

Preservation Update

SEPTEMBER 16TH, 2020



PLANNING &
DEVELOPMENT
DEPARTMENT



02.

PROTECCIONES: DISTRITO HISTORICO



- **DISTRITOS HISTORICOS NO SIGNIFICA ZONIFICACION**
- **EL USO DEL EDIFICIO NO REGULADO**
- **ALTERACIONES INTERIORES NO ESTAN REGULADAS**

02.

PROTECCIONES: DISTRITO HISTORICO

¿QUE ESTA EXENTO DE REGULACION?

- Reconstrucción debido a la destrucción por desastres naturales
- Mantenimiento y reparación ordinarios-como volver a techar con el mismo material
- Alteraciones no vistas desde la calle (parte trasera del edificio)
- Canales, bajantes, ventanas de tormenta/puertas, mosquiteros de ventana, puertas de pantalla, protección temporal contra el clima
- Ventiladores de techo del porche, artefactos de iluminación, unidades HVAC, paisajismo y cercas
- Eliminación antirrobo, antena parabólica, letreros independientes, rampas y ascensores de rejas
- Paneles solares u otros equipos de techo instalados en la mitad trasera del techof
- Paneles solares u otros equipos de techo instalados en la mitad trasera del techo
- Demolición de estructura no contributiva

DISTRITO HISTORICO

REGULACION

CAMBIOS EXTERIORES VISIBLE DESDE LA CALLE

- adiciones
- reemplazo de puertas, ventanas, revestimientos
- cambio de forma o inclinación del techo

NUEVA CONSTRUCCION

revisar la compatibilidad con los edificios contribuyentes
no impone un solo estilo arquitectónico

DEMOLICION Y REUBICACION

SENALIZACION

MATERIALES DE DISENO

02.

PROTECCIONES: DISTRITO HISTORICO

GUIA DE DISEÑO: OPCIONAL

LAS DIRECTRICES ACLARAN LAS ORDENANZAS EXISTENTES Y ESTABLECEN NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS NECESIDADES DE SU VECINDARIO

algunos ejemplos:

- retrocesos de la línea de propiedad para el edificio principal, estructuras y edificios accesorios
- altura máxima del edificio (altura de la cresta)
- alero/altura del porche

02.

PROTECCIONES: DISTRITO HISTORICO

CERTIFICATES OF APPROPRIATENESS (COA)

SOLICITUD REQUERIDA PARA MODIFICACIONES NO EXENTAS, NUEVA CONSTRUCCION, DEMOLICION

SE REQUIERE SIGNO DE AVISO PUBLICO Y TARIFA PARA EL PROCESAMIENTO DE LA SOLICITUD



[HTTPS://COHWEB.HOUSTONTX.GOV/HPT/LOGIN.ASPX](https://cohweb.houstontx.gov/hpt/login.aspx)

02.

PROTECCIONES: DISTRITO HISTORICO

APROBACION ADMINISTRATIVA VS. HAHC

(HOUSTON ARCHAEOLOGICAL AND HISTORIC COMMISSION)

Administrativa:

- revisado por el personal en menos de 4 semanas y aprobado por el director del Departamento de Planificación y Desarrollo
- ejemplos: cocheras, garajes independientes de menos de 600 pies cuadrados de superficie
- alteraciones de elementos no históricos, toldos, porches traseros, pequeños carteles, etc.

HAHC:

- Revisado por el personal y presentado en la reunión de HAHC para su decisión (cada 4-6 semanas dependiendo del horario adoptado)
- ejemplos: proyectos de mayor escala que proponen el mayor impacto (adiciones, nueva construcción de la residencia principal)
- demolición de un edificio contribuyente

02.

PROTECCIONES: DISTRITO HISTORICO

CONTRIBUYENTE VS. NO CONTRIBUYENTE



02.

PROTECCIONES: DISTRITO HISTORICO

CONTRIBUYENTE VS. NO CONTRIBUYENTE

La designación se basa en elementos históricos o “características que definen el carácter” que se relacionan con las importantes eras de desarrollo del vecindario en la aplicación del distrito.

- elementos contribuyentes: revestimientos, puertas, ventanas, escala histórica y reveses
- no contribuyentes: falta de material histórico, extensas alteraciones y nueva construcción

02.

PROTECCIONES: DISTRITO HISTORICO

Las eras de desarrollo o “periodo de importancia” se definen en la solicitud del distrito y deben ser definidas por el sentimiento de la comunidad y / o concentraciones particulares o estilos arquitectónicos o tipos de edificios que son importantes para el patrimonio de la ciudad, el estado o la nación.

Por Instancia,

El periodo de importancia del Parque Lindale podría ser c. 1930s - 1970s

El periodo de importancia del Norte Central podría ser c. 1900s - 1960s

02. PROTECCIONES: DISTRITO HISTORICO – ADICIONES APROPIADAS



02.

PROTECCIONES: DISTRITO HISTORICO – ALTERACIONES APROPIADAS



Reemplazos de ventanas:

- reparaciones preferidas si es posible
- insertar & empotrado
- coincidir con el patrón de luz existente
- mismo material/apariencia

02.

PROTECCIONES: DISTRITO HISTORICO - NUEVA CONSTRUCCION

“Apropiada” Nueva Construcción:

- coincidir con los reveses típicos de las estructuras contribuyentes existentes en el distrito
- características exteriores compatibles con estructuras contributivas
- proporciones como el ancho y la línea / inclinación del techo compatibles con las estructuras contribuyentes
- la altura de la cresta / alero no es mayor que la de los edificios contribuyentes existentes
- no se requiere un estilo arquitectónico particular

02. COMO CREAR UN DISTRITO HISTORICO

LA SOLICITUD DEBERA INCLUIR:

- Mapa que indica los limites propuestos
- Descripción y fotografía de cada una de las propiedades y si son contribuyentes o no contribuyentes
- Declaración escrita que describa el significado histórico, cultural o arquitectónico del distrito propuesto que deberá abordar los criterios aplicables para la designación

REQUISITOS:

- El 67% de los propietarios deben inscribirse en el distrito histórico a través de un formulario de respuesta / encuesta
- No puede incluir extensiones de terrenos de propiedad pública, servidumbres de servicios públicos y calles
- Debe ser una masa de tierra continua sin huellas fuera de ella
- Si la mayoría de los edificios, estructuras u objetos en un distrito propuesto tienen menos de 50 años, el edificio, la estructura, objeto, sitio o área puede considerarse un distrito histórico si tiene una importancia extraordinaria para la ciudad, estado o nación*

02. COMO CREAR UN DISTRITO HISTORICO

PROCESO PRELIMINAR RECOMENDADO – ANTES DE INICIAR LA SOLICITUD:

- A. UNA ENCUESTA ACTUAL PARA IDENTIFICAR RECURSOS
- B. COMPROMISO INICIAL DEL PUBLICO: ENTENDER QUE % DE LOS PROPIETARIOS EN LOS DISTRITOS PROPUESTOS APOYAN EL PROCESO Y POTENCIALMENTE RECOMENDADO 67 % - TAMBIEN SE REQUIERE LA DETERMINACION FINAL

#1. Iniciación de la solicitud por al menos el 10% de los propietarios o HAHC

#2. Revisión de la solicitud por parte del director, si se determina completa, entonces todas las propiedades dentro del área temática estarán sujetas a la preservación ordenanza por un numero específico de días (entre 180 y 301 días, según sobre la acción del Consejo de la ciudad / HAHC

#3. El personal envía notificaciones a los propietarios en el distrito propuesto de reunión publica

#4. Reunión publica dentro de los 30 días posteriores a la solicitud completa

#5. Formulario de respuesta / encuesta enviado por correo a los propietarios en el distrito propuesto

#6. Fecha limita para formularios de respuesta / encuesta – 30 días de la reunión publica

#7. El director y el personal revisan el distrito y determinan los limites

#8. Audiencia publica de HAHC – determinación o aplazamiento

#9. El director presenta la solicitud al Ayuntamiento

#9. Decisión del Ayuntamiento

03.

PROTECCIONES: BENEFICIOS DEL DISTRITO HISTORICO

EXENCION DE IMPUESTOS MUNICIPALES

50% DE DESCUENTO EN PERMISOS DE CONSTRUCCION

**EXENCION DE LOS REQUISITOS ESTRICTOS DEL CODIGO DE
ENERGIA PARA PRESERVAR MATERIALES HISTORICOS**

REQUISITOS DE ESTACIONAMIENTO REDUCIDOS

03.

PROTECCIONES: BENEFICIOS DEL DISTRITO HISTORICO

EXENCIONES DE IMPUESTOS MUNICIPALES

SOLO PARA LA PARTE HISTORICA – NO PARA ADICIONES

- **Los puntos de referencia y los edificios contribuyentes pueden calificar si los gastos de rehabilitación equivalen al menos a 50% del valor de mejora evaluado (HCAD) antes del inicio del trabajo.**
- **La ciudad contara los gastos incurridos hasta 5 años antes de la designación del distrito histórico.**
- **Exenciones de hasta 15 años.**



QUESTIONS/ PREGUNTAS:

PLEASE CONTACT US

POR FAVOR CONTÁCTENOS

HISTORICPRESERVATION@HOUSTONTX.GOV



**PLANNING &
DEVELOPMENT
DEPARTMENT**

In English: 832-393-6556
En español: 832-393-6659