

Documento A
CRITERIOS DE PRESERVACIÓN
Distrito Histórico del Barrio de Lake Cliff

1. GENERAL

- 1.1 Todos los trabajos de demolición, mantenimiento, nueva construcción, obras públicas, renovaciones, reparaciones y obras en locales de este distrito deben cumplir con estos criterios de preservación.
- 1.2 Toda alteración de la propiedad dentro de este distrito debe cumplir con los reglamentos contenidos en el CAPÍTULO 51A, "PARTE II DEL CÓDIGO DE DESARROLLO DE DALLAS" (*DALLAS DEVELOPMENT CODE*) del Código de la Ciudad de Dallas (*Dallas City Code*), según enmiendas. En caso de conflicto, estos criterios de preservación prevalecen.
- 1.3 Una persona no puede alterar un local de un distrito histórico, ni parte alguna del exterior del edificio del local, ni poner, construir, mantener, ampliar, quitar o demoler edificio alguno en el distrito histórico sin obtener antes un certificado de idoneidad (*certificate of appropriateness*) de conformidad con la Sección 51A-4.501 del Código de Desarrollo de Dallas, según enmiendas, y las disposiciones de esta ordenanza. Una persona que infrinja esta disposición es culpable de un delito aparte por cada día o parte de un día durante el cual continúe la infracción, a partir del primer día en el que se cometió el acto ilegal hasta que se obtenga un certificado de idoneidad o se restaure la propiedad al estado en el que estaba inmediatamente antes de la infracción.
- 1.4 El procedimiento de revisión del certificado de idoneidad descrito en la Sección 51A-4.501 del Código de Desarrollo de Dallas, según enmiendas, se aplica a este distrito.
- 1.5 Los materiales y métodos de preservación y restauración usados deben cumplir con Escritos de Preservación (*Preservation Briefs*) publicados por el Departamento de Interior de los Estados Unidos, copias de los cuales están disponibles en la Biblioteca Pública de Dallas.
- 1.6 La Comisión de Determinación de Lugares Históricos (*Landmark Commission*) puede aprobar un certificado de idoneidad para obras que no cumplan estrictamente con estos criterios de preservación una vez se determine que:
 - a. la obra propuesta es correcta históricamente y es consecuente con

el espíritu y objetivo de estos criterios de preservación; y

- b. la obra propuesta no afectará adversamente al carácter histórico de la propiedad ni a la integridad del distrito histórico.

2. DEFINICIONES

- 2.1 Salvo que se definan a continuación, las definiciones contenidas en el CAPÍTULO 51A "PARTE II DEL CÓDIGO DE DESARROLLO DE DALLAS" del Código de la Ciudad de Dallas, según enmiendas, rigen.
- 2.2 IDÓNEO significa típico del estilo arquitectónico histórico, compatible con el carácter del distrito histórico, y consecuente con los criterios de preservación.
- 2.3 CERTIFICADO DE IDONEIDAD significa un certificado exigido por la Sección 51A-4.501 del Código de Desarrollo de Dallas, según enmiendas, y estos criterios de preservación.
- 2.4 COLUMNA significa toda la columna, incluyendo la base y el capitel.
- 2.5 COMISIÓN significa la Comisión de Determinación de Lugares Históricos (*Landmark Commission*) de la Ciudad de Dallas.
- 2.6 EDIFICIO CONTRIBUYENTE significa un edificio que mantiene su integridad arquitectónica esencial de diseño y cuyo estilo arquitectónico es típico de un distrito histórico o parte integral del mismo.
- 2.7 FACHADA LATERAL significa una fachada que da a una calle lateral.
- 2.8 CERCA LATERAL significa una cerca que da a una calle lateral.
- 2.9 JARDÍN LATERAL significa un jardín que da a una calle lateral y linda con la misma.
- 2.10 DIRECTOR significa el director del Departamento de Planificación y Desarrollo (*Department of Planning and Development*) o un representante del mismo.
- 2.11 DISTRITO significa Distrito Histórico No. _____, Distrito Histórico de Lake Cliff. Este distrito contiene la propiedad descrita en la Sección 1 de esta ordenanza, según se muestra en el Apéndice B (*Addendum B*).

- 2.12 ERIGIR significa adjuntar, construir, dibujar, sujetar, fijar, colgar, mantener, pintar, poner, suspender o construir de cualquier otra manera.
- 2.13 CERCA significa una estructura o seto en fila que proporciona una barrera física, incluyendo la puerta de una cerca.
- 2.14 FACHADA LATERAL INTERIOR significa una fachada que no da a una calle o callejón.
- 2.15 CERCA LATERAL INTERIOR significa una cerca que no está junto a una calle o callejón.
- 2.16 JARDÍN LATERAL INTERIOR significa un jardín lateral que no linda con una calle o callejón.
- 2.17 ZONA DE NO CONSTRUCCIÓN significa la parte del distrito en la que no se puede hacer ninguna construcción nueva.
- 2.18 PROTEGIDO/A significa un elemento arquitectónico o de jardinería que debe conservarse y mantener su apariencia histórica, en tanto sea posible, en todos sus aspectos.
- 2.19 LETRERO DE BIENES RAÍCES significa un letrero que anuncia la venta o alquiler de un bien raíz.

3. LOCAL DE CONSTRUCCIÓN Y JARDINERÍA

- 3.1 Se prohíbe realizar construcción nueva en todos los jardines frontales del distrito.
- 3.2 Todos los edificios contribuyentes están protegidos.

- 3.3 Las entradas para vehículos, aceras o banquetas, escalones y veredas deben construirse de ladrillo, concreto de acabado a cepillo, piedra u otro material idóneo. No se permiten hierba artificial, concreto artificialmente coloreado, asfalto, agregado expuesto ni alfombra para exteriores.
- 3.4 No se permiten entradas circulares para vehículos ni áreas de estacionamiento en jardines frontales.
- 3.5 Las áreas cubiertas para estacionar vehículos y garajes se permiten solamente detrás de edificios contribuyentes o no contribuyentes.

- 3.6 La iluminación exterior deben ser apropiada y favorecer al edificio.
- 3.7 El diseño de jardinería debe ser apropiado, favorecer al edificio y sus alrededores, y no puede obstaculizar vistas importantes de fachadas protegidas.
- 3.8 Se recomienda que el diseño de jardinería refleje el diseño histórico del jardín.
- 3.9 Los árboles existentes están protegidos, con la excepción de que se pueden quitar árboles enfermos o dañados.
- 3.10 Todo equipo mecánico y contenedores nuevos deben ponerse en los jardines laterales o posteriores y no deben verse desde la calle.
- 3.11 Ubicación de cercas.
- a. Se permiten cercas históricamente idóneas en el jardín frontal y no pueden ser de más de 3 pies y 6 pulgadas de altura y deben estar abiertas en un 50%. Deben estar hechas de uno o más de los siguientes materiales: madera, piedra, ladrillo, hierro forjado, una combinación de esos materiales, u otros materiales que se consideren adecuados. No se permite alambrada en el jardín frontal.
 - b. Las cercas de los jardines laterales interiores deben ubicarse en la 50% posterior del jardín lateral interior; puede ser una cerca maciza. Las cercas de los jardines laterales interiores deben estar ubicadas detrás del porche frontal abierto de una casa adyacente. La parte de la cerca en el 50% frontal del jardín lateral interior y la parte que dé a la calle principal debe estar abierta como mínimo un 70%. No se permiten cercas de alambrada en la parte del 50% frontal del jardín lateral interior.
 - c. Las cercas de los jardines laterales deben estar ubicadas en la parte del 50% frontal de la fachada lateral; estas cercas deben estar abiertas como mínimo un 70%. No se permiten cercas de alambrada.
 - d. Las cercas laterales macizas no deben ubicarse directamente delante de la fachada lateral salvo en casos en los que, debido a un tránsito excepcionalmente alto de peatones o vehículos, se permita una cerca directamente delante de cualquier parte del 50% posterior de la fachada lateral. Esta cerca no puede ocultar

ninguna parte arquitectónica importante del edificio principal,

- 3.12 Salvo que se indique lo contrario, las cercas no pueden ser de más de 8 pies de altura.
- 3.13 Las cercas deben estar hechas de madera, ladrillo, piedra artificial, hierro forjado, piedra, madera, una combinación de estos materiales u otros materiales adecuados. La cerca de alambrada de permite solamente en el 50% posterior del jardín trasero.
- 3.14 Los bordes superiores de las cercas deben ser horizontales, escalonados o paralelos a la pendiente, según se muestra en el Apéndice C (*Addendum C*).
- 3.15 El lado acabado de una cerca debe dar a la calle si es que se puede ver desde una calle, según se muestra en el Apéndice C (*Addendum C*).

4. FACHADAS

4.1 Fachadas protegidas.

- a. Las fachadas frontales y laterales de edificios contribuyentes están protegidas.
- b. La reconstrucción, renovación, reparación o mantenimiento de las fachadas protegidas deben ser adecuados y se deben emplear materiales similares a los materiales históricos en cuanto a textura, color, diseño, veteado y tamaño de módulo.
- c. Se deben mantener las proporciones históricas de macizos a huecos de las fachadas protegidas.
- d. El ladrillo añadido a las fachadas protegidas debe hacer juego en cuanto a color, textura, tamaño de módulos, diseño y color de argamasa.
- e. El ladrillo, la piedra artificial y otros elementos de concreto de las fachadas protegidas no se pueden pintar, excepto las partes del edificio que hubieran sido pintadas antes de la fecha de vigencia de esta ordenanza, las cuales pueden seguir pintadas.

4.2 Fachadas no protegidas.

- a. La reconstrucción, renovación, reparación o mantenimiento de las fachadas no protegidas debe ser compatible con las características de las protegidas.
- 4.3 El entablado de madera de las paredes, los marcos y adornos deben restaurarse siempre que sea posible.
- 4.4 Toda la madera expuesta debe pintarse, teñirse o se le debe dar algún otro tratamiento para conservarla.
- 4.5 Los materiales históricos deben repararse si es posible; pueden reemplazarse solamente cuando sea necesario.
- 4.6 La pintura debe quitarse de conformidad con las Normas del Departamento del Interior (*Department of Interior Standards*) antes de volver a hacer el acabado.
- 4.7 No se permite el entablado de aluminio para paredes ni el revestimiento de vinilo.
- 4.8 Colores históricos
- a. El color histórico debe mantenerse siempre que sea posible.
 - b. Las combinaciones de colores de elementos que no sean de mampostería deben ser compatibles con toda documentación disponible sobre el color histórico.
 - c. Todos los edificios deben tener un color dominante y no más de tres colores de marcos, incluyendo cualquier color de resaltación. La colocación correcta del color dominante, los colores de los marcos y los de resaltación se muestra en el Apéndice D. Los colores de un edificio deben ser complementarios entre sí y mantener el carácter general de este distrito. Se recomiendan combinaciones de colores complementarios para todas las fachadas de la cuadra.
 - d. Las columnas de madera deben pintarse de color blanco o de un color claro.
- 4.9 Se recomienda exponer y restaurar materiales de acabado históricos.
- 4.10 La limpieza del exterior de un edificio debe hacerse de conformidad con las Normas del Departamento del Interior (*Department of Interior*

Standards). No se permite la limpieza con aspersión de arena ni con ningún otro proceso mecánico abrasivo.

5. VENTANAS Y PUERTAS

- 5.1 Las puertas y ventanas históricas deben permanecer intactas excepto cuando sea necesario reponerlas debido a daños o deterioro.
- 5.2 Se recomienda reemplazar puertas y ventanas que hayan sido alteradas y que ya no coordinen con la imagen histórica.
- 5.3 Las puertas y ventanas nuevas que se usen para reponer las viejas deben estar hechas de un material, tamaño de montante y parteluz, así como configuración de luz similares a los de la pieza histórica.
- 5.4 Se permiten contrapuertas y contraventanas si son idóneas y coordinan con las puertas y ventanas existentes en anchura, altura, proporción, material de enristalado y color. Se permiten contrapuertas, contraventanas y mosquiteras de aluminio pintadas o con acabado de fábrica. No se permite el aluminio con acabado de laminación.
- 5.5 No se permite herrería decorativa ni barras contra robos delante de puertas ni ventanas de fachadas frontales o laterales. Se permiten barras contra robos montadas en el interior si es apropiado.
- 5.6 El vidrio y el enristalado debe coordinar con los materiales históricos tanto como sea posible. No se permiten películas ni acabados reflectantes sobre el vidrio ni enristalados de color.
- 5.7 Hacer huecos nuevos para puertas y ventanas en fachadas protegidas está permitido solamente donde haya evidencia de que se han cerrado huecos históricos o corre peligro la seguridad de la vida.

- 5.8 Se deben consultar las Normas de Rehabilitación (*Standards for Rehabilitation*) del Secretario del Interior para ver cuáles son las técnicas aceptables para mejorar la eficacia de energía de ventanales históricos.

6. TEJADOS

- 6.1 La pendiente, volumen, configuración y materiales históricos del tejado deben preservarse y mantenerse.
- 6.2 Se permiten los siguientes materiales para tejados: tejas de arcilla, tejas de compuesto, tejas de pizarra, tejas de terracota y tejas de madera. Se permiten membranas de una o más capas en tejados planos. No se permiten tejas de metal, madera sintética o arcilla sintética.
- 6.3 Los aleros, remates, cornisas, ventanas de buhardilla, parapetos y bordes de tejados deben conservarse y repararse con materiales que coordinen en tamaño, acabado, módulo y color.
- 6.4 El equipo mecánico, los tragaluces y los paneles solares sobre el tejado deben estar colocados hacia atrás u ocultos para que no sean visibles para una persona de pie a nivel del suelo desde el lado opuesto de cualquier vía pública adyacente.

7. PORCHES Y BALCONES

- 7.1 Los porches y balcones históricos de fachadas protegidas están protegidos.
- 7.2 Los porches y balcones de fachadas protegidas no pueden estar encerrados. Se recomienda que los porches de fachadas protegidas que ahora estén encerrados se restauren a su aspecto histórico original.
- 7.3 Las columnas, adornos, barandillas y marcos de porches y balcones están protegidos.
- 7.4 Los pisos de porches deben ser de concreto o madera u otros materiales que se consideren idóneos. Los pisos de concreto de porches no pueden pintarse ni cubrirse con alfombra. Los pisos de madera deben pintarse o teñirse. Se acepta un sellador transparente sobre pisos de concreto de porches.

8. DECORACIONES Y ADORNOS

- 8.1 Los siguientes elementos arquitectónicos se consideran importantes y están protegidos: "porte cocheros", porches frontales, puertas y ventanas históricas, características arquitectónicas históricas.

9. CONSTRUCCIÓN NUEVA Y ADICIONES

- 9.1 Se permite construcción independiente solamente en el jardín trasero.
- 9.2 No se permiten adiciones verticales a edificios contribuyentes.
- 9.3 No se permiten adiciones horizontales a edificios contribuyentes en fachadas protegidas. Toda nueva adición horizontal debe estar diez pies hacia atrás desde la fachada frontal.
- 9.4 El color, adornos, forma, materiales y aspecto general de la nueva construcción, incluyendo edificios adicionales y adiciones, deben ser compatibles con el edificio histórico existente.
- 9.5 Toda construcción nueva y adiciones deben tener un color, adornos, ventanas, volumen, materiales, forma de tejado, figura y proporciones de macizos a huecos idóneos.
- 9.6 La altura de la nueva construcción y de las adiciones no puede ser superior a la altura del edificio histórico.
- 9.7 No se permite el entablado de aluminio ni el revestimiento de vinilo para paredes.
- 9.8 Las chimeneas visibles desde la vía pública deben estar revestidas de ladrillo o estuco. El caso de imitación de ladrillo se revisará en el proceso de certificado de idoneidad.
- 9.9 Espacio frontal no edificable para construcción nueva:
- a. Un edificio principal en un solar interior debe tener un espacio frontal no edificable que esté dentro de diez pies del espacio no edificable promedio de otros edificios del mismo lado de la cuadra.
 - b. Un edificio principal en un solar que haga esquina debe tener un espacio frontal no edificable que esté dentro de diez pies del espacio no edificable del edificio principal más cercano en el mismo lado de la cuadra.
- 9.10 Los jardines frontales, traseros y laterales se muestran en el Apéndice E (*Addendum E*) adjunto.
- 9.11 La nueva construcción y las adiciones deben estar diseñadas de manera

que las conexiones entre la nueva construcción y las adiciones y el edificio histórico sean claramente distinguibles según recomienda el Secretario del Interior en el Escrito de Preservación (*Preservation Brief*) no. 14. Se debe establecer y mantener una definición clara de la transición entre la nueva construcción o las adiciones y el edificio histórico. Los detalles históricos de los remates, aleros y parapetos del edificio histórico deben preservarse y mantenerse en el punto en el que el edificio histórico linda con la nueva construcción o adiciones.

10. EDIFICIOS ADICIONALES

- 10.1 Los edificios adicionales se permiten solamente en el jardín trasero.
- 10.2 Los edificios adicionales deben ser compatibles con la escala, figura, forma del tejado, materiales, ornamentación y color del edificio principal.
- 10.3 Los edificios adicionales deben estar a un mínimo de 8 pies de distancia del edificio principal.
- 10.4 Los edificios adicionales no pueden sobrepasar los 1,200 pies cuadrados de área, salvo que la documentación indique que había antes en el local un edificio que sobrepasaba este tamaño.
- 10.5 Los edificios adicionales pueden tener puertas de garaje ubicadas en el espacio no edificable establecido en el jardín trasero desde el callejón si se instalan mecanismos eléctricos para abrir las puertas del garaje.
- 10.6 El espacio no edificable mínimo permitido en jardines traseros para edificios adicionales es 2 pies y 6 pulgadas, con un alero en el tejado de 1 pie y 6 pulgadas.
- 10.7 El espacio no edificable lateral mínimo permitido para edificios adicionales es de 3 pies, con un alero en el tejado de 1 pie y 6 pulgadas.
- 10.8 Los edificios adicionales se pueden reconstruir en el lugar donde hubiera antes un edificio si el lugar del edificio anterior está debidamente documentado.

11. CARTELES

- 11.1 Se pueden erigir carteles temporales referentes a campañas políticas según se define en el Capítulo 15A del Código de la Ciudad de Dallas,

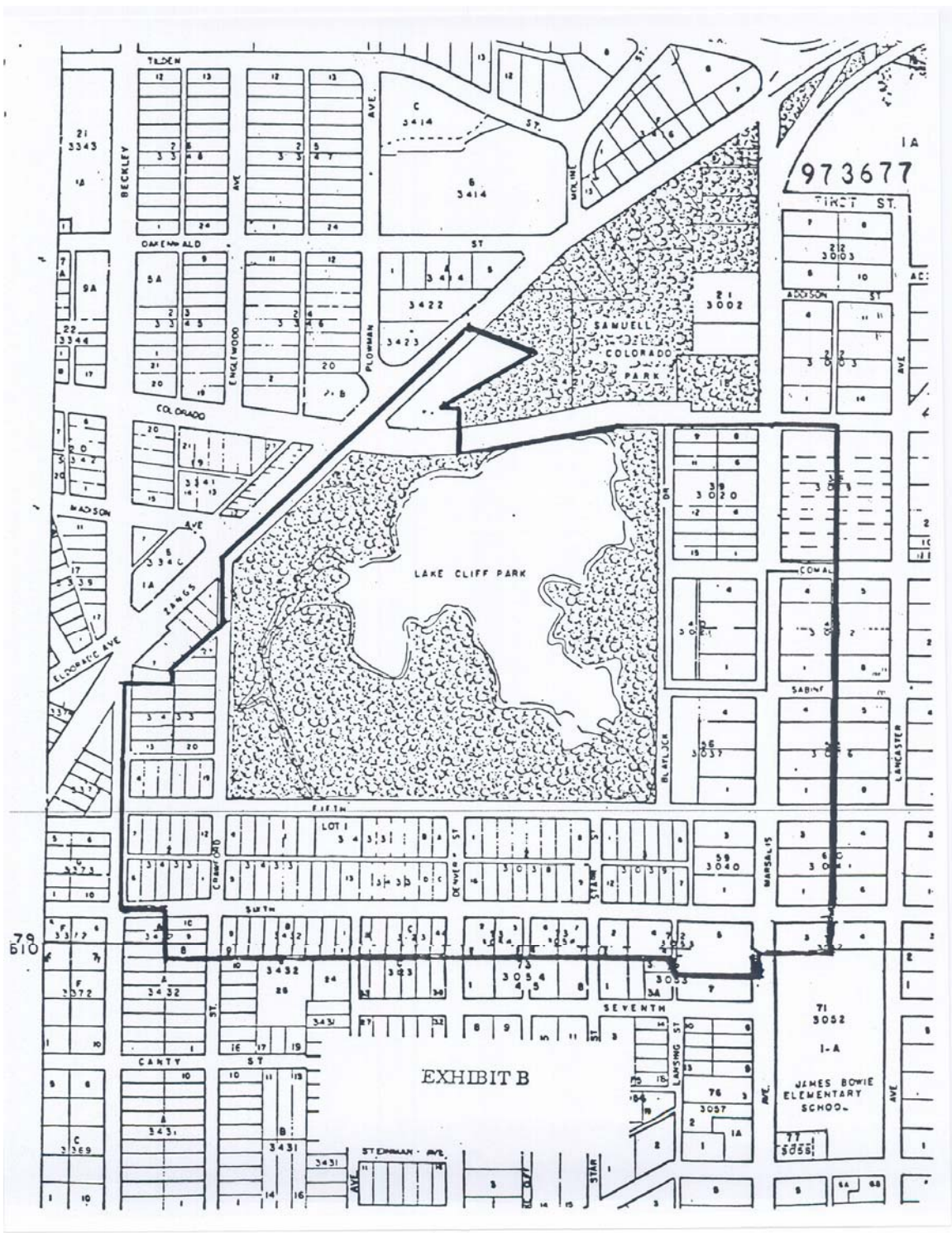
973677

según enmiendas, y carteles de bienes raíces sin un certificado de idoneidad.

11.2 Se pueden erigir carteles si es idóneo.

11.3 Todos los carteles deben cumplir con las disposiciones del Código de la Ciudad de Dallas, según enmiendas.

(KAS Rev. 8-20-96)



973677

EXHIBIT B

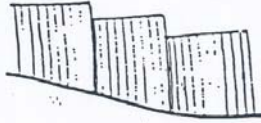
71 3052
I-A
JAMES BOWIE
ELEMENTARY
SCHOOL

78
510

973677



Horizontal



Parallel to Grade

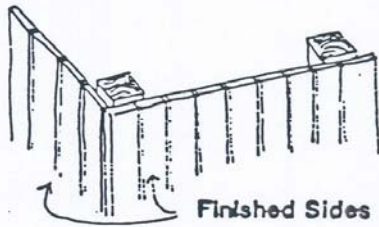
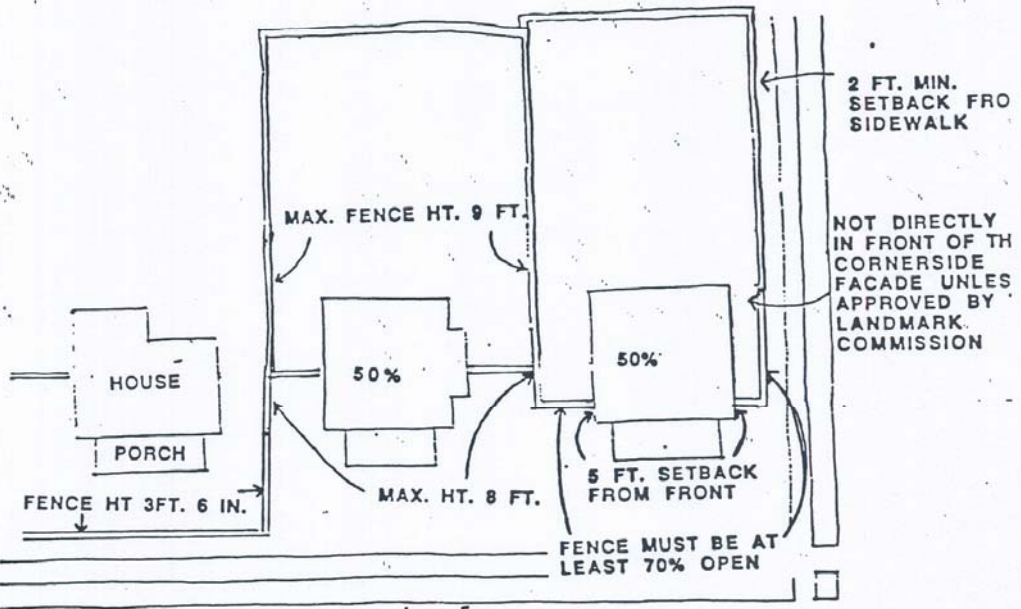


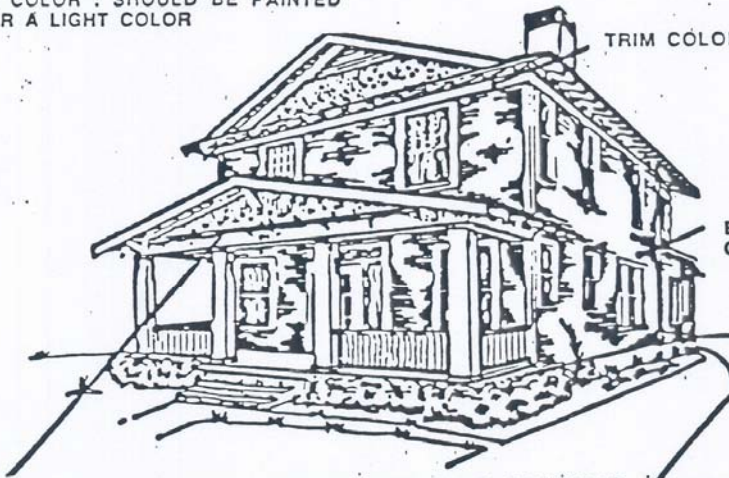
EXHIBIT C
FENCES

973677

COLOR PLACEMENT

COLUMN COLOR : SHOULD BE PAINTED
WHITE OR A LIGHT COLOR

TRIM COLOR: MAJOR TRIM ON HOUSE



BODY COLOR: MAIN SIDING
ON HOUSE

ACCENT COLOR: SMALL DISCRETE ARCHITECTURAL FEATURES
ON HOUSE SUCH AS INNERMOST WINDOW FRAMES
OR NARROW MOLDING STRIPS

BODY
TRIM
ACCENT

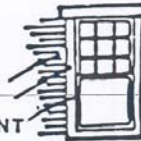


EXHIBIT D