

DIRECTRICES DE PRESERVACIÓN PARA EL DISTRITO HISTÓRICO DE LA CALLE MITCHELL

Las siguientes directrices de conservación representan las principales preocupaciones de la Comisión de Conservación Histórica respecto a esta designación histórica. Sin embargo, la Comisión se reserva el derecho de tomar decisiones finales basadas en presentaciones particulares de diseño. Estas directrices se aplicarán únicamente al Distrito Histórico de la Calle Mitchell. Nada en estas directrices debe interpretarse para prevenir mantenimiento o restauración y/o reemplazo de elementos originales documentados.

A. Directrices para Rehabilitación

El Distrito Histórico de la Calle Mitchell es importante debido a su concentración de edificios comerciales de época de los siglos 19 y principios del siglo 20. A lo largo de la historia del distrito un sentido de integridad se ha mantenido por la consistencia en escala, regresión del edificio (*distancia por la cual un edificio o parte de un edificio se encuentra alejado de la línea de la propiedad*), ubicación y los materiales. Esto ha resultado en cuadras visualmente distintas. Estas directrices se basan en aquellas contenidas en la Sección 301-81(10) (ahora 320-21-11 y 12) de la ordenanza de preservación histórica. Estas directrices no pretenden restringir el uso de la propiedad del propietario, sino servir como una guía para realizar cambios que serán sensibles a la integridad arquitectónica de la estructura y apropiada para el carácter general del distrito.

1. Techos

Conservar la forma original del techo. Los desvanes, los tragaluces y los paneles de colectores solares pueden ser agregados a las superficies del techo si no son visibles desde la calle. Evite hacer cambios a la forma del techo que alteraría la altura del edificio, la línea del techo o la inclinación. Esto incluye parapetos, frontones y cornisas.

2. Acabados Exteriores

a. Albañilería

- i. Ladrillo o piedra sin pintar no deben pintarse ni cubrirse. Evite pintar o cubrir piedra natural y ladrillos sin pintar. Es probable que esto sea históricamente incorrecto y podría causar daño irreversible si se decidiera quitar la pintura a una fecha posterior.
- ii. Conservar las superficies de albañilería pintadas. La eliminación de la pintura podría causar daños irreversibles a la albañilería. Si se decide eliminar la pintura de las superficies de albañilería, utilice el método más suave posible.
- iii. Vuelva a colocar el mortero defectuoso duplicando el color, estilo, textura y resistencia original. Evite el uso de colores de mortero y estilos de cómo se acomodaron los ladrillos que no estaban disponibles o no se utilizaron cuando se construyó el edificio.

- iv. Limpie el trabajo de albañilería solo cuando sea necesario para detener el deterioro y con el método más suave posible. Se prohíbe pulir la superficie de ladrillo o piedra. Este método de limpieza erosiona la superficie del material y acelera el deterioro. Evite el uso indiscriminado de productos químicos que puedan tener una reacción adversa con los materiales de albañilería, como el uso de ácido en piedra caliza (cal) o mármol.
- v. Repare o reemplace el material deteriorado con material nuevo que duplique el material lo más cerca posible. Evite utilizar material nuevo que sea inapropiado o que no estaba disponible cuando se construyó el edificio, como piedra artificial o revestimiento de ladrillo falso.

b. Madera

- i. Conserve el material original, siempre que sea posible. Evite la eliminación indiscriminada de elementos arquitectónicos que en la mayoría de los casos son una parte esencial del carácter y la apariencia del edificio.
- ii. Repare o reemplace el material deteriorado con material nuevo que duplique la apariencia del viejo lo más cerca posible. Evite cubrir elementos arquitectónicos con nuevos materiales que sean inapropiados o que no estaban disponibles cuando se construyó el edificio, como piedra artificial, revestimiento de ladrillo, asbesto o tejas de asfalto, revestimiento de vinilo o aluminio.

c. Terracota

- i. La terracota sin pintar no debe pintarse ni cubrirse. Evite pintar o cubrir terracota con esmalte natural o acabado. Esto es históricamente incorrecto y podría causar daños irreversibles si se decidiera quitar la pintura en una fecha posterior.
- ii. Limpie la terracota solo cuando sea necesario para detener el deterioro y con el método más suave disponible. Se prohíbe pulir terracota. Este método de limpieza destruye el material.
- iii. Repare o reemplace la terracota deteriorada con material nuevo que duplique lo viejo lo más cerca posible. Hormigón teñido o la fibra de vidrio fundido prefabricados son materiales recomendados para el reemplazo, siempre y cuando estén acabados con una capa de revestimiento de albañilería para parecerse a la apariencia original. Evite

utilizar material nuevo que sea inapropiado o que no se parezca al original.

3. Ventanas y puertas

- a. Conserve las aberturas de puertas y ventanas existentes que sean visibles desde la vía de paso pública. Mantenga la configuración actual de los paneles, marcos, dinteles, piedra angular, arquitrabes, frontones, capuchas, puertas, persianas y piezas de montaje, excepto la restauración para la condición original. Evite realizar aberturas o cambios adicionales en las elevaciones principales al ampliar o reducir el tamaño de las ventanas o puertas. Evite cambiar el tamaño o la configuración de las ventanas o el marco. Evite desechar las puertas y piezas de montaje originales cuando puedan ser reparados o reutilizadas.
- b. Respete el estilo de época o épocas que el edificio representa. Si es necesario reemplazar el marco de la ventana o las puertas, el reemplazo debe duplicar la apariencia y el diseño del marco o la puerta de la ventana original. Evite el uso de marcos y reemplazos de puertas inapropiados, como combinaciones de contraventanas y ventanas de aluminio con malla (*screen door*), sin pintar y galvanizadas. Evite rellenar o cubrir las aberturas con materiales como bloques de vidrio o la instalación de toldos de tiras hechas de plástico o metal o contraventanas falsas que no son proporcionales a las aberturas o que históricamente están fuera del carácter con el edificio. Evite el uso de unidades de ventanas de estilo moderno, como las que se abren horizontalmente en lugar de las que se abren verticalmente que son de doble suspensión o la sustitución de unidades con configuraciones de acristalamiento no adecuadas para el estilo del edificio.

4. Acabado y Adornos

No debe haber cambios en el acabado o en el adorno existente, excepto cuando sea necesario para restaurar el edificio a su estado original. El tejido arquitectónico histórico incluye todos los adornos de terracota; todos los elementos de metal prensado incluyendo cornisas, frontones y miradores; y toda piedra tallada y fundida. Las características de reemplazo deben coincidir con el miembro original en escala, diseño, color y material.

5. Adiciones

Realice adiciones que armonicen con el edificio existente de forma arquitectónica y que se ubiquen de manera que no sean visibles desde la vía de paso pública, si es posible. Evite hacer adiciones que no simpaticen con la estructura original y se interpongan visualmente con las elevaciones principales.

B. Directrices para Paisajes Urbanos

El carácter visual de los paisajes urbanos en el Distrito Histórico de la Calle Mitchell se mantiene por la consistencia de las cuadras en términos de altura, escala, ubicación y densidad. Esto ha resultado en un edificio compacto y cohesivo, sin intrusiones que resten valor al carácter histórico del distrito.

1. Mantener la altura, escala, masa y los materiales establecidos por los edificios en el distrito y la regresión del edificio (*distancia por la cual un edificio o parte de un edificio se encuentra alejado de la línea de la propiedad*) y la densidad tradicional de las cuadras. Evite introducir elementos que sean incompatibles en términos de ubicación, materiales, altura o escala.
2. Utilice el paisajismo tradicional (*arreglos de jardín*), cercas, letreros y el alumbrado público que sean compatibles con el carácter y la época del distrito. Evite introducir elementos de paisaje, cercas, alumbrado público o letreros que sean inapropiados al carácter del distrito.

C. Directrices para Construcción Nueva

Es importante que una nueva construcción adicional se diseñe para armonizar con el carácter del distrito.

1. Ubicación

Las nuevas construcciones deben reflejar la ubicación tradicional de los edificios en el Distrito Histórico de la Calle Mitchell. Esto incluye la regresión del edificio (*distancia por la cual un edificio o parte de un edificio se encuentra alejado de la línea de la propiedad*), el espacio entre los edificios, la orientación de las aberturas hacia la calle y las estructuras vecinas, y la relación entre el edificio principal y los edificios accesorios.

2. Escala

Altura total del edificio y volumen; la expresión de las principales divisiones de edificios, incluyendo cimientos, cuerpo y techo; y los componentes de construcción individuales, como porches, aleros y ventanas, deben ser compatibles con las estructuras circundantes.

3. Forma

La masificación de una nueva construcción debe ser compatible con los edificios circundantes. Los perfiles de techos y elementos de construcción que protegen y retroceden de la cuadra principal deben expresar la misma continuidad establecida por la estructura histórica.

4. Materiales

Los materiales de construcción que son visibles desde la vía de paso pública deben ser consistentes con los colores, texturas, proporciones y combinaciones de materiales de revestimiento tradicionalmente utilizados en el Distrito Histórico de la Calle Mitchell. La composición física de los materiales puede ser diferente a la de los materiales históricos, pero se debe mantener la misma apariencia.

D. Directrices para la demolición

Aunque no se recomienda la demolición y, en general, no es permitido, puede haber casos en que la demolición sea aceptable si la Comisión de Preservación Histórica lo aprueba. La Comisión tendrá en cuenta las siguientes pautas, junto con las que se encuentran en el inciso 9(h) de la ordenanza, al revisar las solicitudes de demolición.

1. Condición

Se pueden otorgar solicitudes de demolición cuando se pueda demostrar claramente que la condición de un edificio o una parte del mismo constituye una amenaza inmediata para la salud y la seguridad.

2. Importancia

Se considerará si el edificio tiene o no un significado histórico o arquitectónico o muestra una calidad de material y mano de obra que no existe en otras estructuras en el área.

3. Ubicación

Se considerará si el edificio contribuye o no al vecindario y al aspecto general de la calle y si tiene un efecto positivo en otros edificios en el área.

4. Potencial o Restauración

Se considerará si la demolición propuesta es o no una adición posterior que no se ajusta al diseño original de la estructura o no contribuye a su carácter.

5. Reemplazo

Se considerará si el edificio se reemplazará o no por un edificio compatible en edad, estilo arquitectónico y escala similar o por un edificio nuevo que cumpliría la misma función estética en el área como lo hizo la estructura antigua (Ver Directrices de Construcción nueva).

E. Escapes de Incendio

Escapes de incendio adicionales requeridos deberán diseñarse y ubicarse de manera tal que minimicen su impacto visual de la vía de paso pública.

F. Letreros

La instalación permanente de cualquier letrero exterior distinta de los que existen actualmente requerirá la aprobación de la Comisión. La aprobación se basará en la compatibilidad del letrero propuesto con el carácter histórico y arquitectónico del edificio.

POLÍTICA DE LA COMISIÓN DE PRESERVACIÓN HISTÓRICA SOBRE PUERTAS Y REJAS DE SEGURIDAD PARA PROPIEDADES COMERCIALES

Todas las rejas y puertas de seguridad ya sean montadas dentro de las ventanas o en el exterior, requieren una revisión de la Comisión de Preservación Histórica y, en la mayoría de los casos, un permiso del Departamento de Inspección de Edificios.

La Comisión de Preservación Histórica no aprueba el uso de rejas con barras o puertas enrollables sólidas de seguridad porque están fuera de carácter con la apariencia tradicional de las áreas comerciales de Milwaukee. Crean una apariencia de inseguridad y dañan la vitalidad económica de los vecindarios donde se instalan al impedir que los peatones frecuenten establecimientos comerciales. La Comisión cree que hay formas menos intrusivas de proteger las tiendas de la rotura de vidrios y el vandalismo, incluyendo el acristalamiento resistente a las roturas y los sistemas de alarma.

- A. La Comisión de Preservación Histórica no aprobará en ninguna circunstancia:
 - 1. Rejas o puertas de barras exteriores, fijadas de forma permanente.
 - 2. Rejas de acordeón retráctiles montadas en el exterior.
 - 3. Rejas de barras o rejas de acordeón montadas en el interior
 - 4. Puertas de seguridad deslizantes montadas en el exterior o en el interior.
- B. La Comisión de Preservación Histórica puede, bajo ciertas circunstancias aprobar:
 - 1. Rejas de barras deslizantes montadas dentro de las ventanas que no son fácilmente visibles desde la calle
- C. La Comisión de Preservación Histórica cree que estos tratamientos son más apropiados:
 - 1. Acristalamiento resistente a las quebraduras.
 - 2. Sistemas de alarma.
 - 3. Patrullas de seguridad del vecindario.