



*Guia para propietarios
De propiedades historicas
en Newark, New Jersey*

Guía para propietarios de propiedades históricas en Newark, New Jersey

La rica historia arquitectónica y el patrimonio cultural de la Ciudad de Newark se refleja en sus siete distritos históricos designados: *Forest Hill, Four Corners, James Street Commons, Lincoln Park, Military Park Commons, North Broad Street y Weequahic Park.*

Newark es la tercera ciudad más antigua de los Estados Unidos. Fundada en 1666 por un grupo de familias puritanas en busca de un lugar donde practicar su religión sin persecución, la búsqueda de la libertad continúa hoy en día a medida que las personas de todas las religiones y culturas se establecen en Newark en busca de una vida mejor. La ciudad produjo su crecimiento mayor entre 1826 y 1930, cuando el comercio y la industria florecieron y la construcción de viviendas estaba en su apogeo. Fue durante estas décadas que se establecieron los barrios ahora históricos de hoy en día en Newark, dejando un legado para que la generación actual cuál la honra a través de la preservación. Para proteger este patrimonio único, ciertos edificios y distritos individuales en Newark se han identificado como “históricos” y se han colocado en los registros locales, estatales y nacionales de lugares históricos. Esto significa que si usted es dueño de una propiedad histórica, los cambios que desee realizar deben cumplir con los puntos de referencia de Newark y las Normas de Preservación Histórica correspondientes en la Ordenanza municipal de la ciudad.

www.ci.newark.nj.us/wp-content/uploads/2014/08/lhpc_Preservation_Ordinance.pdf

Esta guía informa e instruye a los propietarios de los sitios designados sobre sus responsabilidades con respecto a sus propiedades históricas, como se detalla en la Ordenanza mencionada anteriormente.

¿Qué es un distrito histórico? Un distrito histórico es un área de la ciudad que ha sido designada por el Consejo municipal, por recomendación de los puntos de referencia y la Comisión de Preservación Histórica, por tener un carácter único o un interés histórico o estético especial que resulta en un “sentido del lugar” distinto. “Cada distrito histórico representa al menos un período o estilo de arquitectura típico de una o más eras en la historia de la ciudad. Los distritos históricos pueden contener una variedad de tipos de edificios y estilos de diferentes épocas. por ejemplo, Forest Hill en North Ward contiene muchos estilos de casas residenciales variadas, tales como Colonial Revival, Craftsman y Queen Anne, la mayoría de las cuales se construyeron entre 1880 y 1930.



Newark Landmarks and Historic Preservation Commission
DIVISION OF PLANNING AND COMMUNITY DEVELOPMENT

¿Qué significa la designación histórica? esta designación significa que su edificio tiene un valor patrimonio histórico, cultural o estético especial y es una parte importante del patrimonio de Newark. Como tal, la Comisión o la Oficial de Preservación Histórica tiene a que aprobar por adelantado cualquier trabajo en el edificio que cambie su apariencia que sea visible desde una calle pública.

¿Qué es la Comisión de Monumentos y Preservación Histórica de Newark? la Comisión de Monumentos Históricos y Preservación Histórica (la Comisión) es la agencia de Newark que administra la ordenanza de preservación histórica de la ciudad, cuál que aprobada en 1990. La Comisión es responsable de proteger los edificios y vecindarios arquitectónicos, históricos y culturales significativos de Newark, y también de recomendar designación para patrimonio de distrito históricos, y regularlos una vez que estén designados. La Comisión consta de nueve comisionados con dos suplentes, y está obligada por ley a incluir un mínimo de dos arquitectos.

¿Cómo puedo saber si mi propiedad está designada como “histórica” o está ubicada en un distrito histórico? Puede llamar a la secretaria de la Comisión al 973.733.6204 con su bloque y número de lote (de su factura de impuestos) o con la dirección o el cruce de calles, y la oficina le informará si su propiedad está ubicada dentro de un distrito histórico y si debe cumplir con las pautas y procedimientos de la Ordenanza.

¿Cómo afecta la preservación histórica el valor de mi propiedad? La designación histórica es una herramienta importante que puede estabilizar y aumentar el valor de su propiedad, siempre que los propietarios de las propiedades históricas y los residentes de los distritos históricos cumplan con las disposiciones de la Ordenanza de Preservación Histórica. Vecindarios como Greenwich Village y Harlem en la ciudad de Nueva York, o Georgetown en Washington, DC, han visto una revitalización a través de su designación histórica. Los puntos de referencia de Newark y la Comisión de Preservación Histórica ayudarán a los propietarios de propiedades históricas a garantizar que el valor de su propiedad no se perjudique por alteraciones inapropiadas o insensibles.

¿La designación de hitos evitará todas las modificaciones y construcciones nuevas?

No. La designación de hito no “congela” un edificio o un área. Las modificaciones, la demolición y las nuevas construcciones continúan, pero la Comisión debe evaluar los cambios propuestos en su aplicación y encontrarlos apropiados antes de que pueda proceder.



Mi edificio está ubicado en un distrito histórico. ¿Necesito la aprobación de la Comisión para realizar cambios y reparaciones?

Sí. Cada estructura designada, ya sea un punto de referencia individual o un edificio en un distrito histórico, está protegida por la ordenanza de puntos de interés municipal y bajo potestad de los mismos procedimientos de revisión. Si desea realizar obras menores o realizar modificaciones en su edificio (a excepción de las reparaciones ordinarias que se mencionan a continuación), tiene que obtener la aprobación de la Comisión antes de comenzar el trabajo.

¿Cuál es la diferencia entre un edificio clave y un edificio contribuyente en un distrito histórico?

Dentro de un distrito histórico, los edificios se clasifican como clave, contribuyente y no contribuyente. Una designación clave se aplica a un edificio o propiedad que tiene un significado arquitectónico, cultural o histórico y califica como un edificio prominente. Una designación contribuyente se aplica a edificios o propiedades dentro del distrito histórico que tienen atributos arquitectónicos, culturales o históricos que contribuyen a la importancia del distrito en general. Una designación no contributiva se aplica a los edificios que no tienen atributos significativos.

¿Cuáles son algunos ejemplos de dónde y cuándo necesito la aprobación de la Comisión para trabajar en mi propiedad histórica?

Todos los elementos de su propiedad, no solo la estructura, son parte integral del indole histórico de la propiedad y del distrito histórico. Los siguientes son algunos ejemplos de trabajos que deben ser aprobados PREVIAMENTE por la Comisión.

- Pintar el exterior de la casa de un color diferente
- Reemplazo de ventanas y puertas.
- Reparación, reemplazo o cambio de tablilla y/o revestimiento.
- Reemplazo del techo.
- Reemplazo de canales de techo incrustados.
- Instalación de paneles solares.
- Instalación de cercas.
- Repavimentando de la entrada de carros.
- Construir estructuras en su patio delantero.

Además, se requiere la aprobación previa de la Comisión para el trabajo interior cuando:

- el trabajo requiere un permiso del Departamento de Edificios, o
- el trabajo en el interior afecta el aspecto exterior del edificio

Tenga en cuenta que todos los trabajos interiores y exteriores deben cumplir con el Código de Construcción Municipal para su seguridad y la de sus vecinos.



¿Cómo obtengo una solicitud para trabajar en mi propiedad histórica designada, o para obtener más información sobre la Comisión de Monumentos y Preservación Histórica?

Las solicitudes para trabajar en propiedades históricas designadas se pueden obtener en el enlace www.planning.ci.newark.nj.us/wp-content/uploads/2013/09/2017-LHPC-APPLICATION_Revised.pdf también puede llamar al secretario de Preservación Histórica al 973.733.6204 para obtener una solicitud. Esa oficina también puede informarle sobre el calendario de reuniones de la Comisión. **Estas son reuniones públicas y están abiertas a todos los ciudadanos interesados.**

¿Cuál es el proceso de solicitud para hacer un trabajo en una propiedad histórica?

1. El dueño de la propiedad debe presentar una solicitud completa a la secretaría de Preservación Histórica al menos de 14 días antes de la reunión pública. La solicitud tiene que estar completa y detallada con fotos de la propiedad, dibujos, muestras de materiales y todos los elementos necesarios para describir el trabajo propuesto.
2. El dueño de la propiedad o su agente tienen que llevar personalmente la solicitud completa, adjunto con los documentos apropiados, a la Sala 112, Newark City Hall, 920 Broad Street. El Secretario de Preservación Histórica repasará la solicitud y le indicará el costo de la tarifa para archivar su solicitud, cual será por lo menos \$40 y aumentando según la magnitud del trabajo. La tarifa de archivo debe pagarse mediante giro postal o cheque comercial, no se aceptan cheques personales, tarjetas de crédito ni efectivo.
3. El personal de Revisión de Diseño de la Comisión revisará la solicitud para determinar si el trabajo propuesto cumple con los criterios para realizar obras en una propiedad histórica. Si es satisfactorio y puede proceder como está, se emitirá un “Certificado de no efecto”. Si no es conforme o completa, la solicitud debe presentarse a la Comisión en una audiencia pública para su evaluación y discusión.
4. Las reuniones públicas de la Comisión suelen celebrarse el primer miércoles de cada mes. El calendario de las reuniones está disponible en el sitio web de la Ciudad de Newark: www.planning.ci.newark.nj.us/landmarks-historic-preservation-commission/.
5. Una vez que la solicitud haya sido aprobada, ya sea por el personal de la Comisión o por la Comisión en una audiencia, el certificado y el permiso (si es necesario) deben mostrarse de manera destacada en la propiedad mientras se realiza la obra.

¿Hay algún tipo de trabajo que no requiera la aprobación de la Comisión? Las reparaciones y el mantenimiento ordinarios en el exterior, como la sustitución de vidrios rotos o la eliminación de graffiti, no requieren la aprobación de la Comisión. La secretaria de Preservación Histórica puede decirle si se necesita una aprobación para el trabajo que está considerando.



En 2018, el estado de Nueva Jersey cambió su Código de construcción en relación con el mantenimiento ordinario (NJAC 5: 23-2.7) y el trabajo menor (NJAC 5.23-2.17A), específicamente Nueva Jersey ya no requiere que los propietarios de casas de una y dos familias obtengan permisos para muchas renovaciones exteriores a dichas propiedades.

¿Por qué necesito presentar una solicitud ante la Comisión? Estos cambios no niegan el requisito de que los propietarios de viviendas en los distritos históricos de nuestra ciudad presenten una solicitud a la Comisión para cualquier renovación en el exterior de sus casas cuáles visible desde la calle. Aunque los propietarios ya no necesitan obtener permisos del departamento de edificios para estas renovaciones, las reglas que se aplican a los distritos históricos aún están en efecto. Los propietarios aún deben presentar una solicitud ante la Comisión para asegurarse de que sus planos se ajusten al vecindario y se adhieran a las pautas estatales y municipales para propiedades históricas. Este proceso asegura la retención del carácter histórico del distrito.

¿Cuáles son algunos de los factores que la Comisión considera cuando revisa mi solicitud?

La Comisión utiliza las normas federales de rehabilitación del secretario del interior (36 CFR 67), así como las pautas generadas localmente, para evaluar el efecto del trabajo propuesto en el carácter arquitectónico e histórico de su edificio y/o el distrito histórico.

Por ejemplo, las normas para el estado de rehabilitación:

1. Una propiedad se utilizará para su propósito histórico o se colocará en un nuevo uso que requiera un cambio mínimo en las características definitorias del edificio y su sitio y entorno.
2. El carácter histórico de una propiedad debe ser conservado y preservado. Se evitará la eliminación de materiales históricos o la alteración de características y espacios que caracterizan una propiedad.
3. Cada propiedad debe ser reconocida como un registro físico de su tiempo, lugar y uso. No se realizarán cambios que creen una falsa sensación de desarrollo histórico, como agregar elementos conjeturales o elementos arquitectónicos de otros edificios.
4. La mayoría de las propiedades cambian con el tiempo; los cambios que hayan adquirido importancia histórica por derecho propio se conservarán.
5. Se conservarán los rasgos distintivos, los acabados y las técnicas de construcción o ejemplos de artesanía que caracterizan una propiedad.



6. Las características históricas deterioradas deben repararse en lugar de reemplazarse. Cuando la severidad del deterioro requiere el reemplazo de una característica distintiva, la nueva característica debe coincidir con la antigua en diseño, color, textura y otras cualidades visuales y, cuando sea posible, materiales. El reemplazo de las características faltantes deberá estar respaldado por evidencia documental, física o pictórica.
7. No se deben usar tratamientos químicos o físicos, tales como arenado, que causen daños a materiales históricos. La limpieza de la superficie de las estructuras, si corresponde, se llevará a cabo utilizando los medios más suaves posibles.
8. Los recursos arqueológicos significativos afectados por un proyecto deben ser protegidos y preservados. Si tales recursos deben ser perturbados, se deben tomar medidas de mitigación.
9. Las nuevas adiciones, alteraciones exteriores o construcciones nuevas relacionadas no deberán destruir los materiales históricos que caracterizan la propiedad. La nueva obra se diferenciará de la antigua y será compatible con las características de masa, tamaño, escala y arquitectura para proteger la integridad histórica de la propiedad y su entorno.
10. Las nuevas adiciones y las construcciones nuevas adyacentes o relacionadas se realizarán de tal manera que, si se eliminan en el futuro, la forma esencial y la integridad de la propiedad histórica y su entorno no se verán afectadas.

Soy dueño de un edificio en un distrito histórico que tiene menos de cincuenta años. ¿Por qué la Comisión necesita revisar los cambios propuestos en mi edificio? La Comisión debe evaluar los cambios propuestos en su edificio para asegurarse de que el diseño general sea sensible a la escala y el carácter del distrito histórico y que las modificaciones propuestas no resten valor a las cualidades especiales de los edificios circundantes. Cuando solicite a la Comisión que realice cambios en su edificio, la Comisión tendrá en cuenta el hecho de que su edificio es una estructura contemporánea.

¿Cómo puedo encontrar arquitectos o contratistas que tengan experiencia con edificios históricos?

Al seleccionar un arquitecto o contratista, debe tener en cuenta que muchos profesionales no están acostumbrados a trabajar en edificios históricos o con métodos de renovación que sean sensibles al carácter histórico de los edificios antiguos. Pregunte a los profesionales sobre su experiencia con edificios emblemáticos y si están familiarizados con los puntos de referencia y el proceso de solicitud de la Comisión de Preservación Histórica. Solicite referencias y mire proyectos completados. La Comisión no puede recomendar profesionales de la restauración. Los propietarios de edificios históricos en su vecindario pueden proporcionar información sobre los contratistas que han utilizado.



Soy dueño de un edificio designado. ¿Debo informar a los inquilinos de mi edificio sobre el estado de hito del edificio? Sí. Si un inquilino realiza modificaciones sin recibir aprobación de la Comisión, el dueño del edificio será considerado responsable.

Quiero vender mi edificio emblemático. ¿Debo decirle a la Comisión? La designación de hito no restringe el derecho del dueño a vender su propiedad. Cuando venda una propiedad histórica, informe a su agente de bienes raíces y al nuevo propietario de la designación histórica de la propiedad.

Mi edificio designado ya no es rentable. ¿Puedo demolerlo? La aprobación de los puntos de referencia y la Comisión de Preservación Histórica y el Departamento de Construcción es necesaria para obtener los permisos de demolición. Su solicitud debe cumplir con los criterios de demolición que se describen en la Ordenanza de Preservación de Newark. De acuerdo con la misión de la Ordenanza, el dueño de cualquier edificio histórico debe consultar con la oficina de la Comisión para ver si se puede salvar el edificio.

**Newark Landmarks and Historic Preservation Commission
Division of Planning and Community Development Resources**

Link to application to do work on a historic property, City of Newark website:

www.planning.ci.newark.nj.us/wp-content/uploads/2013/09/2017-LHPC-APPLICATION_Revised.pdf

*Link to City of Newark Historic Sites and District maps, Chapter 10/
Newark Zoning and Land Use Regulations:*

www.planning.ci.newark.nj.us/wp-content/uploads/2015/03/NZLUR_Chapter10.pdf

Link to City of Newark Historic Preservation Ordinance: página 200

https://drive.google.com/file/d/1Q0tceZHWTcaQUDE4RGz7Ax_Ff09c9rjw/view

Link to design guidelines for work on a historic property, City of Newark website:

www.planning.ci.newark.nj.us/wp-content/uploads/2013/09/Historic-Design-Criteria.pdf

Link to calendar for Landmarks and Historic Preservation meetings:

www.planning.ci.newark.nj.us/landmarks-historic-preservation-commission/

Portada: Forest Hill Residencia, Newark, New Jersey

