

CENTER FOR HISTORIC AMERICAN BUILDING ARTS

CHABA

# BRIDGETON



## GUIAS DE DISEÑO PARA EL DISTRITO HISTORICO

FINAL DRAFT- NOT FOR REPRODUCTION

TRADUCCION AL ESPAÑOL DE "BRIDGETON DESIGN GUIDELINES FOR THE HISTORIC DISTRICT"  
REALIZADA POR ARQ. MARIA CERDA-MORENO Y JAIME BUSTOS DE HARO

\*\*\*\*\*

## CONTENIDO

\*\*\*\*\*

PREFACIO	1
INTRODUCCIÓN	5
PODERES Y PROCEDIMIENTOS DE REVISION DE LA COMISION DEL DISTRITO HISTORICO DE BRIDGETON	7
LAS GUIAS	
REHABILITACION Y MANTENIMIENTO	9
Paredes exteriores y tratamiento de superficies	10
Ventanas	14
Entradas y pórticos	16
Molduras	19
Techos	19
Fachadas comerciales	19
Letreros	21
Cercas	22
Aceras y caminos	22
Pintura Exterior	22
Medio - Dobles y arquitectura de coexistencia	23
Objetos naturales	23
NUEVA CONSTRUCCION	
Emplazamiento	24
Tamaño y escala	25
Ritmo y énfasis direccional	26
Materiales	26
Elementos de construcción	27
Estacionamientos cubiertos y descubiertos	27
DEMOLICION Y REUBICACION	
Demolición selectiva	N/A
Demolición completa	N/A
Reubicación de edificios	27
MAPA DE DISTRITOS HISTORICOS	
BIBLIOGRAFIA SELECCIONADA	
GLOSARIO DE TERMINOS ARQUITECTONICOS	
APÉNDICE	
Ordenanzas y Enmiendas del Distrito Histórico de Bridgeton	
Ordenanza de Zonificación Sección 708 – Letreros	

\*\*\*\*\*

GUIAS DE DISEÑO PARA EL DISTRITO Y SITIOS HISTÓRICOS DE BRIDGETON  
\*\*\*\*\*

La preparación de estas guías es un proyecto de la Comisión del Distrito Histórico de Bridgeton y de la Oficina de Desarrollo Comunitario. Agradecemos la asistencia y cooperación de la ciudad de Plainfield. Las guías históricas de Plainfield han sido un modelo para este proyecto en el que muchas de las ilustraciones y gran parte de la narrativa han sido aplicadas a este documento.

Donald H. Rainear, Mayor

Elaine V. Mitchell, Administrador

Raymond H. Maier, Director, Oficina de Desarrollo Comunitario

\*\*\*\*\*

Consejeros municipales de Bridgeton

Comisión del Distrito Histórico de Bridgeton

James Hursey, President

Pauline Boykin

Eugene Mitchell

Douglas Fisher

Donald Olbrich

Francis Reilly, Chairman

Robert Felmey, Vice-Chairman

Robert Watson

Christina Miles

Eric Pangburn

\*\*\*\*\*

Oficina de Desarrollo Comunitario de la Ciudad de Bridgeton

181 E. Commerce Street

Bridgeton, New Jersey 08302

PREPARADO POR RAYMOND MAIER, DIRECTOR DE DESARROLLO COMUNITARIO

BILL RIZZO, GLASSBORO STATE COLLEGE PASANTE

REVISADA 1990

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

PREFACIO

\*\*\*\*\*

Los habitantes de Bridgeton saben que su pequeña ciudad es una de las comunidades más atractivas de Nueva Jersey. Bridgeton, con una población de 19,000 personas, posee servicios e instalaciones recreacionales de gran calidad para todos los miembros de la familia. Ubicada en

una zona agrícola alejada del deterioro de los grandes centros urbanos, Bridgeton está a poca distancia en coche de Filadelfia, Atlantic City, Wilmington, la Bahía y las costas del Océano. El toque final al encanto de Bridgeton es su gran distrito histórico compuesto de estructuras victorianas, coloniales y federales.

Los gobiernos estatales y federales han reconocido el encanto arquitectónico de Bridgeton a través de la inclusión de sus distritos históricos en los Registros Estatales y Nacionales de Lugares Históricos. Los habitantes de Bridgeton se enorgullecen de que su distrito, con más de 2.200 estructuras, es el más grande del Estado de Nueva Jersey, conteniendo algunos de los mejores ejemplos de carpintería y arquitectura victoriana. Bridgeton tiene muchos edificios de calidad registrables que podrían ser inscritos en forma individual en el Registro Nacional, debido a su arquitectura e historia especial. Sin embargo, es la abundancia de estructuras de "calidad registrables" que en su conjunto presentan las condiciones de vida que encanta a la gente. Aunque las estructuras de calidad del distrito tal vez no califican para el Registro Nacional en forma individual, estas contribuyen colectivamente al entorno estético y arquitectónico que hace la diferencia entre un barrio histórico y una colección de edificios antiguos. El valor económico de estos edificios suele relacionarse con el nivel de integridad de la arquitectura durante renovación, rehabilitación y trabajos de conservación. La ciudad ha establecido un programa de reurbanización a través de sus Programas de Desarrollo Comunitario para estimular la rehabilitación de edificios comerciales, viviendas e instalaciones públicas. Fachadas y avisos han sido rehabilitados en edificios comerciales, y cientos de viviendas de valor histórico en el distrito han sido rehabilitadas y pintadas. Las aceras del centro de la ciudad y del parque Riverfront se han reconstruido con aceras de ladrillo en el estilo victoriano incluyendo postes de iluminación, bancos y jardines. Una consecuencia de estas mejoras ha sido el inicio de una industria turística que es testimonio de la atracción que la ciudad ejerce en toda la región.

Estos logros han sido reconocidos por el Consejo Consultivo Nacional de Lugares Históricos, con el Premio de Preservación Histórica Nacional de 1988 a la ciudad de Bridgeton, por su Programa de Mejoramiento de propiedades. Durante las ceremonias celebradas en Washington, DC, en noviembre de 1988, el alcalde de Bridgeton, Donald Rainear aceptó el Premio Nacional de Conservación para el Programa de Rehabilitación de propiedades de la Ciudad. El presidente Reagan explicó que "anteriormente, muchos pensaban que el trabajo de preservación era costoso, consumía tiempo y era limitado en sus resultados. Tenemos pruebas... que demuestran que es una noción falsa. De hecho, las iniciativas bien informadas, planificadas y coordinadas demuestran que se pueden obtener resultados rentables y generar beneficios sociales y económicos más allá del alcance original del proyecto".

El gobierno de la ciudad también ha adoptado una ordenanza para el Distrito Histórico que promueve los tratamientos adecuados en el exterior de las estructuras históricas de los distritos y limita las alteraciones inadecuadas a características arquitectónicas importantes. Con el fin de facilitar la aplicación de la Ordenanza del Distrito Histórico, estas guías han sido desarrolladas para el uso de la Comisión del Distrito Histórico en la revisión de proyectos antes de emitir los permisos de construcción, y para los propietarios que planean realizar mejoras en sus propiedades. Estas Guías del Distrito Histórico se han elaborado con la intención de ayudar a esta generación a preservar los edificios históricos y sus características arquitectónicas para el disfrute y el uso de las nuevas generaciones.

\*\*\*\*\*

(Foto de Casa Victoriana)

FINAL DRAFT - NOT FOR REPRODUCTION

\*\*\*\*\*

## INTRODUCCIÓN

\*\*\*\*\*

En 1984, el Ayuntamiento de la Ciudad de Bridgeton adoptó una ordenanza para proteger el Distrito Histórico de Bridgeton, declarando que "el patrimonio histórico, cultural, arquitectónico y social de la ciudad de Bridgeton se entrega al cuidado de una generación a la otra para ser usado, enriquecido y transmitido," y que "el carácter, estilo y calidad de vida en la Ciudad dependen en gran medida de la protección de esta herencia". La ordenanza también reconoce que nuestra herencia trae consecuencias económicas e influye la calidad de vida en nuestra comunidad.

La ordenanza establece un procedimiento para la revisión de todo trabajo propuesto al exterior de un inmueble ubicado en el Distrito Histórico, con la intención de no sólo disuadir o prohibir modificaciones inapropiadas, demolición o nueva construcción, sino también fomentar la rehabilitación o preservación históricamente correcta y estéticamente agradable. El proceso de revisión ofrece la oportunidad al personal de la Ciudad y la Comisión del Distrito Histórico para hacer sugerencias sobre reparaciones al dueño del inmueble, y al mismo tiempo asegurar la continuidad del uso de la propiedad sin destruir su valor estético, arquitectónico y a menudo económico. Dado que hay una diferencia sutil entre verdades arquitectónicas y opinión individual, los revisores y los propietarios deben trabajar cuidadosamente para encontrar soluciones que sean aceptables. Si no se pueden encontrar soluciones satisfactorias, un permiso de construcción no se expedirá y el trabajo no puede continuar.

Estas directrices proporcionan normas uniformes para los propietarios, arquitectos y constructores que planean trabajar en el Distrito Histórico, y son la base de revisión utilizada por la Comisión del Distrito Histórico, personal de Desarrollo Comunitario, y funcionarios de Zonificación y Planificación. Las guías también proporcionan información sobre rehabilitación y nueva construcción. Información adicional se puede obtener en las publicaciones citadas en la bibliografía, o contactando al Oficial del Distrito Histórico de la Ciudad o uno de los miembros de la Comisión del Distrito Histórico.

Las guías incluyen: (1) una sección sobre los poderes y procedimientos de revisión de la Comisión del Distrito Histórico, que explica el proceso de revisión de la aplicación y el proceso de apelación; (2) una sección dedicada a la Rehabilitación y Mantenimiento que se ocupa de los trabajos exteriores en inmuebles residenciales y comerciales; (3) una sección sobre nueva construcción que identifica los criterios utilizados para evaluar los planos de construcción para estructuras nuevas dentro del Distrito Histórico; (4) una sección sobre Demolición y Reubicación, la cual explica los criterios utilizados para demoliciones parciales o selectivas, demolición completa y reubicación de edificios; (5) un mapa de los distritos históricos; (6) una bibliografía; (7) un glosario de términos arquitectónicos y (8) Enmiendas incluyendo la Sección 708 de la Ordenanza de Zonificación que regula los letreros.

La identificación del Distrito Histórico de la Ciudad de Bridgeton es el resultado de la Encuesta de Sitios Históricos realizada para los 6000 edificios de Bridgeton y ejecutada por el arquitecto

Hugh McCauley y su personal, entre junio y septiembre de 1979. El resultado de la encuesta demostró que más de 2.200 hogares tenían significancia histórica y arquitectónica incluyendo propiedades con calidad para ser registradas, calidad del distrito, calidad alterada del distrito, calidad radicalmente alterada del distrito, propiedades sin distinción, e intrusiones. Las propiedades con calidad para ser registradas son aquellas que tienen valores arquitectónicos o históricos extraordinarios, que las hacen elegibles para el Registro Nacional de Lugares Históricos. Las propiedades con calidad del distrito son aquellas que contribuyen al carácter y cualidad del Distrito Histórico, y que lo califican para su inclusión en el Registro Nacional. Si bien es importante que los trabajos de rehabilitación en el Distrito Histórico sean compatibles con el estándar, este será aplicado con más rigor en la rehabilitación de viviendas incluidas en el Registro.

La Comisión del Distrito Histórico establece que el trabajo de rehabilitación considerado históricamente correcto suele ser compatible visualmente con el diseño del edificio que se está rehabilitando. A veces es necesario hacer cambios a la construcción original con el fin de corregir un diseño deficiente, o reutilizar un inmueble para un uso moderno. La Comisión considera que el uso de diseños o artificios modernos a menudo resultan inadecuados para edificios históricos, sino también que todo lo que es antiguo no es necesariamente valioso. En la medida que estos cambios se realicen con sensibilidad, determinara cuán positivamente esta generación transmita su patrimonio a las generaciones futuras.

Estas guías se basan en la revisión de la literatura de preservación histórica, el conocimiento y la experiencia de los miembros de la Comisión del Distrito Histórico, la Ordenanza del Distrito Histórico de Bridgeton y la Secretaria del Interior, Normas y Guías para la Rehabilitación de Edificios Históricos.

La Comisión del Distrito Histórico de Bridgeton agradece la ayuda de la Ciudad de Plainfield cuyas guías de diseño sirvieron de modelo para este documento y de la que varias de sus ilustraciones se han utilizado, para mostrar los principios importantes de preservación histórica. Gran parte de la narrativa de las guías de preservación generalmente aceptadas se ha reproducido textualmente de las Guías de Distrito Histórico de Plainfield. La Comisión del Distrito Histórico de Bridgeton ha añadido y continuara añadiendo a estas guías para proveer instrucciones e información que ayude a abordar los problemas que son de interés especial para Bridgeton.

Febrero 1990

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## PODERES y PROCEDIMIENTOS DE REVISION

De La

### COMISION HISTORICA DE BRIDGETON

\*\*\*\*\*

El Consejo de la Ciudad de Bridgeton creó la Comisión del Distrito Histórico de Bridgeton en 1984 con la adopción de la Ordenanza del Distrito Histórico. En 1989, el Ayuntamiento modificó la ordenanza, para designar a la Junta de Apelación de Zonificación como organismo apelativo para las acciones de la Comisión, y de cumplir con la legislación estatal promulgada desde 1984. La Comisión cuenta con cinco miembros que tienen una reunión pública al mes para revisar las aplicaciones mayores para certificados de autorización.

#### **Certificados de Autorización**

Se requieren Certificados de Autorización (CA) para todo cambio exterior en edificios ubicados dentro del Distrito Histórico. Los tipos de trabajo que necesitan un CA incluyen: (1) demolición, (2) Reubicación de un edificio o mejora, (3) cambio en el aspecto exterior, (4) nueva construcción, y (5) cambios o adiciones en la iluminación exterior de una propiedad incluyendo letreros. Las excepciones que no requieren una CA son: (a) Repintado, reparación o reemplazo exacto de mejoras existentes y (b) Letreros de identificación que tienen menos de un pie cuadrado de área o cuatro pies cuadrados para un rótulo comercial, siempre y cuando este sujeto de forma paralela a la fachada del edificio o estructura. El CA se requiere para aplicaciones mayores y menores. Se requieren certificados de autorización antes de expedir un permiso de construcción y antes de comenzar un trabajo. También se requiere un Certificado de Autorización antes de comenzar un trabajo que no requiere un permiso de construcción.

#### **Aplicaciones Mayores**

La ordenanza establece que las aplicaciones mayores son las solicitudes de Certificado de Autorización para demolición, reubicación de un edificio, adición a un edificio, o la construcción de una nueva estructura en el Distrito Histórico. Además se consideran aplicaciones mayores otros cambios exteriores que a juicio del Oficial Administrativo del Distrito Histórico, pueden afectar sustancialmente las características del Distrito, y requerirán comparecencia ante la Comisión del Distrito Histórico.

Se requiere notificación a todos los propietarios dentro de 200 pies desde los linderos del lote y una certificación que pruebe que dicha notificación ha sido enviada por correo certificado a todos estos propietarios, por lo menos 10 días antes de la reunión de la Comisión. Además, también se debe proporcionar prueba de la publicación de la notificación de la aplicación en el periódico oficial, no menos de 10 días antes de que la materia sea oída por la Comisión. La Comisión, sin embargo, puede decidir no aplicar este requisito en virtud del Artículo 5.5 de la ordenanza, si el cumplimiento se considera una carga irrazonable y que la naturaleza de la modificación propuesta no justifica el gasto adicional de notificación.

La aplicación completa debe ser recibida en la Oficina de Planificación de la Ciudad por lo menos 10 días antes de la reunión de la Comisión, con el fin de que la Comisión actúe formalmente sobre la materia. Sin embargo, la Comisión puede oír una materia de manera informal fuera de plazo proporcionando, si el Oficial Administrativo tiene tiempo suficiente para examinar la solicitud y agregarla a la agenda. Las aplicaciones mayores se deciden en un plazo de 45 días después de que la aplicación se ha declarado completa.

### **Aplicaciones menores**

Las Aplicaciones Menores presentadas a la Oficina de Planificación Municipal pueden ser resueltas de inmediato por el Oficial Administrativo del Distrito Histórico, si se considera que la solicitud está completa y hay información suficiente para justificar una decisión. Si el Oficial Administrativo determina que otras propiedades serán afectadas por el cambio propuesto, el propietario puede ser requerido a notificar a los propietarios de las propiedades afectadas por correo certificado. Esos propietarios tendrán 30 días para presentar una objeción por escrito. Si no se recibe objeción por escrito la materia se someterá a la Comisión.

## Rehabilitación y Mantenimiento

La Comisión del Distrito Histórico de Bridgeton está encargada de la revisión de las aplicaciones para Certificados de Autorización asegurando su consistencia con la Ordenanza del Distrito Histórico de la ciudad y las normas de la Secretaria del Interior para la Rehabilitación de Inmuebles. La Ordenanza y dichas normas se utilizan para revisar las aplicaciones para trabajo exterior incluyendo rehabilitación, mantenimiento, preservación, rediseño o restauración de inmuebles. Estas normas tienen por objeto establecer control en las construcciones con relación al estilo, forma, materiales usados (incluyendo color de la pintura), así como mejoramientos auxiliares tales como letreros, cercas, veredas, luces, objetos naturales, vegetación y áreas verdes que componen el entorno del edificio. Estas normas también tienen por objeto el registro, protección, conservación, restauración y recuperación de los edificios e imagen urbana con importancia histórica para la ciudad de Bridgeton.

La Ordenanza del Distrito Histórico de Bridgeton requiere que para que las aplicaciones sean consideradas para Certificados de Autorización, lo siguiente sea presentado:

- a. El impacto del cambio propuesto en el carácter arquitectónico e histórico del edificio,
- b. La importancia del edificio en la municipalidad y el grado en el que su interés histórico o arquitectónico sería alterado en detrimento del interés público, y
- c. La viabilidad para reproducir texturas y acabados existentes, tomando en cuenta los materiales y mano de obra necesarios para lograr una reproducción adecuada.

Las normas de la Secretaria del Interior para Rehabilitación establecen:

1. Se hará todo esfuerzo razonable para proporcionar un uso adecuado para todo inmueble que requiera la alteración del edificio, su estructura, y/o su entorno, incluso cuando se mantenga el uso original de la propiedad.
2. Las cualidades distintivas originales o el carácter de un edificio incluyendo su estructura, entorno y contexto urbano no deberán ser destruidos. La eliminación o alteración de materiales históricos o de elementos arquitectónicos distintivos se deberá evitar cuanto sea posible.
3. Todos los edificios, estructuras, y componentes que constituyen el entorno del inmueble sitios serán evaluados como productos de su propio tiempo. Las alteraciones que no tienen base histórica y que buscan recrear una apariencia de un pasado previo serán rechazadas.
4. Todo cambio que ha tomado lugar a lo largo del tiempo es evidencia de la historia y el desarrollo del edificio, su estructura, y su entorno. Estos cambios pueden haber adquirido importancia en su propio derecho; esta importancia deberá ser reconocida y respetada.
5. Las características arquitectónicas distintivas y ejemplos de mano de obra particulares de cada edificio, estructura y su entorno, deberán ser tratados con sensibilidad.
6. Los elementos arquitectónicos deteriorados, deberán ser reparados en lugar de ser reemplazados en medida de lo posible. En caso de que una sustitución sea necesaria durante la construcción, el nuevo material deberá ser compatible con el material reemplazado en composición, diseño, color, textura y otras cualidades visuales. La reparación o sustitución de elementos arquitectónicos que ya no existen se deberá hacer con base en reproducciones precisas de los elementos originales, substanciada por evidencia histórica, física o pictórica, en lugar de diseños conjeturales o de la disponibilidad de elementos arquitectónicos obtenidos de otros edificios o estructuras.

7. La limpieza de la superficie de las estructuras se realizará con los medios más cuidadosos posibles. Métodos de limpieza como arena a alta presión y otros métodos de limpieza que puedan dañar los materiales de construcción históricos no serán permitidos.
8. Se hará todo esfuerzo razonable para proteger y preservar recursos arqueológicos afectados por, o adyacentes a, una adquisición, estabilización, conservación, rehabilitación, restauración o un proyecto de reconstrucción.
9. Alteraciones y adiciones de diseño contemporáneo a propiedades existentes no serán rechazadas, siempre y cuando las modificaciones y adiciones no destruyan material arquitectónico o cultural de importancia, y sean compatibles con el tamaño, escala, color, material, y carácter de la propiedad, barrio, o entorno.
10. Se hará todo esfuerzo razonable para que las adiciones nuevas y alteraciones a estructuras existentes se ejecuten previendo que si tales adiciones o alteraciones fueran eliminadas en el futuro, la forma esencial y la integridad de la estructura se mantendrá intacta.

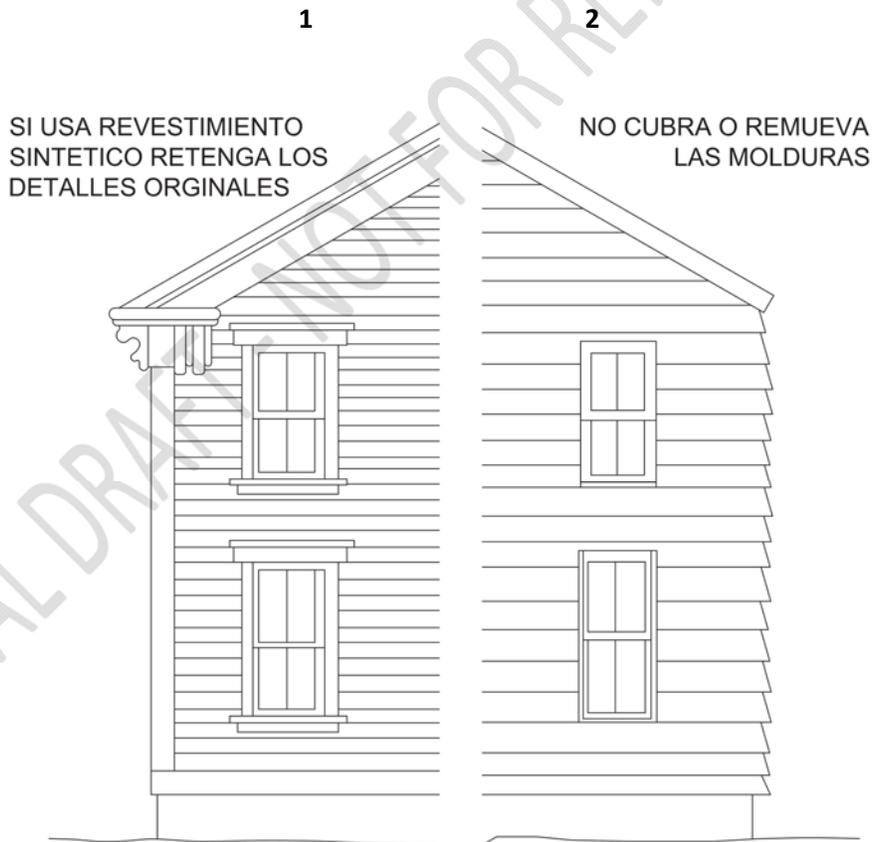
### **Paredes Exteriores y Tratamiento de Superficies**

Los materiales y el estilo de las paredes exteriores definen el carácter arquitectónico de un edificio. Usualmente al rehabilitar un edificio, nada se verá mejor que los materiales originales. Cuando el tejido original exterior está muy deteriorado, se debe decidir entre la viabilidad de una restauración o la elección de otras alternativas. Para tomar esta decisión se deben consultar las siguientes guías:

1. Todo esfuerzo razonable se hará para mantener y reparar las paredes exteriores y materiales de revestimiento originales en lugar de reemplazarlos.
2. Cuando una pared exterior está demasiado deteriorada para ser reparada, debe ser reemplazada con un material similar al original. El nuevo material deberá asemejarse lo más posible en tamaño, forma, textura y color al material original.
3. No revista los materiales originales con materiales nuevos inadecuados, como la piedra artificial ("Permastone"), chapa de ladrillo artificial o tejas de asfalto o asbestos.
4. Los métodos recomendados para retirar la pintura deteriorada del revestimiento de madera son raspado manual, lijado a mano y pistolas eléctricas de aire caliente. Evite métodos destructivos tales como chorro de arena o agua para remover revestimiento. Utilice métodos adecuados para quitar la pintura con contenido de plomo.
5. La pintura de un revestimiento histórico de madera no debe ser removida y teñida con pinturas transparentes para crear un efecto "natural".
6. Se debe mantener el color original y la textura de paredes de mampostería. La apariencia de las paredes de ladrillo a menudo mejora con el tiempo, adquiriendo una pátina que no se puede replicar con nuevos materiales. Acabados tales como estuco o pintura no deberán ser removidos de las paredes que posean valor histórico. Del mismo modo, no deberá aplicarse pintura o estuco a muros que originalmente no hayan sido acabados con esos materiales.
7. Limpie la mampostería y el mortero sólo cuando sea necesario para detener el deterioro o eliminar suciedad excesiva, utilizando el método más delicado posible. Soluciones cáusticas, chorro de arena, y chorros de agua a alta presión no deben ser utilizados. Limpieza en excesiva puede erosionar las superficies de mampostería y acelerar el deterioro.
8. Repare las juntas de las paredes de mampostería cuando haya evidencia de desintegración de mortero, grietas en las uniones de mortero, ladrillos sueltos, o retención de humedad en

las paredes. El nuevo mortero debe replicar el mortero original en composición, resistencia, perfil, color y textura.

9. Los recubrimientos artificiales pueden utilizarse en estructuras revestidas en madera, solo si el revestimiento de reemplazo es diseñado en forma apropiada, imitando la anchura y textura de la tablilla original, y sin poner en peligro el estado físico y la vida estructural del edificio. Las molduras arquitectónicas deben conservarse. En muchas casas de estilo victoriano en Bridgeton, en que el recubrimiento suele ser de 4 pulgadas de ancho (con terminado liso y sin grano de madera) debe conservarse, incluyendo los tableros de esquina, las molduras de ventanas y cornisas. La Comisión puede requerir que se hagan reparaciones esenciales al techo o a la estructura antes de cubrir las paredes con revestimiento artificial. El propietario puede optar por utilizar recubrimiento artificial en colores aceptados. Las dos ilustraciones que siguen muestran un ejemplo de uso de recubrimiento artificial que menoscaba el valor arquitectónico de un edificio (2) y un ejemplo de las características que no deben ser cubiertas al instalar el revestimiento artificial en un edificio (1).





Los canalones de desagüe empotrados deteriorados pueden gotear en los aleros que los soportan. No cubra los aleros, cornisa, y repisas adyacentes para ocultar las manchas de agua que resultan cuando estos canalones empiezan a gotear. El agua simplemente derramará por el interior de la pared y causará daños serios al edificio. Los canalones empotrados y cornisas ornamentales son elementos significativos en el diseño de muchos edificios históricos.

Los tableros de esquina en algunas residencias históricas, pueden cubrirse con revestimiento artificial, pero sólo si es cubierto con un revestimiento vertical del mismo espesor que el original. Los tableros de esquina pueden ser pintados de un color diferente que el cuerpo del edificio.

Las escamas son una ornamentación festoneada que aparece en muchas residencias de Bridgeton. No las cubra con revestimiento artificial.

Los tableros verticales son usados en el revestimiento de algunas casas. Si estos tableros aparecen en la tercera planta o en las ventanas saledizas, no los cubra con revestimiento artificial.

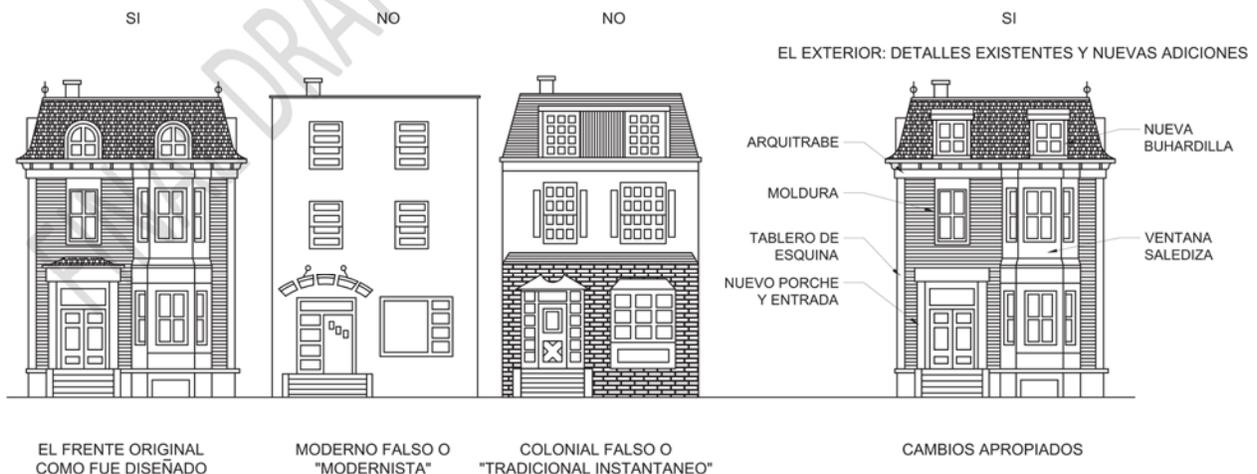
La banda de remate aparece a menudo para separar el tratamiento del material de la pared exterior de un piso en relación con el piso siguiente. No cubra estas bandas de remate con revestimiento artificial.

Los dinteles son vigas horizontales sobre las ventanas o puertas y que a menudo tienen elementos decorativos. Los dinteles no deben ser removidos o cubiertos con revestimiento artificial. Es aconsejable dejar las molduras de las ventanas descubiertas y pintarlas cuando sea necesario para mantener el carácter arquitectónico del edificio.

Los soportes en los porches y en las cornisas del techo se deben conservar.

### Comentarios Adicionales sobre el Revestimiento Artificial

Los preservacionistas en este país han adoptado una posición contraria al uso de revestimiento artificial en estructuras históricas y consideran que el revestimiento artificial no ofrece resultados a costos razonables, como afirman los vendedores de estos productos. No proporciona aislamiento térmico significativo, provee rincones para insectos y crea una barrera de vapor en muros exteriores que contribuye a la acumulación de humedad, causando deterioro y reducción del valor estético de la estructura. No obstante, los propietarios en Bridgeton tienen la opción de aplicar recubrimientos artificiales en sus inmuebles; la autorización puede concederse dependiendo de circunstancias específicas, o cuando se pueda demostrar que la instalación del recubrimiento artificial propuesto se hará de tal manera que minimizará los problemas relacionados al uso de estos materiales. A los dueños de propiedades que consideren usar recubrimiento artificial se recomienda utilizar sólo materiales de la mejor calidad, obtener ofertas competitivas de contratistas con experiencia y con referencias, y tener un contrato firmado con el contratista antes del inicio de cualquier tipo de obra. Los dueños de inmuebles que deseen más información sobre la instalación de revestimiento artificial puede referirse a los libros enumerados en la bibliografía, contacte el/la director(a) administrativo del distrito histórico para obtener copias de artículos técnicos, o revise materiales producidos por las empresas de recubrimiento artificial que a menudo ofrecen comentarios interesantes sobre los productos de sus competidores.



TOMADO DE NEW LIFE FOR OLD HOUSES POR GEORGE STEPHEN ( PRESERVATION PRESS, 1989. c 1972, 1989 GEORGE STEPHEN.)

## Ventanas

Las ventanas son un elemento importante del estilo y el carácter de un edificio, además de ser un indicador clave del estilo arquitectónico y la edad de la estructura. La forma, el número de paneles, tamaño de los montantes, alféizares, dinteles, molduras y cubiertas de una ventana, son pistas importantes de la antigüedad del edificio y el estilo. A menudo la remodelación descuidada o reemplazo de ventanas tiene consecuencias desastrosas para la apariencia visual del edificio y su integridad histórica. Cuando se remodela o reemplaza una ventana o su moldura, es muy importante elegir el tratamiento adecuado, para no arruinar el valor arquitectónico y estético del inmueble. [Vea las tres ilustraciones que muestran (1) las partes de una ventana, (2) ejemplos de tratamientos inapropiados, y (3) ejemplos de diferentes períodos históricos.] Lo siguiente son guías para tratamientos de ventanas:

1. El número, tamaño y ubicación de vanos existentes de ventanas debe mantenerse. No bloquee ventanas para reducir el tamaño del vano o adaptarlo a los tamaños de surtidos comerciales de ventanas. Vanos para ventanas nuevas no deben añadirse en fachadas visibles desde calles públicas.
2. Tipos de ventanas modernas que son inapropiadas incluyen panel de vidrio completo, ventanas de apertura lateral y ventanas tipo mirador, a menos que sean originales del edificio.
3. El tamaño de las contraventanas o celosías de reemplazo debe ser suficiente para cubrir la totalidad de la ventana cuando se cierren. En otras palabras, la contraventana debe medir la altura completa de la ventana y la mitad de su anchura. Asegure las contraventanas al marco de la ventana y no al revestimiento. Asegúrese de que las celosías estén instaladas de modo que si llueve, el agua se oriente fuera de ellas y no al interior del edificio. (Las contraventanas suelen ser sólidas y aparecen en el primer piso de los edificios, mientras que las celosías se caracterizan por tener listones horizontales y usualmente aparecen en el segundo piso de las estructuras.)
4. Características inapropiadas en ventanas modernas suelen ser toldos de plástico y de metal, o contraventanas falsas y celosías sintéticas que distraen la atención de la apariencia histórica de un edificio y no deben ser utilizadas.
5. Ventanas para tormentas deben tener marcos de madera o, si son de metal, se deben pintar para que coincidan con la hoja de la ventana o la moldura. Ventanas de aluminio para tormentas se pueden comprar en un marrón oscuro que complementa la banda de color rojo oscuro que es apropiado para muchos esquemas de pintura victoriana que son originales a las casas de Bridgeton.
6. Retenga y repare los marcos de ventanas, bastidores y hojas, vidrio decorativo, paneles de vidrio, alféizar cabezales, molduras, contraventanas y celosías siempre que sea posible. Si la sustitución parcial de una ventana es necesaria debido al deterioro, la sustitución debe reproducir el material y el diseño de la ventana original. Si la hoja de una ventana es de madera, el reemplazo debe ser de madera. Si el reemplazo de una ventana o parte de ventana no es técnica ni económicamente posible, una versión simplificada del original puede ser aceptable, siempre y cuando tenga el mismo tamaño y proporción.
7. Especial cuidado se debe tomar para preservar y conservar las ventanas originales en el frente de una residencia, que a menudo presentan la mejor calidad de diseño arquitectónico e histórico, y es visible al público tanto hoy como cuando fue construida.
8. Ventanas en residencias con la calidad que las hace estar incluidas en el registro histórico deben mantenerse sin cambios para las generaciones futuras.

## Notas sobre el reemplazo de Ventanas de Vinil

Ventanas de reemplazo de vinil con doble vidrio son muy populares con los dueños de casas. Los vendedores de este tipo de ventanas proclaman eficiencia térmica sin necesidad de mantenimiento. Los profesionales advierten a propietarios de edificios históricos que las ventanas de vinil a menudo restan valor a la apariencia auténtica de una estructura, además de que el costo es mucho mayor que el costo de reparación y climatización de la ventana original. Montantes y travesaños falsos supuestamente dan una apariencia histórica pero rara vez son satisfactorios. En nuestro clima el ahorro de energía, a través del uso de ventanas de vinil es tan mínimo que a menudo tomaría toda una vida para recuperar los gastos de instalación. Los marcos de las ventanas de vinil tienden a descolorarse y agrietar con el tiempo, y cuando la humedad penetra entre las dos capas de vidrio termal, las ventana se nubla y pierde su eficiencia energética. Además, es difícil conseguir piezas de repuesto para ventanas de vinil fabricadas por empresas que cesan su actividad después de que las ventanas han sido instaladas. En resumen, la instalación de ventanas de vinil para reemplazar ventanas originales que se pueden conservar y reparar, no puede justificarse por motivos económicos, arquitectónicos o estéticos.



TIPOS DE VENTANAS POPULARES, 1870 - 1900



CORTESIA DE LA CIUDAD DE PLAINFIELD

## Entradas y Pórticos

Entradas y pórticos son a menudo el foco central de los edificios históricos. Cada estilo de casa tiene un tipo distintivo de entrada que se relaciona directamente con el diseño general del edificio. Del mismo modo, porches frontales techados son un elemento típico en la mayoría de casas del siglo XIX y principios del XX. La gran variedad de detalles que se exhiben en los diferentes porches permanece como evidencia de la expresión del propietario original, de su individualidad y gustos en diseño. Cada uno de estos porches debe tratarse con cuidado y respeto, para preservar el rico patrimonio de Bridgeton.

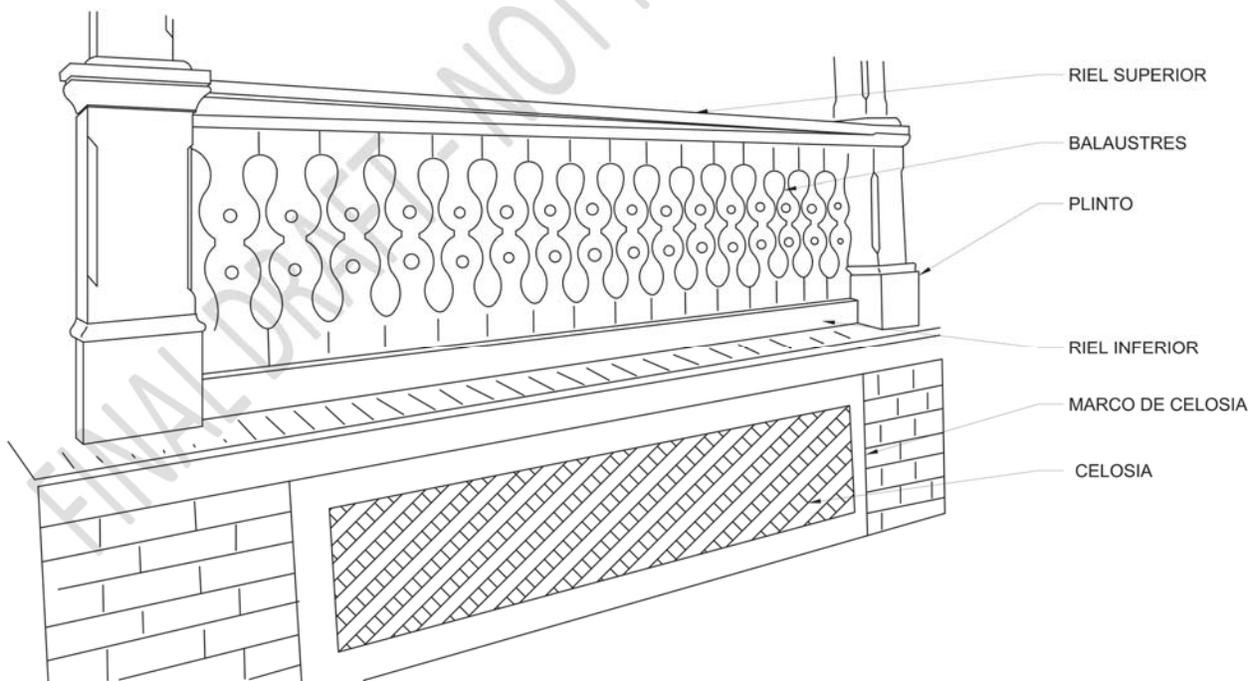
Principios utilizados para revisar trabajo propuesto en entradas y porches incluyen:

1. Mantener el tamaño, forma y ubicación de vanos de puertas y pórticos. Entradas principales no deben moverse. Nuevas entradas no deben añadirse a la elevación principal. No bloquee entradas con el fin de reducir el tamaño de la abertura de la puerta o para adaptarse a tamaños de puertas modernas. Pórticos que son apropiados para el edificio no deben removerse.
2. Retener las características originales de las entradas y pórticos siempre que sea posible. Estas incluyen puertas, tímpanos, luces, luces laterales, pilastras, entablamentos, cerrajería, columnas, barandillas y escalones. No deseche los elementos si pueden ser reparados y reutilizados.
3. Si el deterioro hace que sea necesario sustituir toda o parte de una entrada o pórtico, la sustitución debe ser similar al original en materiales y diseño. Evite el uso de puertas modernas que son inapropiadas para el período histórico de la casa. Versiones simplificadas de las características originales (tales como postes del pórtico) puede ser aceptables, siempre y cuando sean del mismo tamaño y proporción.
4. Algunas puertas y pórticos instalados después de la construcción del inmueble, pueden haber adquirido importancia por derecho propio (por ejemplo, elementos del renacimiento colonial en casas más antiguas) y deben ser respetados porque son evidencia de la historia del edificio.
5. No cierre con paredes o materiales opacos pórticos abiertos. Pórticos cerrados con vidrio o malla pueden ser aceptables si están bien detallados y bien proporcionados.

## Comentarios adicionales sobre las balaustradas y Celosías de los Pórticos.

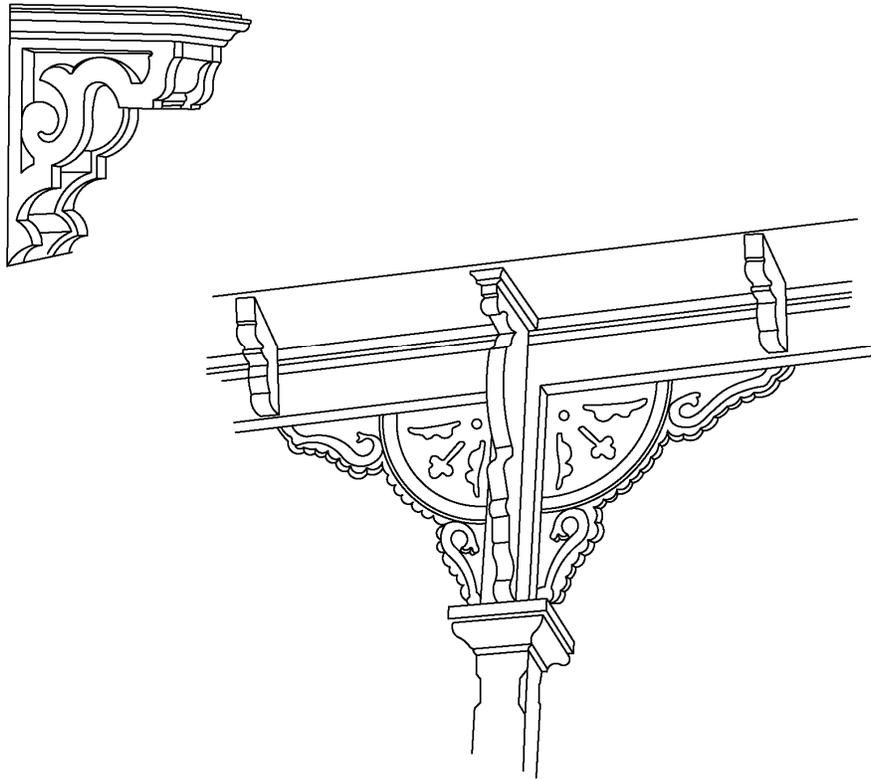
La reparación o sustitución de barandillas y celosías de los pórticos es un aspecto fundamental en el mantenimiento de la integridad histórica y arquitectónica de un edificio. Aunque los estilos de barandillas y celosías de los pórticos pueden variar de un edificio a otro, la siguiente ilustración muestra un diseño típico de Bridgeton. Cuando se trabaja en uno de estos pórticos, se deben seguir estas pautas:

1. La celosía debe incluir un marco y debe instalarse entre los pilares de ladrillo.
2. El uso de celosías pre-fabricadas debe evitarse, ya que a menudo son de calidad inferior y los listones están demasiado separados, dando una apariencia incorrecta a las casas muy ornamentadas.
3. El carril inferior de la balaustrada debe fijarse a los plintos en la base de los postes del pórtico, de modo que no toque el suelo del pórtico. No debe ser instalado encima de los plintos.
4. Se debe tener cuidado al seleccionar los balaustres, postes del pórtico y rieles. Aunque los balaustres ornamentales de tipo recortado que se muestran en la ilustración son comunes a muchas casas victorianas de Bridgeton, otros estilos de casas requieren diferentes balaustres, postes, y detalles ornamentales.



### Comentarios Adicionales sobre Soportes “ Sándwich”

La expresión coloquial soporte "sandwich" se refiere a un estilo particular del ornamento que se encuentra en las columnas de pórticos o cornisas del techo. Estos soportes están formados por tres piezas de madera, dos de las cuales son idénticas, y unidas entre sí - como dos pedazos de pan y un trozo de carne - y asegurados al edificio. Estos soportes son elementos característicos importantes en muchas casas victorianas de Bridgeton y deben ser preservados o, si es necesario, sustituidos exactamente como los originales. Las piezas pueden ser reproducidas en madera con una sierra de calar y unidas de la misma manera que las originales. Para pintar estos soportes, los propietarios pueden pintar las porciones exteriores de los soportes del color de las molduras del edificio y la parte interior del mismo color que el cuerpo del edificio.



## Molduras

Las molduras son los detalles ornamentales aplicados a un edificio, tales como cornisas, pilastras, barandas, tablonces de esquinas, remate de techo, y marcos de ventanas y puertas. Materiales de molduras históricas pueden incluir madera, hierro fundido, terracota, piedra, baldosa o ladrillo. Molduras arquitectónicas son indicadores del periodo histórico y el estilo de un edificio, y pueden ejemplificar mano de obra de calidad que a menudo no se encuentra en la actualidad. Las siguientes directrices se refieren a las molduras arquitectónicas:

1. Las molduras se deben retener y reparar, en lugar de sustituir, siempre que sea posible.
2. En caso necesario, sustituir características arquitectónicas deterioradas con materiales similares en composición, tamaño, forma, textura y color a los originales. El material sintético u otros materiales pueden ser utilizados en algunos casos, cuando sean compatibles.

## Techos

La forma, características funcionales, decorativas, y material de cubierta del techo son elementos importantes para la identificación de carácter histórico del edificio. Un techo en buen estado es también esencial para mantener la solidez de toda la estructura, por lo que su protección y reparación es fundamental en los proyectos de rehabilitación. Las siguientes directrices serán utilizadas en la revisión de propuestas para cambiar los techos:

1. Todo esfuerzo razonable se hará para retener la forma original (inclinación, configuración) del techo.
2. Las características funcionales y decorativas del techo, como aleros, cornisas, chimeneas, buhardillas, cúpulas, canalones y tapajuntas deben ser preservados. Si una característica particular está demasiado deteriorada para ser reparada, el reemplazo debe igualar el material original, el tamaño, la forma, textura y color lo más cerca posible.
3. El material de cubierta original debe ser retenido a menos que esté deteriorado. Cuando el reemplazo del techo es parcial, el material nuevo de revestimiento utilizado debe igualar el material original en tamaño, forma, color, y textura lo más posible. Cuando el reemplazo del revestimiento de techo es total, nuevos materiales pueden ser utilizados en lugar de los materiales originales, pero los nuevos materiales deben ser compatibles.
4. Las adiciones a los techos, como buhardillas, claraboyas, colectores solares, y equipos mecánicos de servicio, deben ser colocados discretamente de la vista del público. Adiciones de techo no debe dañar ni ocultar el carácter histórico de la cubierta.

## Fachadas Comerciales

Una fachada comercial atractiva es un factor importante para un negocio ubicado en el área de revitalización del centro de Bridgeton. Cuando se repare una fachada comercial antigua o se diseñe una contemporánea, la mejor guía es a menudo el diseño original de esa fachada. Nuevas estructuras también deben ser compatibles con el carácter de los edificios adyacentes.

En Bridgeton, los cambios en los exteriores de los inmuebles deben ser revisados por la Junta de Planificación en conformidad con el artículo 510 de la Ordenanza de Zonificación o por la Comisión del Distrito Histórico. Habitualmente el trabajo propuesto es revisado por la Junta de Planificación. Los criterios establecidos por la Junta de Planificación para la revisión de proyectos son los siguientes:

1. Altura. La altura de edificios propuestos deberá ser visualmente compatible con los edificios adyacentes.
2. Proporción de la fachada frontal del edificio. La relación de la anchura del edificio a la altura de la elevación frontal deberá ser visualmente compatible con edificios, plazas y entorno al que está visualmente relacionado.
3. Proporción de aberturas dentro de la instalación. La relación de la anchura y de altura de las ventanas de un edificio debe ser visualmente compatible con edificios, plazas y lugares a los que esta visualmente relacionado.
4. Ritmo de sólidos a vanos en las fachadas frontales. La relación de sólidos a vanos en la fachada frontal de un edificio debe ser visualmente compatible con edificios, plazas y entorno al que está visualmente relacionado.
5. Ritmo de separación de edificios en las calles. La relación del edificio al espacio abierto entre él y edificios adyacentes deberá ser visualmente compatible con los edificios, plazas, y entorno al que está visualmente relacionado.
6. El ritmo de entrada y / o la proyección del pórtico. La relación entre la entrada y la proyección del pórtico y las aceras de un edificio debe ser visualmente compatible con los edificios, plazas y entorno al que está visualmente relacionado.
7. Relación de materiales, textura y color. La relación de los materiales, textura y color de la fachada de un edificio deberá ser visualmente compatible con los materiales predominantemente usados en los edificios a los cuales está visualmente relacionado.
8. Formas de techo. La forma del techo de un edificio debe ser visualmente compatible con los edificios a los que está visualmente relacionada.
9. Paredes de continuidad. Accesorios de un edificio tales como muros, muros de hierro forjado, masas de vegetación, fachadas de edificios, deben formar en lo posible una pared cohesiva a lo largo de la calle, para garantizar la compatibilidad visual del edificio, con respecto a los edificios, plazas y entorno al que está visualmente relacionado.
10. Escala de un edificio. El tamaño de un edificio, su masa constructiva en relación a espacios abiertos, las ventanas, aperturas de puertas, porches y balcones deben ser visualmente compatibles con los edificios, plazas y entorno al que está visualmente relacionado.
11. Expresión direccional de la elevación frontal. Un edificio debe ser visualmente compatible con los edificios, plazas y entorno al que está visualmente relacionado en su carácter direccional, ya se trate de carácter vertical, horizontal o carácter no direccional.
12. Demolición o reubicación de edificios está regulado por el artículo 511.4 de la Ordenanza de Zonificación y por la Ordenanza del Distrito Histórico.

Las siguientes directrices adoptadas por la Comisión del Distrito Histórico complementan las regulaciones delineadas en la sección 510 de la Ordenanza de Zonificación, como se ha señalado anteriormente. Se deben considerar en conjunto con las otras directrices relativas a paredes, ventanas, letreros, calzadas, etc.

- A. Diseñe la fachada comercial en relación con el edificio como un todo. Es decir, relacione el diseño de la fachada con la composición, material, estilo y detalles de los pisos superiores.
- B. Las características funcionales y decorativas del diseño de una fachada comercial histórica deben ser retenidas y reparadas, en lugar de ser reemplazadas, siempre que sea posible. Estas incluyen escaparates, entradas, travesaños protectores, líneas de techo, cornisas, esquineros, y letreros. Las características de los reemplazos deben ser compatible con el tamaño, escala, materiales y colores del original.
- C. No altere fachadas comerciales para que aparezcan con carácter residencial en vez de comercial.
- D. No introduzca elementos modernos a fachadas comerciales que no tienen base histórica. Por ejemplo, aleros de techo de mansarda, tejas de madera, lámparas cocheras, y persianas no operables se deben evitar.

### **Letreros**

Letreros diseñados adecuadamente realzan la fachada de un edificio y contribuyen a la armonía visual de la calle. También desempeñan un papel crucial en promover y atraer actividad económica. Por otro lado, letreros deficientes menoscaban el aspecto de una fachada comercial y disminuyen el carácter histórico del edificio y sus alrededores.

El tamaño, ubicación, materiales e iluminación de los letreros están regulados por la Ordenanza de Zonificación sección 708. (Véase el apéndice). La Ordenanza del Distrito Histórico también regula cambios o adiciones de nuevos letreros o iluminación exterior, excepto por un letrero no iluminado en las premisa, si el área de la superficie de dicho letrero no excede un pie cuadrado para un letrero de identificación o cuatro pies cuadrados para un rótulo comercial, siempre y cuando esté fijo e instalado paralelo a una fachada del edificio o estructura. Las siguientes normas han sido adoptadas por la Comisión Histórica de Bridgeton que complementan las normas existentes relativas a letreros en edificios comerciales:

1. El tamaño, forma, materiales e instalación de letreros deben complementar la composición y diseño de los edificios y de las construcciones vecinas. Los rótulos no deben ocultar detalles arquitectónicos importantes, dominar o desordenar la fachada, o de otra manera distraer visualmente del carácter histórico del edificio.
2. En general, letreros de madera pintada con letras en relieve se ven mejor en los edificios comerciales del siglo XIX. Otros materiales adecuados incluyen metal o madera contrachapada, preparada y pintada. Letreros con letras pintadas en el cristal de la ventana de la fachada comercial también se recomiendan. Rótulos de plástico y de vidrio internamente iluminado no son adecuados. Sin embargo, los letreros pueden ser iluminados por una fuente de luz indirecta.
3. La Ordenanza de Zonificación limita la proyección de un letrero nuevo a dos pies desde la superficie de la pared a la que está unido. Los letreros pueden también instalarse al ras de la fachada existente. Los rótulos también deben acomodarse dentro de las características de la fachada. En la mayoría de los edificios comerciales de finales del siglo XIX y principios de XX, el dintel de la entrada principal y la configuración de la tienda en sí, crean marcos naturales para la colocación de los letreros.

4. Rótulos de una época posterior a la construcción del edificio pueden haber adquirido importancia por derecho propio, tales como letreros pintados en las paredes y avisos antiguos de neón. Estos letreros deben retenerse siempre que sea posible.

### **Cercas**

Jardines victorianos de principios del siglo XX fueron frecuentemente cercados. Cercas construidas y formas naturales de cerramiento se utilizaban para definir el límite del patio o encerrar un jardín además de tener una función ornamental. Las cercas históricas que aún perduran contribuyen al carácter total del distrito.

La altura y la ubicación de nuevas cercas están reguladas por las secciones de la Ordenanza de Zonificación 705.6 y 705.2. Las siguientes pautas del Distrito Histórico suplementan los reglamentos de zonificación:

1. Cerramientos históricos se deben retener y reparar en lugar de sustituirlos, siempre que sea posible. La sustitución de cerramientos deteriorados deberá ser de un material similar, asemejándose lo más posible en tamaño, forma, textura y color al original.
2. Cerramientos apropiados incluyen cercas de hierro forjado, empalizadas pintadas, setos bajos o muros bajos de contención.
3. Cerramientos inadecuados incluyen cercas opacas, tales como de madera de plancha, bermas y tipos modernos como cercas ganaderas, de alambre, o barandas contemporáneas de metal. Estos cerramientos deben utilizarse sólo cuando no son visibles por el público.

### **Aceras, Caminos**

1. Retenga la piedra azul, pizarra y otros tipos históricos de aceras y caminos siempre que sea posible.
2. Cuando reemplace concreto con concreto, asemeje la textura y el color al original.

### **Pintura Exterior**

Re-pintar un edificio con el color existente no requiere un Certificado de Autorización. El cambio de color de un edificio, incluyendo las molduras, requiere un Certificado de Autorización. Por lo general, una aplicación para cambiar los colores de un edificio puede ser revisada por el oficial administrativo del distrito histórico como una aplicación menor, y no requerirá al propietario asistir a una reunión de la comisión.

Si la pintura de un edificio no se considera un cambio permanente, los propietarios pueden ser autorizados a utilizar colores que no son históricamente o arquitectónicamente correctos, si se considera que la elección del color no afectará negativamente el carácter del barrio y no lo hará en detrimento de los valores de propiedad de las propiedades adyacentes. La Comisión podrá revisar las aplicaciones cuando el oficial administrativo y el aplicante no estén de acuerdo sobre la elección del color. Estas directrices se aplican a la selección de color:

1. Se recomienda a los propietarios elegir colores de la amplia gama de colores apropiados disponibles en el momento en que sus casas fueron construídas.
2. Se recomienda a los propietarios utilizar colores apropiados para las molduras que resalten las características arquitectónicas del edificio.
3. Se recomienda a los propietarios considerar el efecto visual de su elección de colores en el carácter estético e histórico de la calle en donde se encuentran los edificios.

### **Medio - Dobles y Arquitectura de Coexistencia**

En Bridgeton hay cientos de estructuras residenciales, llamadas “Medio Dobles”, compuestas de dos casas colindantes en un edificio. Estas casas se encuentran en todas las secciones del distrito histórico. Estas eran comunes en la época victoriana, cuando mucha gente construyó medio dobles por el ingreso que proporcionaba al arrendarlas o para tener un hogar junto a sus familiares. Las medio dobles pueden ser relativamente pequeñas o estructuras grandiosas que demuestran su popularidad incluso entre los ciudadanos de la comunidad más afluentes. En el pasado, los propietarios de las medio-dobles cuidaban de su propiedad tanto como a la propiedad adyacente. Las características arquitectónicas, color de pintura y áreas verdes eran diseñadas de tal manera que combinaran o complementaran la estructura adjunta. Esto era considerado como una expresión de coexistencia, así como estéticamente esencial. Los dueños de medio-dobles eran sensibles al hecho de que a menudo eran propietarios de la mitad de una estructura que alguien llamaba hogar. Al revisar los cambios exteriores de los medios-dobles, estas directrices aplicarán:

1. El cambio de color de la pintura en una medio-doble debe llevarse a cabo en acuerdo con el propietario de la mitad adyacente.
2. Al realizar un cambio en las características arquitectónicas de la medio-doble, las características arquitectónicas de la mitad adyacente deben ser consideradas.
3. La instalación de revestimiento artificial en las medio-dobles no se recomienda, salvo que se realice en conjunto con la mitad adyacente y en conformidad con las directrices relativas a la instalación de revestimiento artificial. En algunos casos, puede ser aceptable instalar revestimiento artificial de ancho y color apropiados en las fachadas laterales y posteriores de una medio-doble, pero no debe ser instalado solo en la mitad de la fachada delantera del edificio.
4. Se recomienda a los propietarios de medios dobles a consultar con los propietarios de la mitad adyacente en lo que respecta a la jardinería de la propiedad.
5. Se recomienda a los propietarios de medios dobles a consultar con los propietarios de la mitad adyacente en relación con el mantenimiento y preservación de su estructura histórica.

### **Objetos Naturales**

La Sección 1.5 de la Ordenanza Distrito Histórico establece que los monumentos históricos protegidos por la ordenanza incluirán un cementerio, entierro, o un objeto natural (es) o configuración, formación geológica o característica que contribuye al distrito histórico o es de significancia histórica, cultural, escénica, o arquitectónica para la Ciudad de Bridgeton.

## **Nueva Construcción**

El diseño de una estructura nueva en el distrito histórico es importante porque debe ser compatible con las estructuras existentes y debe armonizar con las características visuales de la vecindad.

Las pautas para construcciones incluyen ampliaciones a edificios existentes, así como estructuras nuevas de relleno entre edificios existentes dentro del distrito. Estas directrices no pretenden imponer estilos arquitectónicos o características particulares. Tienen la finalidad de identificar una gama de opciones de diseño que favorezcan nuevo desarrollo que esté en armonía con el carácter de los distritos. Los elementos más importantes a considerar en nueva construcción son escala, diseño y calidad, y la relación con los edificios vecinos, en vez del grado en que la nueva construcción imita un estilo o período histórico.

Toda nueva construcción se revisará en términos de lo siguiente: ubicación, volumetría, ritmo y énfasis direccional, materiales y elementos de construcción.

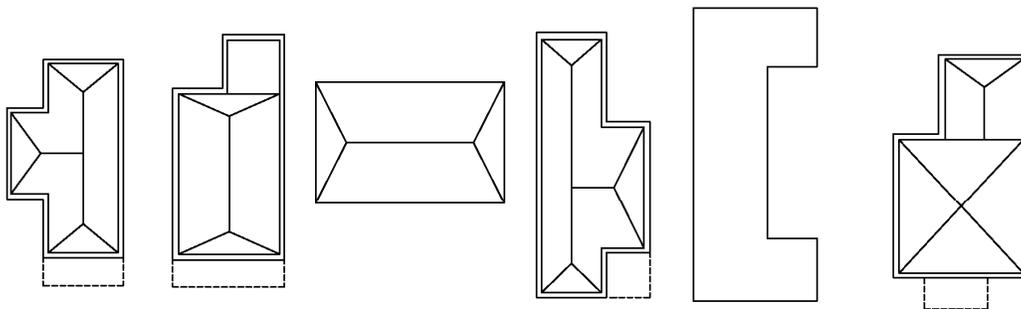
## **Emplazamiento**

Los linderos y orientación de nuevos edificios en el Distrito Histórico deben alinearse con edificios históricos vecinos. Dentro de los distritos históricos de Bridgeton, las elevaciones principales de los edificios típicamente dan a la calle con un fuerte sentido de entrada. Edificios nuevos con fachadas principales y entradas orientadas al patio lateral, o edificios nuevos que tengan patios centrales, no son adecuados. La ordenanza municipal de zonificación especifica las distancias requeridas entre el edificio y los linderos de la propiedad incluyendo: patio lateral, patio trasero, y otros requisitos de localización para los distritos históricos.

## LOCALIZACION

NO, LINDEROS FUERA  
DE ALINEAMIENTO

NO, ORIENTACION  
DEL PATIO TRASERO



## CALLE Tamaño y Escala

Nueva construcción debe ajustarse a la volumetría, proporción, escala y altura de los edificios adyacentes. Los requerimientos generales y de área en la ordenanza de zonificación regulan la altura y el área de cobertura de los edificios permitidos en los distritos históricos.

### TAMANO Y ESCALA



## Ritmo y Énfasis Direccional

Construcción nueva debe ser compatible con el ritmo de los edificios vecinos a lo largo de la calle. El ritmo se define por la relación con los edificios con espacios abiertos a lo largo de la calle, la relación de sólidos y vacíos en las fachadas de los edificios, y la relación de las proyecciones de entrada y porche a la calle.

El énfasis direccional - ya sea vertical u horizontal en carácter - en nueva construcción debe estar relacionado con los edificios vecinos.

### RITMO Y ENFASIS DIRECCIONAL

#### RITMO



#### ENFASIS DIRECCIONAL

SI, ELEMENTOS VERTICALES SE RELACIONAN CON EL RITMO DE LA CALLE

NO, FACHADA MONOTONA QUIEBRA EL RITMO DE LA CALLE



SI, ENFASIS VERTICAL

NO, ENFASIS HORIZONTAL

CORTESIA DE LA COMISION DE PRESERVACION DE LA HERENCIA DE ST. PAUL.  
GUIAS PARA REVISION DE DISENO

## Materiales

Los materiales exteriores utilizados en nueva construcción deben ser compatibles con materiales de edificios vecinos históricamente apropiados o del distrito en su conjunto. (Véanse las directrices de Rehabilitación para obtener información sobre los materiales exteriores históricamente apropiados en los distritos históricos de Bridgeton.)

## Elementos del Edificio

Los elementos individuales de un edificio... techo, ventanas, puertas, pórticos y molduras... deben integrarse cuidadosamente en el diseño general de nueva construcción. Estos elementos también deben complementar los de estructuras vecinas. La forma y la pendiente del techo deben ser consideradas. Proporción de ventanas y puertas, tamaño, diseño y patrón de separación entre aberturas debe ser compatible con tratamientos históricos de ventanas y puertas en el distrito. Aunque el pórtico frontal es poco común en construcción moderna, la inclusión de pórtico puede ser importante en nueva construcción en el casco histórico.

## Estacionamientos Cubiertos y Descubiertos

Históricamente, en las zonas residenciales de Bridgeton los garajes estaban separados de la casa, y se situaban a un lado de la parte trasera de la casa. Los callejones son también característicos. Estacionamientos cubiertos nuevos deben estar separados de la casa y situados al lado de la propiedad y detrás de la casa. La construcción de estacionamientos cubiertos, igualmente que una construcción nueva, debe ser compatible en tamaño y material con la casa principal y con estructuras accesorias vecinas. Los espacios descubiertos de estacionamiento deben ser lo más discretos posible y escondidos de la calle por jardines. La Ordenanza de Zonificación especifica la ubicación y los requisitos de espacio de estacionamiento en el Distrito Histórico.

## Reubicación de Edificios

Mover un edificio fuera del distrito se refiere a levantar un edificio de su fundación y transportarlo a otro lugar fuera del distrito. Aunque dicha mudanza es preferible a la demolición, es más apropiado que el edificio se mantenga en su sitio original, y si esto no es práctico ni posible, es preferible mantenerlo en el distrito. Tales mudanzas se evalúan con respecto a las siguientes consideraciones:

- a. La pérdida histórica para el sitio en la ubicación original y el distrito en su conjunto.
- b. Las razones de peso para no mantener el sitio histórico o la estructura en su sitio presente.
- c. La proximidad de la ubicación propuesta al municipio, incluyendo la accesibilidad a los residentes del municipio y otros ciudadanos.
- d. La probabilidad de un daño significativo al sitio histórico o de la estructura en sí.
- e. Las materias enumeradas con respecto a demoliciones.

Mudanzas dentro del distrito se refiere al movimiento de un edificio de su sitio original a una nueva ubicación dentro del distrito. En el caso de que un edificio fuera del distrito se moviera al distrito, las consideraciones enumeradas a continuación aplicarán también. Las consideraciones para estos traslados son:

- a. La compatibilidad, naturaleza y el carácter de las áreas circundantes existentes y propuestas, y como se relacionan con la intención y propósito de esta ordenanza.
- b. Si la ubicación propuesta está dentro de un distrito histórico, los factores de compatibilidad visual serán considerados como se indica en la sección 6.8 de la Ordenanza del Distrito Histórico.

FINAL DRAFT - NOT FOR REPRODUCTION