas trepadoras.

ENTRADA: una puerta, un portón o un pasaje que se utiliza para ingresar a un edificio.

ERIGIR: construir o edificar.

ESCALA: las proporciones armoniosas de las partes de un edificio, estructura o monumento entre sí y con respecto a la figura humana.

ESTACIONAMIENTO: cualquier instalación fuera de la vía pública, no cerrada, a nivel del suelo, que se utiliza con el propósito de almacenamiento temporal de vehículos, que no puede exceder los siete días. Las instalaciones de estacionamiento cerradas, como garajes de varios pisos o instalaciones de estacionamiento construidas dentro de los límites de un edificio o una estructura más grande, o las instalaciones de estacionamiento asociadas con urbanizaciones residenciales unifamiliares y bifamiliares, no están incluidas dentro de esta definición.

ESTILO ARQUITECTÓNICO: una categoría de arquitectura de edificios similares que se distinguen por características semejantes de construcción, diseño, materiales, etc. Los estilos típicos en la Ciudad de Oklahoma incluyen el estilo vernáculo, el estilo neoclásico, el estilo artesano, el estilo Reina Ana y el estilo misión.

ESTILO ELEVADO: la versión más detallada y ornamentada de un estilo arquitectónico particular; se utiliza en contraste con ejemplos más simples, tanto de diferentes períodos como del mismo período; lo opuesto a vernáculo.

ESTRUCTURA CONTRIBUYENTE: una estructura que conserva su integridad arquitectónica esencial de diseño y cuyo estilo arquitectónico es típico o integral a un distrito histórico.

ESTRUCTURA DE ESTACIONAMIENTO: una estructura (edificio) que alberga vehículos estacionados.

ESTRUCTURA HISTÓRICA: aquellos elementos y características de un edificio histórico que son originales y contribuyen a la integridad del edificio histórico.

ESTRUCTURA: cualquier elemento construido o erigido, cuyo uso requiere una ubicación permanente en el suelo o que está unida a algo que tiene una ubicación permanente en el suelo. Incluye, entre otros, edificios principales y auxiliares, carteles publicitarios, vallas publicitarias, paneles de carteles, cercas, muros, entradas para vehículos, aceras y áreas de estacionamiento.

FACHADA DE CALLE: el entorno que abarca una calle o una carretera dentro de una cuadra, e incluye edificios, paisajismo, mobiliario urbano y señalización.

FACHADA DE EDIFICIO: la elevación exterior de un edificio, que se extiende desde el nivel del suelo hasta la parte superior del alero, el muro o el parapeto, a lo largo de todo el edificio y con frente a calles públicas o privadas.

FACHADA LATERAL DE ESQUINA: una fachada que da a una calle lateral.

FACHADA LATERAL INTERIOR: una fachada que no da a una calle ni a un callejón.

FACHADA SUPERIOR: la parte mayoritariamente sólida del muro por encima de la ventana de exhibición. Puede tratarse de una superficie simple en un edificio de un piso o contener hileras de ventanas que definen el número y la ubicación de los pisos en un edificio de varios pisos, y puede incluir bandas o patrones decorativos.

FASCIA: una banda o moldura horizontal ancha y plana sobre una superficie de muro con poca proyección.

FENESTRACIÓN: la proporción y el tamaño de las aberturas de ventanas y puertas y el ritmo, el orden y la disposición de la fachada de un edificio.

HISTÓRICO: importante en la historia. Se distingue de “antiguo”, que transmite el sentido de objetos o acontecimientos relacionados con el pasado, mientras que “histórico” transmite un sentido de importancia.

INDEPENDIENTE: un edificio o estructura que está separado y no está unido a ninguna estructura ni edificio existente o adyacente.

INTEGRIDAD: una medida de la autenticidad de la identidad histórica de una propiedad, evidenciada por la subsistencia de los elementos físicos que existían durante el período histórico de la propiedad en comparación con su estado inalterado.

JUNTA DE MORTERO: junta de mampostería entre unidades de mampostería, como ladrillo o piedra, rellena con mortero para transferir la carga, proporcionar una unión entre las unidades y protegerlas de la intemperie.

LETRERO DE BIENES RAÍCES: un letrero que anuncia la venta o arrendamiento de un interés en bienes inmuebles.

LETRERO: cualquier estructura o parte de ella o cualquier dispositivo, fijado, pintado, sostenido o representado permanente o temporalmente en un edificio, una cerca, un poste u otra estructura que se utiliza o se pretende utilizar para atraer la atención. Un “letrero” no debe incluir una bandera, banderín ni insignia de ninguna nación, asociación de naciones, estado, ciudad ni otra unidad política.

LOTE: una parcela de tierra que tiene límites fijos y designados en un plano o mediante una descripción de límites y medidas, y de tamaño suficiente para cumplir con las regulaciones mínimas de uso y los estándares de urbanización.

MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN ORDINARIOS: cualquier trabajo destinado a remediar el daño o deterioro de los elementos del emplazamiento o de una estructura o sus dependencias que no implica ningún cambio en los materiales, las dimensiones, el diseño, la composición, la textura, el revestimiento de la superficie ni la apariencia visual.

MANTENIMIENTO: la conformidad de un edificio y sus instalaciones con el código conforme al cual se construyó el edificio o con otro código de mantenimiento aplicable.

MARQUESINA: cualquier estructura que no sea un toldo, elaborada de tela, metal u otros materiales con un marco fijado a un edificio o que sobresale de él, y cuyo soporte es un marco sostenido por el suelo o la acera.

MATERIALES SINTÉTICOS: materiales de construcción que se fabrican con componentes artificiales o hechos por el hombre, a diferencia de los materiales derivados de fuentes naturales, como plantas, árboles o tierra.

MEZCLA DE MORTERO: la composición química (y las proporciones de estos ingredientes) del mortero utilizado en mampostería.

MODIFICACIÓN: significa cualquier cambio en el tamaño, la forma, el carácter, la ocupación o el uso de un edificio o una estructura.

Modificación importante: una modificación que afecta la integridad histórica, cultural o arquitectónica, la interpretabilidad o el carácter de un edificio, una estructura, un emplazamiento o un distrito. Generalmente, incluye el tipo de trabajo que normalmente se realiza con la ayuda de un diseñador arquitectónico profesional o con planos de calidad profesional.

Modificación menor: una modificación que no afecta significativamente la integridad histórica, cultural ni arquitectónica, la interpretabilidad ni el carácter de un edificio, una estructura, un emplazamiento o un distrito. Generalmente, incluye el tipo de trabajo que normalmente se realiza sin la ayuda de un diseñador arquitectónico profesional o sin planos de calidad profesional.

MODIFICAR o MODIFICACIÓN: realizar cambios en una estructura existente.

MONUMENTO: una estructura, un edificio, un emplazamiento o un monumento individual que contribuye al patrimonio histórico, arquitectónico o arqueológico de la Ciudad.

MORTERO: los materiales utilizados para rellenar las juntas de mampostería.

MURO: una estructura o seto que proporciona una barrera física, generalmente construido de un material sólido como piedra o roca.

NO CONTRIBUYENTE (EDIFICIO, ESTRUCTURA, EMPLAZAMIENTO): un edificio, una estructura o un emplazamiento que no contribuye a la importancia histórica de una propiedad o un distrito, y que perjudica la integridad visual o la interpretabilidad de un distrito histórico.

NUEVA CONSTRUCCIÓN: el acto de ampliar una estructura existente o erigir una nueva estructura principal o auxiliar o dependencias a una estructura, incluidos, entre otros, edificios, extensiones, edificaciones anexas, escaleras de incendios y muros de contención.

OFICIAL DE PRESERVACIÓN HISTÓRICA: el jefe del personal responsable de la preservación del Departamento de Planificación de la Ciudad de Oklahoma City. El oficial de Preservación Histórica también actúa como secretario de la Comisión de Preservación Histórica.

ORIGINAL: características, componentes, materiales u otros elementos de una estructura que fueron parte de su construcción inicial; o estructuras que fueron parte del desarrollo inicial de un emplazamiento (como estructuras auxiliares construidas al mismo tiempo que la estructura primaria relacionada). Las características o estructuras que no son originales de una estructura o emplazamiento pueden haber adquirido importancia histórica por derecho propio y aún pueden considerarse “históricas”.

ORNAMENTACIÓN: cualquier objeto decorativo o serie de objetos que se añaden a la estructura básica para mejorar su apariencia visual.

PAISAJE: todo el entorno exterior de un emplazamiento, un distrito o una región, incluidas las formaciones terrestres, los árboles, las plantas, los ríos y los lagos y el entorno construido.

PAISAJISMO DURO: partes del entorno exterior de un emplazamiento, distrito o región que está construido con mampostería u otros materiales impermeables, incluidas aceras, entradas de vehículos o patios.

PARAPETO: la parte de un muro exterior que se extiende completamente por encima del techo.

PATIO DE ESQUINA LATERAL: un patio lateral en un lote ubicado en una esquina que colinda con una calle.

PATIO FRONTAL:

A. Un área abierta que da a una calle y colinda con esta, que se extiende a través del frente del lote entre las líneas laterales del lote y que tiene una profundidad horizontal mínima medida desde la calle igual a la profundidad del patio delantero mínimo especificado para el distrito en el que se encuentra el lote. La línea de patio delantero requerida representa la línea delante de la cual no se puede erigir ningún edificio ni estructura, excepto escalones, porches no cerrados, toldos, marquesinas y garajes abiertos, según lo permitido en este capítulo.

B. En usos comerciales o industriales, el patio delantero siempre deberá estar adyacente a una autopista o arteria si el lote colinda con dicha instalación.

PATIO LATERAL DE ESQUINA: un patio lateral que colinda con una calle.

PATIO LATERAL INTERIOR: un patio lateral que no colinda con una calle ni con un callejón.

PATIO LATERAL: un área abierta que se extiende entre el patio delantero requerido y el patio trasero requerido, y tiene un ancho mínimo medido desde la línea del lote lateral según lo especificado para el distrito de zonificación en el que se encuentra el lote. Los escalones podrán extenderse hasta un patio lateral según lo permita este capítulo.

PATIO TRASERO: un área abierta que se extiende a través de la parte trasera del lote entre las líneas laterales del lote y que tiene una profundidad mínima medida desde la línea trasera del lote según lo especificado para el distrito de zonificación en el que se encuentra el lote. Los escalones, porches no cerrados y balcones no cerrados podrán extenderse hasta el patio trasero según lo permita este capítulo.

En los lotes ubicados en una esquina y en los lotes interiores, el patio trasero deberá estar, en todos los casos, en el extremo opuesto del lote con respecto al patio delantero.

PATIO: un espacio abierto a nivel del suelo, que no sea una cancha ni plaza, entre una estructura y las líneas de lote adyacentes, desocupado y sin obstrucciones por ninguna parte de una estructura desde el suelo hacia arriba, excepto cuando se disponga específicamente lo contrario en este capítulo. Al momento de medir un patio con el propósito de determinar la profundidad del patio delantero, trasero o lateral, se deberá utilizar la profundidad horizontal mínima entre la línea del lote y un edificio o una estructura.

PÉRGOLA: una rejilla abierta, sostenida por hileras de columnas, para el cultivo de enredaderas; más a menudo una serie de vigas de madera que sostienen tablas estrechas sostenidas por columnas de madera; puede estar unida a un edificio o cubrir un jardín o una pasarela.

PISO: el espacio entre dos pisos de una estructura, o entre un piso y un techo.

PLACA DE PROTECCIÓN: una placa de metal (generalmente de latón) fijada a la parte inferior de una puerta para protegerla de daños.

PORCHE: una zona cubierta y pavimentada de un edificio, especialmente una casa, que está abierta por delante y normalmente por los lados.

POSTIGO: un panel con bisagras que cierra una abertura de ventana o puerta además de la puerta o ventana estándar, puede ser sólido o con recortes o listones de ventilación.

PRESERVACIÓN: el uso adaptativo, la conservación, la protección, la reconstrucción, la restauración, la rehabilitación o la estabilización de emplazamientos, edificios, distritos, estructuras o monumentos significativos para el patrimonio de la gente de la Ciudad de Oklahoma. A continuación, se presentan las siguientes definiciones:

- A. *Conservación:* en términos de preservación histórica, el uso continuado y la apariencia de una estructura o área, que se mantiene esencialmente en su estado actual.
- B. *Estabilización:* el proceso de implementar medidas diseñadas para detener el deterioro y establecer la estabilidad estructural de un recurso inseguro o deteriorado, manteniendo la forma esencial tal como existe actualmente sin cambiar notablemente la apariencia exterior del recurso.
- C. *Protección:* en términos de preservación histórica, la seguridad de un recurso tal como existe mediante el establecimiento de los mecanismos de este capítulo.
- D. *Reconstrucción:* en términos de preservación histórica, el acto o el proceso de duplicar la estructura, la forma y los materiales originales del edificio mediante una nueva construcción basada en la documentación del requisito histórico.
- E. *Rehabilitación:* consulte “Rehabilitación”.
- F. *Restauración:* el proceso de recuperar con precisión la totalidad o parte de la forma y los detalles de un recurso y su entorno, tal como aparecieron en un período de tiempo particular, mediante la eliminación de trabajo posterior y el reemplazo de trabajo anterior faltante.
- G. *Uso adaptativo:* la modificación restringida de un recurso histórico o arquitectónico para adaptarlo a usos para los cuales el recurso no se construyó originalmente, pero de tal manera que se mantenga el carácter histórico y arquitectónico general.

PROPORCIÓN: la relación dimensional entre una parte de una estructura o dependencia y otra. Las proporciones de la fachada involucran las interrelaciones como la altura y el ancho, el porcentaje de la fachada destinado a aberturas de ventanas y puertas, el tamaño de estas aberturas y las alturas del piso al techo. A menudo descritas como una relación, las proporciones pueden ser verticales (más alto que ancho), horizontales (más ancho que alto) o no direccionales (igualmente alto y ancho).

PROTECCIÓN: una construcción o vegetación cuya función esencial es separar, proteger, ocultar o cubrir de la vista, pero no sostener.

PUENTE: una estructura que se extiende sobre una depresión o vía acuática; generalmente, lleva una vía de transporte como un sendero, una carretera o un ferrocarril.

PUERTA COCHERA: una plataforma cubierta o descubierta que se proyecta desde el muro exterior de un edificio, tiene acceso directo al nivel de la calle del edificio y no tiene muros de soporte de techo en tres lados, y que puede estar sostenida por postes.

RAMPA: una superficie inclinada que hace una transición entre dos niveles diferentes; generalmente se utiliza para proporcionar acceso a un edificio o una superficie elevada para aquellas personas con discapacidades.

RECONSTRUCCIÓN: el acto o el proceso de duplicar la estructura, la forma y los materiales del edificio originales mediante una nueva construcción.

REEMPLAZO: intercambiar un elemento deteriorado de un edificio, una estructura o un objeto por uno nuevo que coincida con el elemento original.

REHABILITACIÓN: el acto o el proceso de hacer posible un uso compatible para una propiedad a través de reparaciones, modificaciones y ampliaciones, preservando al mismo tiempo aquellas partes o características que transmiten sus valores históricos, culturales o arquitectónicos.

REJUNTAR: reparar las juntas de mampostería existentes quitando el mortero defectuoso e instalando mortero nuevo.

RENOVACIÓN: el acto o el proceso de reparar o modificar un edificio existente para un nuevo uso, o para hacerlo funcional; esto puede implicar el reemplazo de partes menores.

REPARACIÓN: arreglar una parte deteriorada de un edificio, estructura u objeto, incluidos sistemas o equipos mecánicos o eléctricos, para que sea funcional; puede implicar el reemplazo de partes menores.

REPLICAR: copiar o reproducir un edificio o elemento histórico.

RESTAURACIÓN: el acto o el proceso de representar con precisión la forma, las características y el carácter de un proyecto tal como se veía en un período de tiempo concreto.

RETRANQUEO: la distancia requerida entre cada estructura y el límite del lote en el que está ubicada. Consulte “Patio”, “Patio de esquina lateral”, “Patio frontal”, “Patio trasero” y “Patio lateral”.

REVESTIMIENTO CON TABLONES Y LISTONES DE MADERA: un tipo de revestimiento de muro donde los tablones aplicados están espaciados estrechamente, generalmente colocados de manera vertical, cuyas juntas están cubiertas por tiras estrechas de madera.

RITMO: un patrón regular de formas que incluye, entre otras, ventanas, puertas, elementos salientes y alturas de un edificio, estructura o monumento, o un grupo de estos.

SOFITO: la superficie inferior expuesta de cualquier componente superior de un edificio, como un arco, un balcón, una viga, una cornisa o un alero de techo.

TAPAJUNTAS: una lámina de metal u otro material flexible formado para evitar que el agua entre en un edificio o una estructura a través de las juntas o intersecciones, como en la parte en que un techo se cruza con un muro o una chimenea.

TEJAS ARQUITECTÓNICAS: tejas de asfalto compuesto que son más pesadas y tienen un tamaño irregular que se asemeja al aspecto texturizado aleatorio de las tejas de madera.

TOLDO: un cobertizo fijo de cualquier material y de cualquier longitud, que no está sostenido por columnas ni postes desde el suelo, sino que está fijado a un edificio.

TRASLADAR: la reubicación de una estructura de su sitio o a otro sitio.

TRAVESAÑO: un panel de vidrio sobre una barra de marco horizontal (barra de travesaño) en la parte superior de una ventana o puerta, que se utiliza para permitir que entre más luz en una habitación interior o en el interior de un edificio.

VENTANA DE EXHIBICIÓN: un área grande de vidrio dentro de la abertura de una fachada.

VERNÁCULO: un edificio construido sin haber sido diseñado por un arquitecto o una persona con una formación formal similar; a menudo, está basado en formas tradicionales o regionales; no en un estilo elevado.

VÍA PÚBLICA: el terreno utilizado para un corredor de transporte, como una calle, un callejón o una vía férrea; generalmente propiedad del gobierno y cuyo mantenimiento está a cargo de este.

VIDRIERA: una fachada a nivel del suelo de un edificio comercial con ventanas de exhibición con parteluces o columnas mínimas; a menudo tiene una entrada empotrada. Por lo general, las vidrieras se ubicaban en establecimientos minoristas.

VIERTAGUAS: el elemento inferior horizontal de un marco de ventana u otro marco.

VIGA: cualquiera de las vigas paralelas que sostienen un techo.

VISIBILIDAD DESDE UNA VÍA PÚBLICA: la posibilidad de ser visto desde cualquier derecho de vía pública u otro lugar, ya sea de propiedad privada o pública, en el que se permita o invite habitualmente al público a estar.

Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

APÉNDICE B

NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE PROPIEDADES HISTÓRICAS DEL MINISTERIO DEL INTERIOR, 1995

Estas normas del Ministerio del Interior se desarrollaron para guiar el trabajo realizado en estructuras históricas; la intención es ayudar con la preservación a largo plazo del significado de una propiedad a través de la preservación, la restauración, la rehabilitación o la reconstrucción de los materiales y los elementos históricos. Estas normas se aplican a enfoques, tratamientos y técnicas que son consistentes con la preservación, la restauración, la rehabilitación y la reconstrucción de propiedades históricas, y se proporcionan ejemplos de trabajos recomendados. Los ejemplos que repercuten negativamente en el carácter histórico de una propiedad histórica se enumeran como “no recomendados”. Estas normas se reproducen aquí para que los propietarios las utilicen a la hora de determinar el tratamiento apropiado para una propiedad histórica.

PRESERVACIÓN se define como el acto o el proceso de implementar las medidas necesarias para mantener la forma, la integridad y los materiales existentes de una propiedad histórica. El trabajo, incluidas las medidas preliminares para proteger y estabilizar la propiedad, generalmente se centra en el mantenimiento y la reparación continuos de materiales y elementos históricos en lugar de reemplazos importantes y nuevas construcciones. Las nuevas ampliaciones exteriores no están dentro del alcance de este tratamiento; sin embargo, la modernización limitada y delicada de los sistemas mecánicos, eléctricos y de plomería, y otros trabajos que exige el código para que las propiedades sean funcionales, son apropiados como parte de un proyecto de preservación.

- Una propiedad se utilizará tal y como era históricamente o se le dará un nuevo uso que optimice la conservación de materiales, las características, los espacios y las relaciones espaciales distintivos. Cuando no se haya identificado un tratamiento ni un uso, se protegerá una propiedad y, de ser necesario, se estabilizará hasta que se puedan realizar trabajos adicionales.
- Se conservará y preservará el carácter histórico de una propiedad. Se evitará la sustitución de materiales históricos que estén intactos o se puedan reparar, así como la modificación de los elementos, los espacios y las relaciones espaciales que caracterizan una propiedad.
- Cada propiedad se reconocerá como un registro físico de su período, lugar y uso. Los trabajos necesarios para estabilizar, consolidar y conservar los materiales y elementos históricos existentes serán física y visualmente compatibles, se podrán identificar mediante una inspección minuciosa y se documentarán adecuadamente para futuras investigaciones.
- Los cambios en una propiedad que hayan adquirido importancia histórica por derecho propio se conservarán y preservarán.
- Se conservarán los materiales, los elementos, los acabados y las técnicas de construcción distintivos, así como los ejemplos de construcción artesanal que caracterizan una propiedad.
- Se evaluará el estado actual de los elementos históricos para determinar el nivel apropiado de intervención necesario. Cuando la gravedad del deterioro requiera reparación o reemplazo limitado de un elemento distintivo, el nuevo material deberá coincidir con el antiguo en composición, diseño, color y textura.
- Los tratamientos químicos o físicos, si procede, se realizarán con los medios más suaves posibles. No se utilizarán tratamientos que dañen los materiales históricos.

- Los recursos arqueológicos se protegerán y preservarán en el lugar. Si es necesario alterar dichos recursos, se adoptarán medidas de mitigación.

RESTAURACIÓN se define como el acto o el proceso de representar con precisión la forma, los elementos y el carácter de una propiedad tal como se veía en un período de tiempo concreto mediante la eliminación de elementos de otros períodos de su historia y la reconstrucción de los elementos faltantes del período de restauración. La modernización limitada y delicada de los sistemas mecánicos, eléctricos y de plomería, y otros trabajos que exige el código para que las propiedades sean funcionales, son apropiados como parte de un proyecto de restauración.

- Una propiedad se utilizará tal y como era históricamente o se le dará un nuevo uso que refleje el período de restauración de la propiedad.
- Se conservarán y preservarán los materiales y elementos del período de restauración. No se realizará la extracción de materiales ni la alteración de elementos, espacios y relaciones espaciales que caracterizan el período.
- Cada propiedad se reconocerá como un registro físico de su período, lugar y uso. Los trabajos necesarios para estabilizar, consolidar y conservar los materiales y elementos del período de restauración serán física y visualmente compatibles, se podrán identificar mediante una inspección minuciosa y se documentarán adecuadamente para futuras investigaciones.
- Se documentarán los materiales, los elementos, los espacios y los acabados que caracterizan otros períodos históricos antes de su modificación o eliminación.
- Se conservarán los materiales, los elementos, los acabados y las técnicas de construcción distintivos, así como los ejemplos de construcción artesanal que caracterizan el período de restauración.
- Los elementos deteriorados del período de restauración se repararán en lugar de reemplazarse. Cuando la gravedad del deterioro requiera el reemplazo de un elemento distintivo, el nuevo elemento deberá coincidir con el antiguo en diseño, color, textura y, cuando sea posible, materiales.
- El reemplazo de los elementos faltantes del período de restauración se sustentará con pruebas documentales y físicas. No se creará una falsa sensación de historia mediante la añadidura de elementos conjeturales, características de otras propiedades o la combinación de elementos que nunca existieron juntos históricamente.
- Los tratamientos químicos o físicos, si procede, se realizarán con los medios más suaves posibles. No se utilizarán tratamientos que dañen los materiales históricos.
- Los recursos arqueológicos que se vean afectados por un proyecto se protegerán y preservarán en el lugar. Si es necesario alterar dichos recursos, se adoptarán medidas de mitigación.
- Los diseños que nunca se ejecutaron históricamente no se construirán.

REHABILITACIÓN se define como el acto o el proceso de hacer posible un uso compatible para una propiedad a través de reparaciones, modificaciones y ampliaciones, preservando al mismo tiempo aquellas partes o características que transmiten sus valores históricos, culturales o arquitectónicos.

- Una propiedad se utilizará tal y como era históricamente o se le dará un nuevo uso que requiera un cambio mínimo en sus materiales, características, espacios y relaciones espaciales distintivos.
- Se conservará y preservará el carácter histórico de una propiedad. Se evitará la eliminación de materiales distintivos o la modificación de elementos, espacios y relaciones espaciales que caracterizan una propiedad.
- Cada propiedad se reconocerá como un registro físico de su período, lugar y uso. No se realizarán cambios que creen una falsa sensación de desarrollo histórico, como agregar elementos conjeturales o características de otras propiedades históricas.
- Los cambios en una propiedad que hayan adquirido importancia histórica por derecho propio se conservarán y preservarán.
- Se conservarán los materiales, los elementos, los acabados y las técnicas de construcción distintivos, así como los ejemplos de construcción artesanal que caracterizan una propiedad.
- Los elementos históricos deteriorados se repararán en lugar de reemplazarse. Cuando la gravedad del deterioro requiera el reemplazo de un elemento distintivo, el nuevo elemento deberá coincidir con el antiguo en diseño, color, textura y, cuando sea posible, materiales. El reemplazo de los elementos faltantes se sustentará con pruebas documentales y físicas.
- Los tratamientos químicos o físicos, si procede, se realizarán con los medios más suaves posibles. No se utilizarán tratamientos que dañen los materiales históricos.
- Los recursos arqueológicos se protegerán y preservarán en el lugar. Si es necesario alterar dichos recursos, se adoptarán medidas de mitigación.
- Las nuevas ampliaciones, modificaciones exteriores o nuevas construcciones conexas no deberán destruir los materiales históricos, las características y las relaciones espaciales que caracterizan la propiedad. La nueva obra se deberá diferenciar de la antigua y deberá ser compatible con los materiales, las características, el tamaño, la escala, la proporción y el volumen históricos para proteger la integridad de la propiedad y su entorno.
- Las nuevas ampliaciones y las nuevas construcciones adyacentes o conexas se realizarán de tal manera que, si se eliminan en el futuro, no se afecte la forma esencial ni la integridad de la propiedad histórica ni su entorno.

RECONSTRUCCIÓN se define como el acto o proceso de representar, mediante una nueva construcción, la forma, las características y los detalles de un emplazamiento, paisaje, edificio, estructura u objeto que no subsiste, con el propósito de replicar su apariencia en un período específico y en su ubicación histórica.

- La reconstrucción se utilizará para representar partes de una propiedad que desaparecieron o no subsistieron cuando haya evidencia documental y física disponible para permitir una reconstrucción precisa con un mínimo de conjeturas y cuando dicha reconstrucción sea esencial para la comprensión pública de la propiedad.
- La reconstrucción de un paisaje, edificio, estructura u objeto en su ubicación histórica estará precedida por una investigación arqueológica exhaustiva a fin de identificar y evaluar aquellas características y artefactos que son esenciales para una reconstrucción precisa. Si es necesario alterar dichos recursos, se adoptarán medidas de mitigación.
- La reconstrucción deberá incluir medidas para preservar todos los materiales, las características y las relaciones espaciales históricos que permanecen.
- La reconstrucción se deberá basar en la duplicación precisa de características y elementos históricos corroborados por evidencia documental o física en lugar de diseños conjeturales o la disponibilidad de características diferentes de otras propiedades históricas. Una propiedad reconstruida deberá recrear la apariencia de la propiedad histórica que no subsistió en cuanto a materiales, diseño, color y textura.
- Una reconstrucción se identificará claramente como una recreación contemporánea.
- Los diseños que nunca se ejecutaron históricamente no se construirán.

APÉNDICE C: BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES

- “Building Deconstruction”, en el sitio web <http://www.advancedrestoration.com/>
- “Downtown Littleton, Colorado Design Review Guidelines”. Draft Guidelines, Littleton, Colorado.
- “Energy Efficiency and Renewable Energy: Your Home: Windows”, en el sitio web <http://www.energysavers.gov/>
- Energy Heritage. “A guide to improving energy efficiency in traditional and historic homes”. Edimburgo, Escocia: Changeworks, sin fecha.
- English Heritage. “Building Regulations and Historic Buildings: Balancing the needs for energy conservation with those of building conservation”. 2002.
- Giuliano, Meg y Ann Stephenson. “Energy Efficiency, Renewable Energy, and Historic Preservation: A Guide for Historic District Commissions”. Portsmouth, Nuevo Hampshire: Clean Air-Cool Planet, 2009.
- Gray and Pape, Inc. “Over-the-Rhine Green-Historic Study: Exploring the Intersection Between Environmental Sustainability and Historic Preservation”. Cincinnati, Ohio: Over The Rhine Foundation, 2009.
- “Historic Preservation and Sustainability”. Informe preparado por CHRS, Inc. Cheltenham, Pensilvania, sin fecha.
- Howe, Jim, Ed McMahon y Luther Propst, *Balancing Nature and Commerce in Gateway Communities* Washington, D.C., Covelo, California: Island Press, 1997.
- “It’s Easy Being Green: Sustainability in Bayfield From a Historic Preservation Perspective”. Bayfield, Wisconsin: Ciudad de Bayfield, Wisconsin, 2002.
- Knapik, Michelle, ed. “Philadelphia High-Performance Building Renovation Guidelines”. Filadelfia: Ciudad de Filadelfia, 2004.
- Knight, Dennis. “Better Buildings”. Charleston, Carolina del Sur: Charleston Green Committee, 2009.
- Kooles, Kimberly. “Adapting Historic District Guidelines for Solar and Other Green Technologies”. En la revista del Foro del National Trust for Historic Preservation, otoño de 2009, en línea en <http://www.preservationnation.org/issues/sustainability/solar-panels/additional-resources/NTHP-Forum-Article-2009-Solar-and-HD.pdf>

Leimenstoll, Jo y Ramsey. "Davidson Historic District Guidelines". Davidson, Carolina del Norte: Ciudad de Davidson, 2009.

"Lexington, Kentucky Local Historic District and Landmark (H-1) Design Review Guidelines". Lexington, Kentucky, www.lexingtonky.gov.

"Loudoun County Historic and Cultural Conservation District Guideline". Leesburg, Virginia: Loudoun County Department of Planning, 2008.

Oklahoma City, Oklahoma QuickLinks, People QuickLinks, "Housing Characteristics" en el sitio web <http://quickfacts.census.gov/qfd/states/40/40550001k.html>

"Putting Down Roots, Landscape guidelines for the selection, care and maintenance of trees in central Oklahoma". Oklahoma City Planning Department, Oklahoma City, Oklahoma, 2009.

"Secretary of the Interior's Standards for Rehabilitation & Illustrated Guidelines on Sustainability for Rehabilitating Historic Buildings". Servicio de Parques Nacionales de Washington, D.C., 2011.

Informe de SELC sobre el crecimiento en el centro de Tennessee, Internet; consultado el 30 de octubre de 2003 en http://www.southernenvironment.org/Cases/smart_growth_tn/growing_report.shtml

Synertech Systems Corporation. "Making Your Historic Building Energy Efficient: Volume 1 Principles & Approaches". Boulder, Colorado: Office of Environmental Affairs, 2007.

Wabash Valley Trust. "Green Recommendations for Historic Rehabilitation and Urban Infill". Lafayette, Indiana: Wabash Valley Trust, 2010.

Way, Ginny. "Sustainable Preservation: An Addendum to Building with Nantucket in Mind". Nantucket, Massachusetts: Clean Air-Cool Planet, 2009.

"Windows and Sustainability: An Environmental Perspective", en el sitio web <http://continuingeducation.construction.com/article.php?L=20&C=211&P=8>

Winter, Nore' "Developing Sustainability Guidelines for Historic Districts". Washington, D.C.: National Trust for Historic Preservation, 2011.

Winter, Nore'. "Developing "Green"-Friendly Guideline: Advice for Preservation Commissions". En el Foro del National Trust for Historic Preservation, diciembre de 2010, en línea en <http://www.preservationnation.org/forum/resource-center/forum-library/public-articles/developing-green-friendly.html>