



Guía
para la Solicitud de Permisos en el
Distrito Histórico de Mount Pleasant

Contenido

A. COMENTARIOS GENERALES

Introducción	Pag.	4
Sección 1: Proceso de Solicitud de Permisos para Distritos Históricos	Pag.	6
Sección 2: Guía para la Solicitud de un Permiso de Construcción en el Distrito Histórico de Mount Pleasant.	Pag.	8
A. Comentarios Generales	Pag.	8
B. Entradas, Porches, y Peldaños	Pag.	8
C. Ventanas, Contraventanas, y Puertas	Pag.	10
D. Albañilería	Pag.	12
E. Madera: Chillas, Tejas de Madera, Tablillas, y Otros Materiales de Revestimiento de Paredes Exteriores	Pag.	14
F. Cercas y Muros de Retención	Pag.	16
G. Servicios Mecánicos: Calefacción, Aire Acondicionado, Electricidad, Plomería, Protección contra Incendios	Pag.	16
H. Cercas y Muros de Retención	Pag.	18
Sección 3: Glosario	Pag.	21

Reconocimiento

Este Documento fue desarrollado originalmente por el Comité de Aprobación de Diseños de **Historic Mt. Pleasant**. Historic Mount Pleasant (HMP) es una organización comunitaria sin fines de lucro cuyo objetivo es la conservación del patrimonio arquitectónico del vecindario de Mt. Pleasant. Su misión es de reunir a los vecinos en una apreciación comunitaria de la historia y arquitectura del vecindario, y mantener las cualidades que hacen del vecindario un vecindario histórico. HMP es una organización de voluntarios, y su membresía está abierta a todos.

Apoyaron en la preparación de la Guía en 1991 las siguientes personas:

Scott Anderson
Jeffrey S. Rubin, A.I.A.
Linda Low
Robert Holleyman, Jr.
Jeanne Harman
National Trust for Historic Preservation¹
Miembros de Mt. Pleasant Histórico

Esta edición fue puesta al día en 2004 con el apoyo de la Junta de 2003

Alice Nelly
David Alfuth
Rob Low
Mark Huck, A.I.A.
Jim Barnett
Betty Ayomike
Jeff Brechbuhl
Fay Armstrong

Si está interesado en formar parte de **Historic Mt. Pleasant**, por favor escribanos a

HMP
P.O. Box 3176
Washington D.C. 20010

La copia y replicación del contenido de esta Guía, más que permitido, es recomendado!

¹ Fundación Nacional para la Conservación Histórica

Introducción

En 1987 Mount Pleasant fue oficialmente declarado Distrito Histórico gracias a su extraordinaria diversidad, belleza y el estado de conservación de su arquitectura. Esta inscripción en el Registro de Sitios Históricos del Distrito de Columbia asegura que la integridad histórica del vecindario se conservará para generaciones venideras.

En su condición de distrito histórico, la ley exige que toda propuesta de construcción de nuevas residencias, extensiones de las mismas, y cambios a la fachada, deben ser examinados y aprobados por la Junta de Revisión de Conservación Histórica del Distrito de Columbia² para asegurar que cumplen con las Pautas de Conservación Histórica, descritos en publicaciones preparadas por la División de Conservación Histórica³ del Distrito de Columbia. Éstas pueden ser obtenidas en 941 North Capitol St., NW, Oficina 2500, Washington DC 20002, o a través de la página web: www.dkra.org/hp/hphome.shtm.

Esta Guía tiene tres partes. La primera parte describe el proceso de solicitud y revisión de permisos generales de construcción que el Distrito de Columbia aplica a todos sus distritos históricos. La segunda parte contiene pautas para la restauración y conservación de viviendas en Mount Pleasant. La tercera parte consiste en un glosario de términos técnicos utilizados en esta Guía y un apéndice con la publicación “Introducción a los procesos de Conservación Histórica bajo las Leyes del Distrito de Columbia”, preparado por el Distrito.

Guarde esta Guía! Como residentes de un distrito histórico, debemos ayudar a conservar el carácter especial de nuestro vecindario. Esta Guía le ayudará a preparar proyectos de renovación o construcción aceptables por la Junta de Revisión:

- Le ahorrará tiempo y dinero al no tener que corregir su proyecto si éste no cumple con las leyes y reglamentos pertinentes.
- Evitará visitas inútiles a la oficina de permisos del Departamento de Asuntos de Reglamentación y del Consumidor⁴
- Le permitirá revisar su proyecto antes de solicitar el permiso de construcción;
- Finalmente, la Guía le proporcionará consejos útiles para la conservación y restauración de casas dentro de nuestro distrito.

Quién es quién

Entidades del Distrito:

División de Conservación Histórica (HPD)

Consejo del Distrito

Oficina de Permisos

DCRA (www.dkra.dc.gov)

Administración de Permisos y Regulación de Tierras, 202.442.4400.

Oficina de Conservación Histórica de la Oficina de Planificación del Distrito, www.planning.dc.gov, 202.442.8800.

Entidades voluntarias:

Junta de Revisión de Conservación Histórica (HPRB) –entidad oficial, compuesta por once residentes del Distrito de Columbia, confirmados por el Alcalde de DC. Entre los miembros hay arquitectos, expertos en la historia de la arquitectura, y arqueólogos.

² DC Historic Preservation Review Board (HPRB)

³ Historic Preservation Division (HDP)

⁴ Department of Consumer and Regulatory Affairs (DCRA)

Mount Pleasant Histórico - organización comunal voluntaria, quien mediante su Comité de Revisión de Diseños⁵, estudia todas las solicitudes de permiso para asegurar el seguimiento de las pautas dadas en esta Guía, presentando sus recomendaciones a la Junta de Revisión de Conservación Histórica.

Comité de Revisión de Diseños, compuesto por residentes del vecindario, se reúne mensualmente. Da sugerencias sobre proyectos y contesta preguntas sobre el proceso de solicitud.
<http://www.mtpleasantdc.org>.

Comisión Vecinal Consultativa (ANC)⁶, cuyos miembros son elegidos por votación de los vecinos, nos representan ante el Distrito de Columbia. Su actuación dirimente de conflictos se describirá posteriormente.

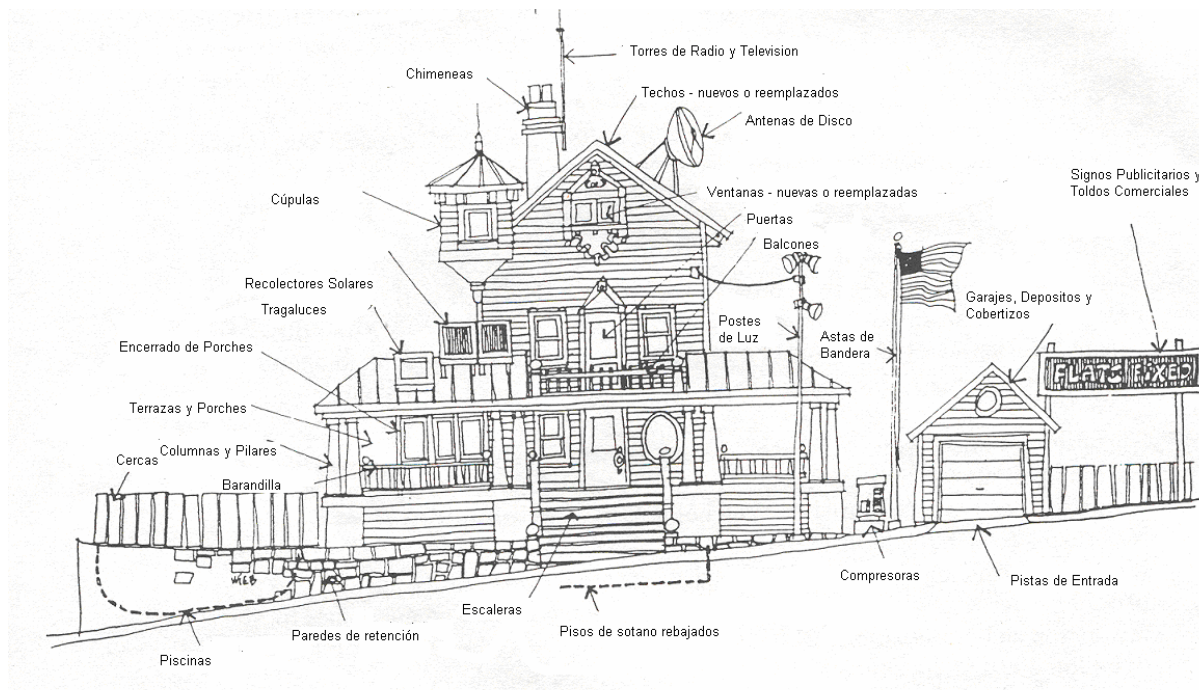
⁵ Design Review Committee

⁶ Advisory Neighborhood Commission 1E (ANC)

Sección 1: PROCESO DE SOLICITUD DE PERMISOS PARA DISTRITOS HISTÓRICOS

¿Cuándo se necesita un permiso? Se necesita un permiso de construcción en todo Washington D.C. para todo cambio o reparación del exterior o interior de una vivienda, con excepción de pequeñas reparaciones, pintura, y mantenimiento. Generalmente, el reemplazo de elementos de madera dañados, tales como columnas de pórticos, barandillas, peldaños, pisos, y ventanas, requieren un permiso de construcción. Para saber si su proyecto necesita un permiso, consulte el sitio web de la DCRA (www.dkra.dc.gov) o llame a la Administración de Permisos y Regulación de Tierras, 202.442.4400, o algunas de las entidades mencionadas en la introducción.

Asegúrese que Ud., su arquitecto, o su contratista, verifiquen si un permiso es necesario antes de comenzar sus trabajos. El diagrama⁷ que sigue da algunos ejemplos de trabajos que necesitan permiso:



Todas las solicitudes de permisos de construcción en distritos históricos son revisadas por la Junta de Revisión de Conservación Histórica (HPRB), un panel de 11 miembros designados por el Alcalde del Distrito. Esta entidad se reúne cada mes. Esta Junta es apoyada, en el caso del distrito histórico de Mt. Pleasant, por **Historic Mt. Pleasant**, organización de voluntarios, residentes de Mt. Pleasant, cuyo Comité de Revisión de Diseños verifica solicitudes de permisos y hace recomendaciones a la Junta.

¿Cómo solicitar un Permiso?

Después de consultar esta Guía para determinar si la modificación o reparación reúne los requerimientos descritos en la misma, será necesario preparar la Solicitud, que consiste en lo siguiente:

1. Un formulario que se obtiene en la **Oficina de Permisos del Departamento de Regulación y Asuntos del Consumidor (DCRA)** en el 2º piso de 941 N. Capitol St., NE., o en el sitio web de la DCRA www.dkra.dc.gov, bajo “Permits” (permisos) y en la segunda pantalla, bajo “Building Permit Application” (Solicitud de Permisos de Construcción).

⁷ Se agradece a John Wiebenson, Arquitecto, Washington D.C., y la Sociedad Histórica de Cleveland Park por el uso del diagrama.

2. Varias fotografías (de la condición existente o área de la casa que Ud. quisiera modificar, cambiar o restaurar, y una fotografía de la fachada principal, en dos copias. Se permiten fotos Polaroid.
3. El dibujo del trabajo propuesto:
 - a. Si el proyecto es relativamente sencillo, se requiere un dibujo simple mostrando los cambios propuestos y un alzado (perfil vertical) de la casa mostrando los cambios.
 - b. Si el proyecto es más complejo (por ejemplo, poner techo a un porche delantero que no lo tiene), es necesario preparar dibujos detallados y lista de materiales, a ser presentados en cuatro copias. La escala mínima a utilizar es de 1/8 de pulgada por pie. Se aconseja pedir ayuda a un arquitecto o contratista.
 - c. Finalmente, si el proyecto supone una ampliación, un cerco nuevo o reemplazo del mismo, o una terraza nueva, necesitará además dos copias del plano⁸ básico de su propiedad, que puede ser obtenido en la Oficina del Topógrafo del Distrito de Columbia⁹, en el 941 North Capitol St., NE (teléfono 442.4660).

Con esta documentación, Ud., su arquitecto o su contratista deberán presentarse a la **Oficina de Permisos del Departamento de Regulación y Asuntos del Consumidor (DCRA)** en el 2° piso de 941 N. Capitol St., NE, y obtener la aprobación de las diferentes áreas: zonificación, estructural, electricidad, plomería, transporte, etc., según sea necesario. En la Oficina le indicarán cuales áreas necesitan dar aprobación.

Una vez aprobados por las áreas, la Junta de Revisión de Conservación Histórica discute la propuesta en su reunión mensual (3er jueves del mes). La Junta típicamente escucha las opiniones del propietario, de funcionarios de la DCRA, los Comités Vecinales Consultativos¹⁰, y cualquier otra persona o ente interesado en el proyecto, y luego vota sobre la solicitud.

Si el voto es positivo, se calcula el arancel correspondiente y el permiso de construcción es emitido en las dos semanas siguientes. El trabajo debe comenzar dentro de los seis meses a contar desde que el permiso sea emitido. La obra será revisada por inspectores oficiales de la DCRA para asegurar que cumple con el permiso.

El permiso de construcción es muy importante para asegurar la conservación de Mount Pleasant, y también para garantizar que los proyectos sigan los estándares de seguridad apropiados.

Es necesario que su arquitecto y su contratista estén familiarizados con los requerimientos de distritos históricos. Se puede obtener más información, ideas y recomendaciones sobre reparaciones y restauraciones en Mount Pleasant directamente de los miembros del Comité de Diseño y del personal de la Junta de Revisión.

Hay que hacer notar que **si la obra se ejecuta sin un permiso, o si no sigue fielmente los planes aprobados, la obra será paralizada por orden del Distrito de Columbia¹¹, y una fuerte multa puede ser impuesta al propietario**. La obra no podrá continuar hasta que los desvíos hayan sido corregidos.

⁸ “plat”

⁹ DC Surveyor’s Office

¹⁰ Neighborhood Advisory Committee

¹¹ “Stop Work Order”

Sección 2

PAUTAS PARA LA SOLICITUD DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL DISTRITO HISTORICO DE MT. PLEASANT

B. COMENTARIOS GENERALES

1. Un proyecto correcto es aquel que conserva la integridad y apariencia de la estructura con relación a los vecinos inmediatos, no destruye las calidades o características distintivas de la estructura y su entorno; retiene todos los detalles arquitectónicos propios a la época y diseño original de la casa; y utiliza materiales y métodos apropiados
2. La estructura debe ser utilizada, dentro de lo razonablemente posible, para su propósito original, o un propósito similar que requiera alteraciones mínimas a la estructura y a su entorno. Proyectos para agrandar la propiedad deben asegurar la compatibilidad con la casa original y con el vecindario, en tamaño, escala, color, material y carácter.
3. La obra no debe destruir el carácter o aspectos distintivos de la estructura y su entorno a menos que éstos puedan ser duplicados en forma, sustancia y detalle. Si el proceso de restauración requiere la destrucción de algún detalle arquitectónico o de material de origen, se deberá intentar restaurarlo o duplicarlo al estado original o una condición muy similar.
4. Toda construcción es producto de su propia época. No debe intentarse por lo tanto darle una apariencia más nueva o más antigua.
5. La reparación o reemplazo de material viejo o deteriorado debe hacerse usando material nuevo que replique al antiguo lo más posible. Los materiales utilizados deben ser los apropiados para la casa, evitando aquellos que no existían en esa época o reemplazándolos por materiales diferentes. Por ejemplo, no se debe utilizar el aluminio en vez de madera, hojalata en vez de ladrillo, etc. Por el contrario, se sugeriría a todos los vecinos que poco a poco vayan reemplazando cualquier material existente inapropiado en sus casas por el correcto para la casa, en función de la época y el vecindario.

B. ENTRADAS, PORCHES Y PELDAÑOS

1. Como se indica en los comentarios generales, deben mantenerse los elementos originales de los porches y peldaños. Todo elemento de madera, metal, hierro, hierro forjado, terracota, baldosa, cemento, piedra o ladrillo (como por ejemplo en pasamanos, balaustres, columnas, soportes y otros detalles), de ser reemplazado, debe ser con materiales comparables del mismo tamaño, dimensión y detalles. Por ejemplo, columnas redondas de porches no deben ser reemplazadas por postes rectangulares. Uno se puede guiar por casas similares del vecindario o por evidencia histórica.
2. No es correcto eliminar porches o de techos de porches en la fachada frontal. Se sugiere a los propietarios de casas con porches, techos de porche, o elementos de porche faltantes o cambiados que consideren restaurarlos a su condición original. La eliminación de detalles originales de porches tales como pasamanos, balaustres, columnas, soportes, y otros detalles destruye la apariencia original de las casas.
3. Encerrar porches al frente con ventanas, paredes, mamparas, alambra mosquitera, o cualquier elemento no de origen no es apropiado.

4. Dinteles existentes y otros adornos del porche, característicos de la morada, deberán ser retenidos, restaurados, o duplicados.
5. Las puertas en las fachadas principales deben ser originales o copias de madera históricamente exactas. Uno se puede guiar por casas similares del vecindario o por evidencia histórica.
6. El techo interior de los porches en la fachada principal deberá ser restaurado usando el material original, que frecuentemente es machihembrado. Por lo tanto, la utilización de materiales no de época tales como contrachapado, planchas enyesadas, madera prensada y otros no es apropiado.
7. Los suelos de porches en la fachada principal deberán ser restaurados a su estado original, que generalmente es machihembrado o cemento. No se debe utilizar material que no sea de origen, tal como la madera tratada a presión de 1" x 6 utilizado hoy para terrazas de aire libre, alfombras de aire libre, u otro material que no sea original a la residencia.

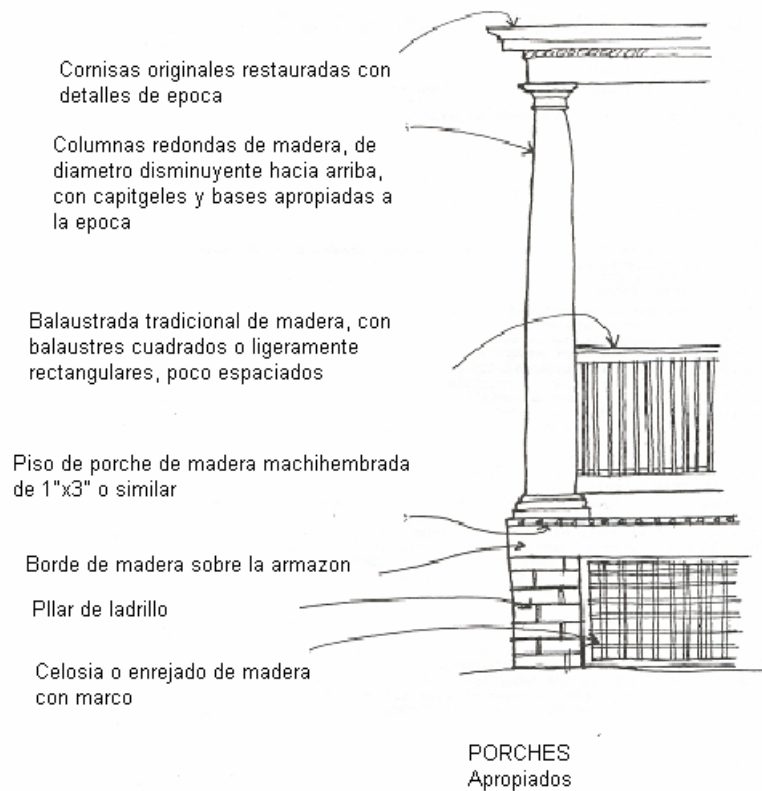
8. El área del porche entre el suelo y la tierra debe encerrarse con el material y diseño originales. Generalmente se utilizaban celosías o enrejados de madera; por lo tanto, se deben utilizar enrejados de grosor y diseño comparables, preferentemente pintados de un color oscuro, y con marco de madera. No se debe utilizar enrejados sin marco, ni se pueden cerrar estas áreas con cemento, ladrillo u otro material sólido.

9. Las luces del porche deben estar en la posición original, generalmente en el techo o flanqueando la entrada principal. Los faroles o lámparas deben ser del estilo históricamente apropiado.

10. Detalles del porche principal, tales como suelos, columnas, soportes, barandas y balaustres deberán estar pintados.

11. Las gradas de entrada deben ser restauradas a su condición original, que en el caso de gradas de madera requerirá un diseño apropiado con maderas de grosor correcto, y la utilización de balaustradas y pasamanos de madera. En el caso de gradas de cemento, éstas deben ser reparadas igualmente con cemento: la utilización de ladrillos no es históricamente correcto y se deterioran en poco tiempo; pintar las gradas o cubrirlas con alfombras de aire libre u otro material no original a la casa no es apropiado.

12. Similarmente, los porches traseros deben ser restaurados o reparados utilizando materiales apropiados compatibles con el estilo y diseño de la estructura. Se recomienda mantener los porches traseros de forma que retengan un carácter de abiertos, pero si es necesario, se puede cerrar un porche posterior si se utilizan ventanas grandes que mantengan la sensación de espacio abierto. No es apropiado por lo tanto



cerrarlo sin ventanas o con ventanas chicas. La reparación de pasamanos, balaustres, columnas y soportes de porches traseros debería hacerse en el estilo y materiales originales de la residencia.

13. Está permitido construir terrazas de madera en la parte trasera de la casa. Se sugiere a los propietarios que usen detalles y material tradicional para los pasamanos, balaustres, columnas y soportes de las terrazas traseras. Terrazas que se vislumbran desde la calle deben cumplir con todos los requisitos de diseño y material compatibles con el carácter de la residencia.

C. VENTANAS, CONTRAVENTANAS Y PUERTAS

1. Las aperturas existentes para puertas y ventanas deben mantenerse, incluyendo los marcos de la ventana, vidrios, dinteles, alféizares, arquitrabes, contraventanas, puertas, pedimentos, marquesinas, peldaños, y toda la cerrajería. Se recomienda a propietarios cuyas aperturas para ventanas o puertas hayan sido modificadas en el pasado que restauren estas aperturas a sus tamaños originales, o al tamaño aproximado de aquellas de los vecinos, imitando el material, diseño, y cerrajería de las viejas ventanas y puertas si se utilizan nuevas.
2. No es apropiado modificar las aperturas de las ventanas y puertas para poder poner ventanas o puertas estándar.
3. Las ventanas en la fachada principal sólo pueden ser reemplazadas por otras compatibles del punto de vista histórico con estructuras vecinas o por copias de madera de las ventanas originales de la estructura. Se recomienda fuertemente la reparación de ventanas existentes (quitando la pintura y reconstruyendo).
4. Los marcos de las ventanas y puertas, parteluces, etc. deben estar teñidos o pintados.
5. Si son necesarias, utilice contrapuertas y contraventanas muy sencillos, con la mayor cantidad de vidrio posible y en un estilo compatible con la casa; no deberían cambiar ni el tamaño ni la forma de las puertas y ventanas originales (por ejemplo, no se deben utilizar contraventanas rectangulares sobre ventanas curvas). El color debe ser el mismo que el color de la puerta de entrada o el ribete a su alrededor. Estos comentarios se aplican también a antepuertas de malla.
6. Las contraventanas deben ser de madera, y de la misma forma y tamaño que las originales. Deben por lo tanto ser del tamaño apropiado para la ventana que cubrirán. Generalmente serán de tablillas horizontales de madera, y no se deben utilizar réplicas de plástico, vinilo, metal o aluminio.
7. No se permiten nuevas aperturas, sean para puertas o ventanas, ni modificar el tamaño de las existentes, en el alzado principal de la estructura, excepto en el caso de un apartamento nuevo en el sótano. En este caso, sí pueden considerar nuevas aperturas, especialmente si están escondidas bajo el porche delantero o no son muy visibles desde la calle.

Todo toldo debe ser construido de lona o similar. El color y el emplazamiento no debería oscurecer elementos arquitecturales existentes. Los toldos de aluminio no son apropiados.

Puertas

SÍ

NO

Aperturas de Ventana

SÍ

Se retienen el ancho y la altura de la apertura original

NO

Apertura de ventana parcialmente reducida

Tamaño de las Contraventanas

SÍ

Las contraventanas se cierran para cubrir completamente la apertura de la ventana

NO

Las contraventanas deben tener suficiente espacio para estar contra la superficie de la pared cuando estén totalmente abiertas

Tipos de Ventana

SÍ

NO

Tipos de Contraventana

SÍ

Las contraventanas operables tradicionales, de madera pintada, son generalmente apropiados

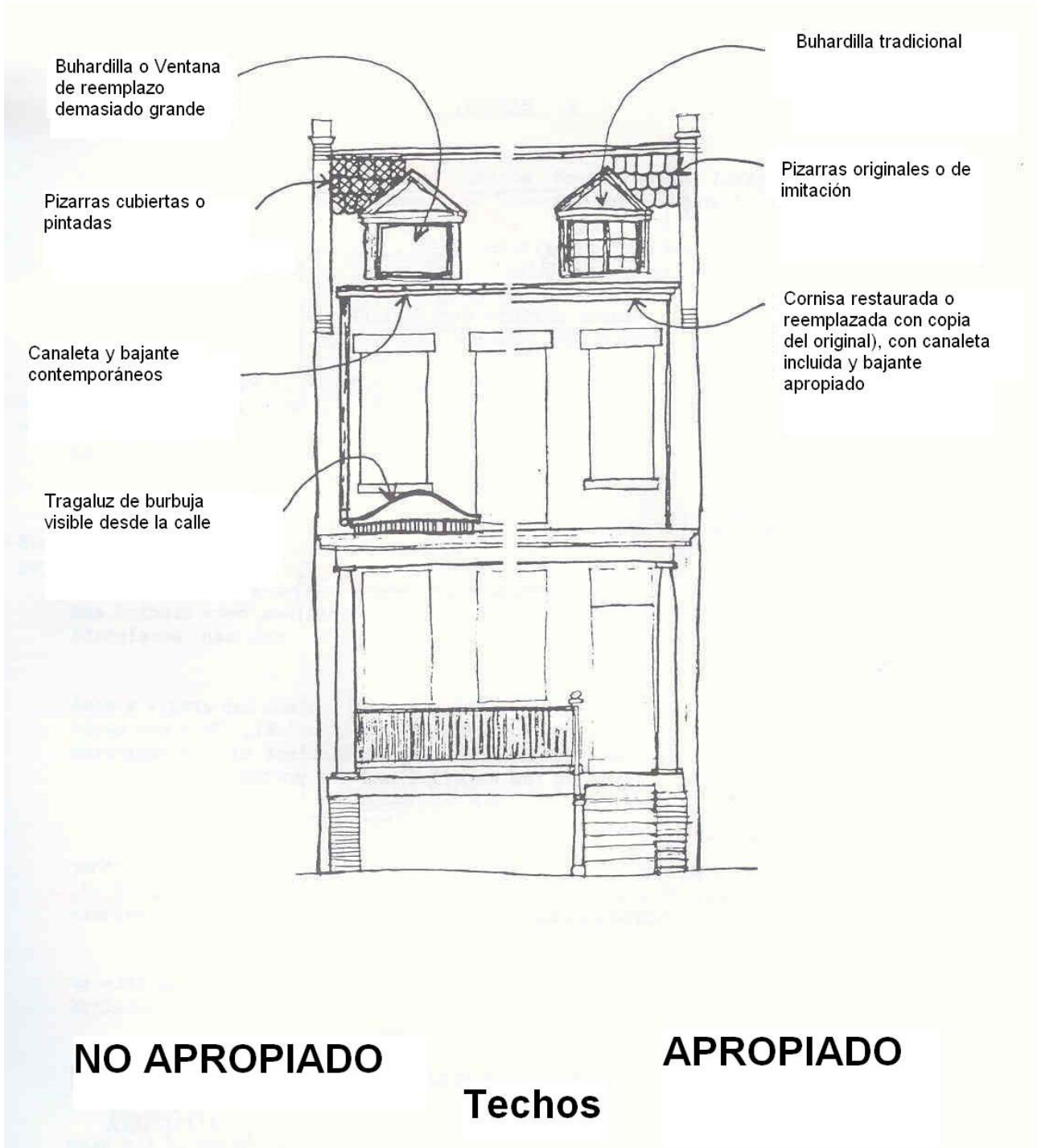
NO

Contraventanas tipo rancho o de aluminio y contraventanas aseguradas contra el edificio no son apropiadas.

Thanks to Lowell, MA The Building Book

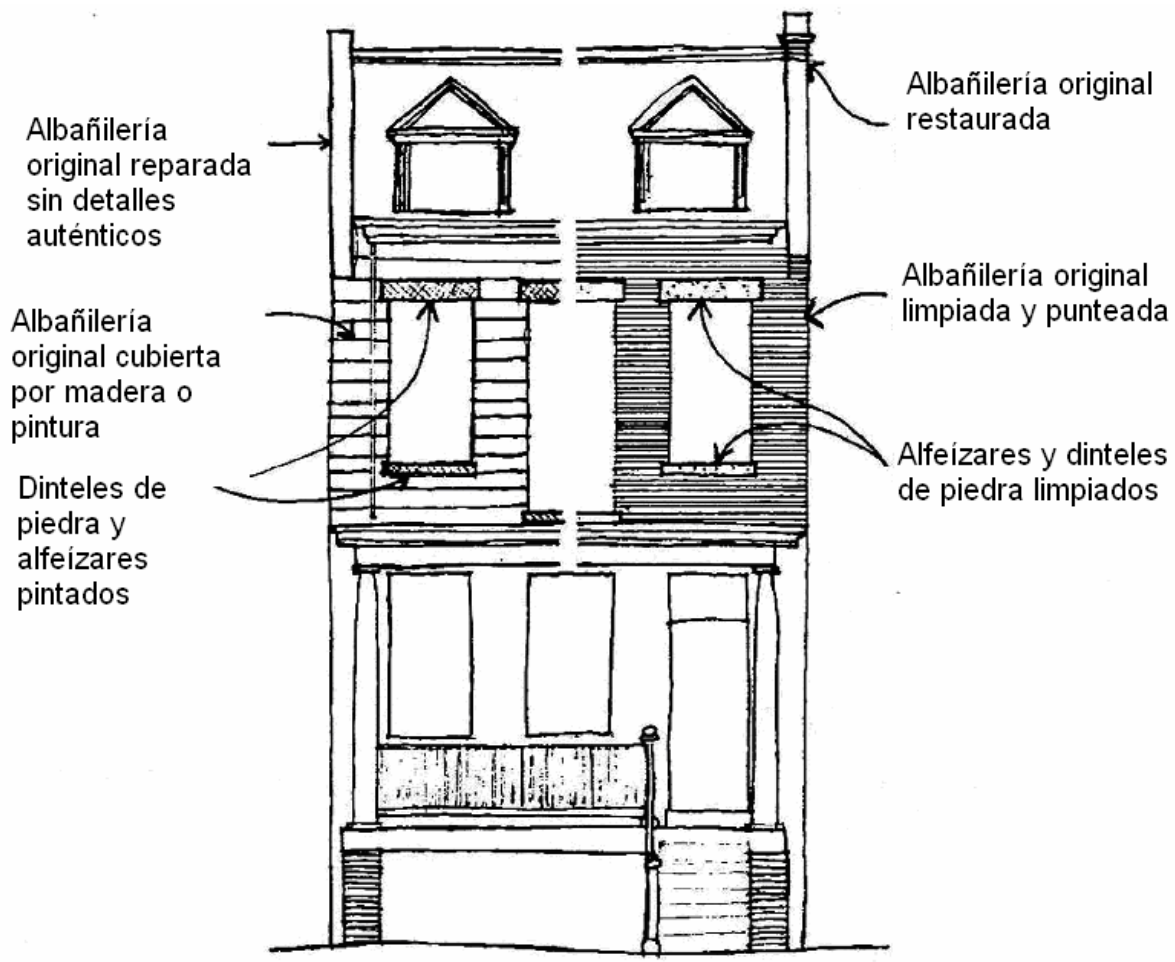
D. TECHOS Y TEJADOS

1. Mantenga la forma y pendiente originales del tejado, así como buhardillas o chimeneas existentes. La reparación o reconstrucción de tejados, buhardillas y chimeneas debe cumplir con el diseño, dimensiones y materiales originales, tales como se pueden ver en la estructura o moradas vecinas.
2. Mantenga y repare el material original del tejado, siempre que sea posible. Todo material nuevo debe ser esencialmente de la misma composición, tamaño, forma, color y textura que la del original, de tal forma que la apariencia de la morada no se modifique. Si el material original era pizarra, se debería utilizar pizarra, se podría utilizar una imitación pizarra con la misma apariencia, diseño, color y tamaño que la pizarra original, pero no se podría utilizar material de asfalto, caucho u otro tipo. Esto es especialmente importante en un tejado que sea visible fácilmente desde la calle, sea por el frente o del costado de la morada.
3. No se deben añadir buhardillas de tamaño mayor al usual, ventanales, o tragaluces de burbuja o elevados, excepto si no son visibles desde la calle, sea por el frente o del costado de la morada.
4. Mantenga los canalones; todas las canaletas de desahogo de lluvia de la fachada deben ser de cobre o de aluminio, y pintados apropiadamente.
5. Restaure o remplace, donde sea necesario con copias auténticas, todos los detalles arquitectónicos que le dan al tejado su carácter, tales como buhardillas, cúpulas, cornisas, escuadras, chimeneas, y veletas.
6. No se permite alquitranar tejados que sean visibles desde la calle, sea por el frente o del costado de la morada. En todo caso, alquitranar no es una solución a largo plazo y puede causar más problemas que los que intenta resolver. Tampoco se debe alquitranar o pintar las pizarras o tejas de los tejados.
7. Muchas de las casas de Mount Pleasant son de dos pisos con una fachada imitando al tercer piso. Se puede extender el techo para cubrir un tercer piso, parcial o completo, si esta extensión no es visible desde el frente de la casa y si la vista desde el costado es consistente con el carácter original y apariencia de la morada.



E. ALBAÑILERÍA

1. Si es posible, mantenga la albañilería y argamasa originales, y no cubra su superficie con ningún material o tratamiento.
2. Copie la argamasa vieja, tanto en composición, color, textura, tamaño y perfil de la unión, y método de aplicación.
3. Repare estuco con una mezcla que duplique el original tanto sea posible.
4. Para mantener la albañilería de su casa, es mejor limpiarla lo más suavemente posible, con agua a baja presión y brochas de fibra natural. Los chorros de arena destruyen el ladrillo y la piedra, y no están permitidos; debería usarse ácido *hydrofluórico* en concentraciones de 5% o menos.
5. Reparaciones, restauraciones o reemplazos deben llevarse a cabo utilizando materiales (ladrillo, piedra, argamasa, estuco, etc.) que sean réplica de los materiales originales en apariencia, textura, tamaño, color, método de aplicación, uniones, etc., y deben pasar desapercibidos comparados con el resto de la casa. No se permite utilizar material que no existía cuando el edificio fue construido, tales como ladrillo o piedra artificial o enchapado de ladrillo.
6. A menos que sea necesario para resolver un problema técnico específico cuya solución lo requiera, no utilice impermeabilizantes o repelentes de agua ya que éstos son frecuentemente innecesarios, caros y pueden acelerar el deterioro de la albañilería.
7. El rejuntado con argamasa de alto contenido de cemento Pórtland puede crear una adhesión frecuentemente mas fuerte que el material mismo (ladrillo). Esto puede llevar al deterioro del ladrillo debido a la diferencia de los coeficientes de expansión y la diferencia en porosidad entre el ladrillo y la argamasa.
8. No se deberían pintar superficies de albañilería que ahora no están pintadas. La albañilería no debe ser ni pintada, ni cubierta con algún otro material. Si su morada ya tiene superficies cubiertas, considere descubrirlas y restaurar la superficie subyacente.
9. No se deben eliminar rasgos arquitectónicos tales como dinteles y alféizares.



INAPROPIADO

APROPIADO

ALBAÑILERÍA

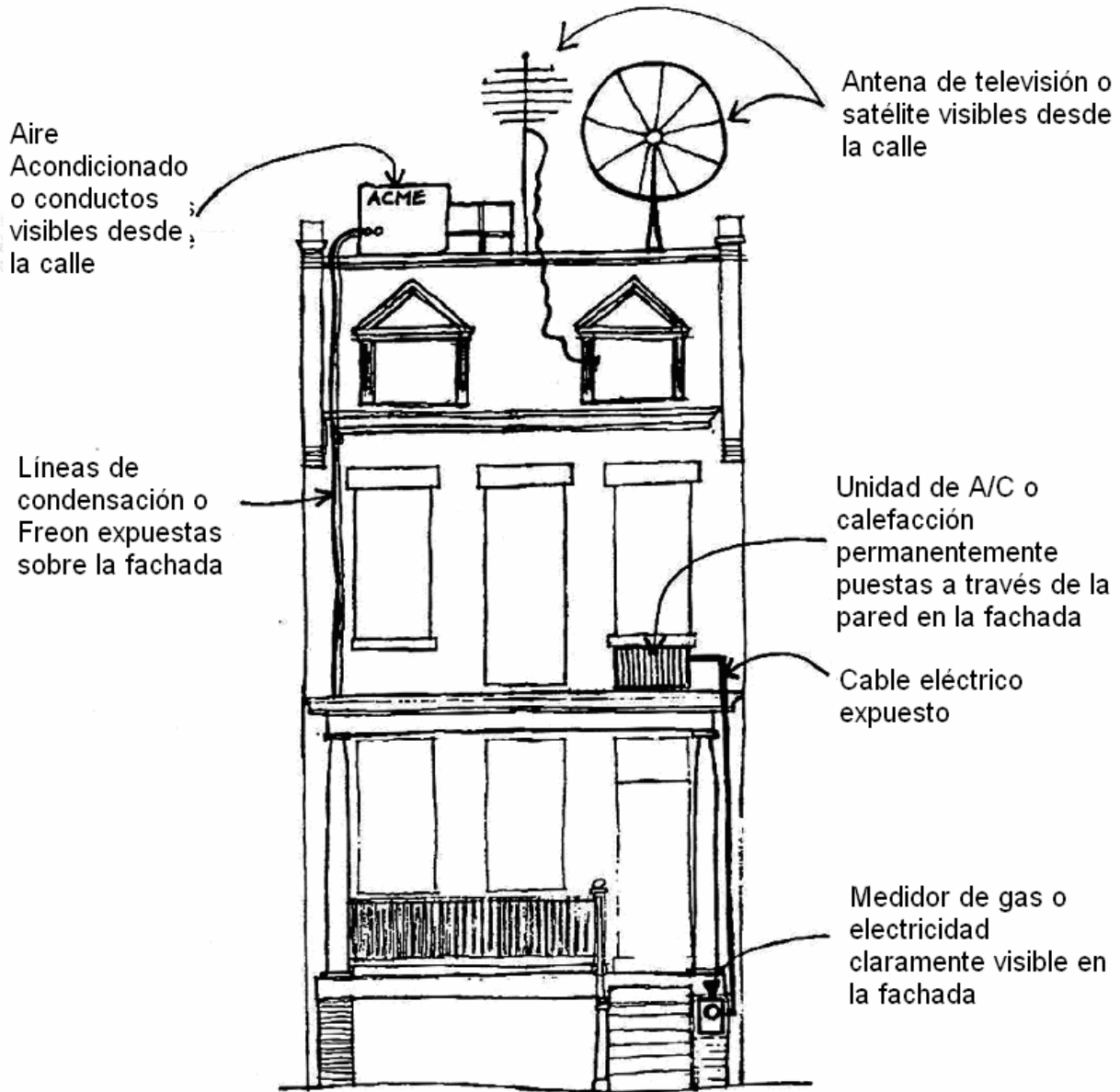
F. MADERA: CHILLAS, TEJAS DE MADERA, TABLILLAS Y OTROS MATERIALES DE REVESTIMIENTO DE PAREDES EXTERIORES

1. La reparación, restauración o reemplazo de revestimiento de madera debe llevarse a cabo con madera que replique el tamaño, forma y textura del original. No está permitido reemplazar o restaurar usando aluminio, vinilo, piedra artificial, enchapado de ladrillo, asbesto, tablillas de asbesto o chillas de asbesto
2. El asbesto no está permitido para construcción nueva, y se pide a los propietarios que consideren reemplazarlo con madera, siempre que lo permita los códigos de construcción.
3. No se deben eliminar rasgos arquitectónicos de madera tales como cornisas, soportes, pedimentos, ya que estos detalles son integrales al carácter y apariencia del edificio.
4. Aparte de moradas del estilo Queen Anne, donde la yuxtaposición de materiales es común, no se deben mezclar diferentes tipos de revestimiento.
5. Cuando remplace revestimiento podrido o dañado, es esencial que conserve las esquinas y alféizares, a menos que éstos también deban ser reemplazados, en cuyo caso utilice piezas similares en tamaño y forma. Tenga cuidado en conservar el mismo ancho de las piezas.

G. SERVICIOS MECANICOS: CALEFACCION, AIRE ACONDICIONADO, ELECTRICIDAD, PLOMERIA¹², PROTECCION CONTRA INCENDIOS.

1. Antenas o discos de televisión y satélite y equipos mecánicos tales como aparatos de aire acondicionado, no deben ser visibles desde la calle. No se permiten equipos de aire acondicionado que atraviesen las paredes o ventanas en la fachada de la casa.
2. Todos los servicios del edificio deben ser instalados en áreas y espacios que requieran la mínima alteración al plan, materiales, y apariencia del edificio.
3. El paso vertical de conductos, tuberías y cables debe ir dentro de la pared, armarios o espacios de trabajo, y en ningún momento en el exterior del edificio.
4. No se permite abrir huecos en elementos de carácter arquitectónico importantes, tales como cornisas, techos decorativos de habitaciones, y paredes con panel.
5. Medidores de agua, electricidad y gas deben ir debajo del porche o al costado de la casa, y en la medida de lo posible, no al frente de la casa.

¹² Gasfitería o Fontanería

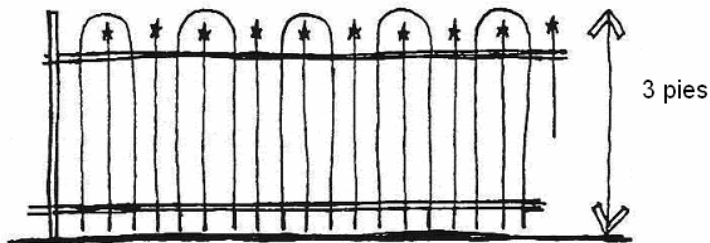


SYSTEMAS Y UTILITARIOS

INAPROPIADOS

H. CERCAS Y MUROS DE RETENCION

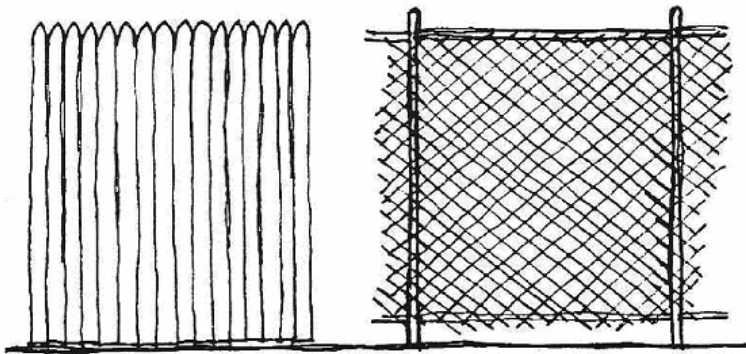
1. Cercas y muros de retención, cuando sean apropiados, deben armonizar con el carácter histórico tanto de la casa como el de las casas vecinas.
2. En ningún caso es aceptable utilizar, en la parte delantera o partes visible de la casa, paredes de concreto, cercas de malla metálica o cercos de madera maciza aunque si pueden ser apropiados en la parte trasera de la casa.
3. No se recomienda utilizar cercas o muros de retención de más de tres pies de altura. Las cercas no deben ser de material macizo ni deben impedir la vista del frente de la casa.



HIERRO FORJADO

Algunas cercas de madera y paredes de piedra pueden también ser apropiadas al frente o en patios visibles al costado o atrás, dependiendo en el carácter histórico de la casa y el contexto dado por paredes y cercas adyacentes.

APROPIADO



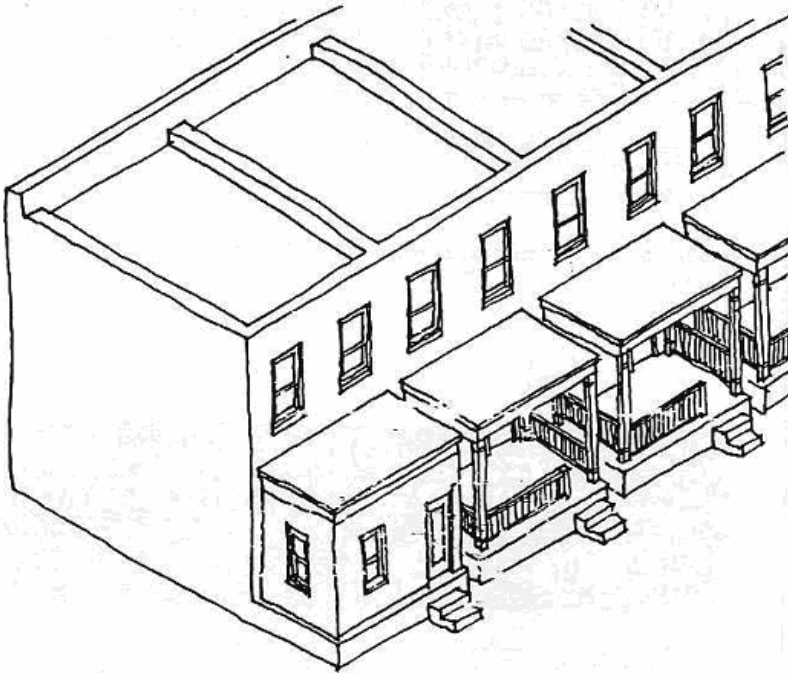
INAPROPIADO

I. ANEXOS y ENCIERROS DE PORCHES EN LA PARTE POSTERIOR DE LA CASA

1. Históricamente, la parte posterior de las casas en el Distrito de Columbia no son tan elaboradas como las fachadas, sobre todo como medida de ahorro en materiales – madera en vez de ladrillo, vidrios mas pequeños, etc.

Para aquellas propiedades que no han cubierto todo el área permitida por la ley, construir un anexo atrás es una posibilidad. Otra posibilidad es la de cerrar un porche existente. Materiales apropiados para la parte posterior de la casa incluyen ladrillo, revestimiento de madera, vinilo o aluminio correctamente detallado, y estuco de tres capas.

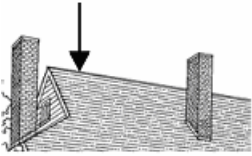

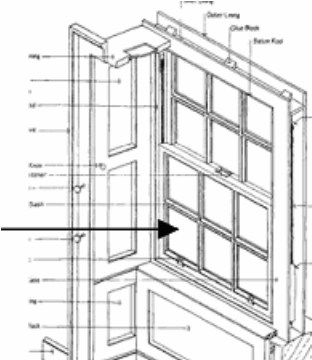
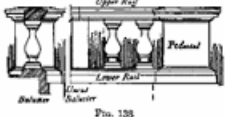
2. No es aceptable usar paredes de concreto sin revestimiento, excepto a nivel sótano; tampoco es aceptable usar paneles de madera tales como Texture-111, contrachapado, metal corrugado, o paneles de plástico. El Distrito de Columbia prohíbe el uso de Drykvit (“Exterior Insulation and Finish System”, EIFS).
3. Ventanas de reemplazo deberían quedar en el contexto del estilo existente del edificio y ser apropiadas al diseño de la parte posterior. Anexos que se pueden ver de la calle o del callejón deben tener ventanas iguales a las existentes, en perfil y vidriería.
4. La composición del anexo o encierro de porche debe reflejar el estilo de la casa, aunque se puede considerar un diseño contrastante si no se ve de la calle o callejón y si no destruye detalles existentes que definan el carácter, ornamentación o materiales de la parte posterior. Un anexo exitoso debería ser compatible con la elevación posterior del edificio.

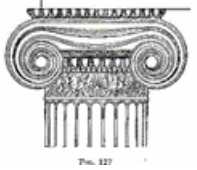
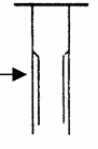
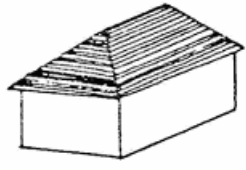
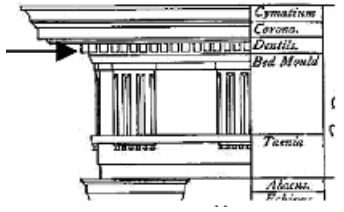






J. COLORES Y ACABADOS EXTERIORES ACONSEJADOS

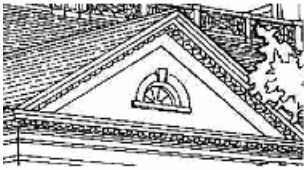
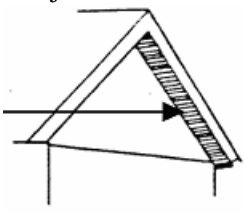
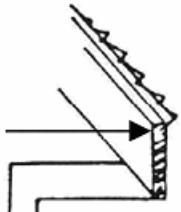
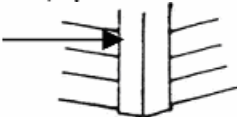
1. Mantenga el color original y textura de la albañilería donde sea posible. Determine cuales fueron los colores de la pintura y acabados originales, y trate de utilizarlos siempre que sea posible. Se recomienda fuertemente pintar usando colores basados en los colores originales, siempre que sea apropiado. No se debería dar un acabado a los detalles de madera exteriores (natural o teñido) si no tiene alguna evidencia que éste fue el acabado original.
2. Todos los edificios en el área tienen “color”, ya sea por estar pintados o por el color del material original, tal como ladrillo. La selección del color tiene por lo tanto mucha importancia en el mantenimiento de detalles arquitectónicos tales como ribetes, alféizares, balcones, etc. En general, elementos de ladrillo y piedra como alféizares deberían permanecer limpios y sin pintar. Si no, recordar para la selección de un color: el color le dará énfasis a los detalles; un color intenso puede distraer la atención de un diseño armonioso; un color claro atrae la atención sobre un detalle mientras que un color oscuro lo oculta. Utilice pinturas brillantes o semi-brillantes que puedan limpiarse fácilmente. Obtenga una opinión profesional o consejos de otros propietarios que hayan usado colores apropiados.
3. Para los ribetes escoja colores que armonicen con el color natural de la albañilería. Raspe los ribetes y otras superficies pintadas para determinar los colores originales pues en general son los que mejor armonizarán con el edificio. Para los ribetes, seleccione colores que contrasten algo con el ladrillo pero siempre en el mismo rango de colores (estará en la misma página de muestra de colores).
4. Cambie de color en esquinas “internas”, nunca en “externas”. Volúmenes tienden a ser interpretados como sólidos. Cambiar de color en una esquina externa se interpreta visualmente como un plano y no como un volumen.
5. Se sugiere que los colores exteriores se busquen entre selecciones históricas, tales como las que ofrecen Sherman Williams, Duron, o Pittsburg “Paint Historic Colors”, quienes ofrecen gamas de pinturas de época. Trate de seleccionar colores apropiados a la época y estilo de la casa. La mayoría de las casas en Mount Pleasant utilizaban colores claros para los ribetes, pero si la casa fue construida entre 1875 y 1895, los ribetes eran mas oscuros. Se sugiere que propietarios de casas similares coordinen los colores a utilizar.

Glosario

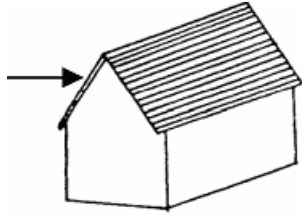
	Definición		(en inglés)
Aguilón		Teja del caballete del tejado.	Ridge tile
Albardilla, remate	Lo que en las construcciones arquitectónicas, muebles, etc., se sobrepone para coronarlos o adornar su parte superior.		Coping
Alero	Parte inferior del tejado, que sale fuera de la pared.		Eave
Alféizar	Vuelta o derrame que hace la pared en el corte de una puerta o ventana.		Sill
Alzado	Diseño de la fachada de un edificio; también la pared exterior de un edificio.		Elevation
Antepuerta	Doble puerta en frente de una puerta normal – muchas veces de malla, vidrio, o madera en veneciana		Storm Door
Anteventana	Protección de ventana, generalmente en forma de madera en veneciana, malla o vidrio.		Storm Window
Aparejo	Forma de distribuir los ladrillos, sillares o mampuestos de un muro, una bóveda o cualquier otro elemento de fábrica		Bond
Apartamento de sótano	Apartamento en el sótano de una casa o edificio		Basement apartment
Arquitrabe	Moldura que enmarca una puerta o ventana		Architrave
Bajante	Canalón vertical		Downspout
Balaustre	Uso o poste que sostiene el riel o barandal de una balaustrada		Baluster
Baquetilla		Listón o columnita que forma en una ventana los recuadros de asiento de los cristales.	Muntin
Barandilla o balaustrada		Antepecho compuesto de balaustres y barandales, que sirve para balcones, escaleras y división de piezas.	Balustrade
Bastidor	Parte móvil de la ventana constituida por un armazón de madera o metal que ciñe los cristales.		Sash
Bungaló	Casa pequeña, de un solo piso y con un portal, corredor o galería, en el frente o alrededor.		Bungalow
Caballete	Parte más elevada de un tejado que lo divide en dos vertientes		Ridge
Cabecero de marco o pórtico	Elemento horizontal superior del marco de una ventana o puerta.		Head
Calado	Labor hecha en los papeles, maderas, etc., taladrándolos y		Fretwork

Canalón	formando dibujos. Canal de sección semicircular o rectangular fijada en el alero de un tejado para conducir el agua pluvial.	Gutter
Capitel	Parte superior de la columna que corona el fuste y sobre el cual descansa el arquitrabe (Parte inferior de un entablamento, o elemento horizontal donde descansa el friso y que se apoya directamente sobre columnas u otros elementos sustentantes)	Capital
Capitel	Parte superior de una columna o pilastre	Capitol
		
Celosía	Enrejado de listoncillos que se pone en las ventanas y otros huecos análogos	Lattice
Cerrajería	Conjunto de cerraduras, cerrojos, picaportes y demás herrajes de sujeción que se usan en los edificios.	(Finish) Hardware
Chaflan o bisel	Superficie plana formada por el corte de un plano diagonal con una esquina.	Chamfer
		
Chilla(s) Chimenea Columna	Tablas solapadas de madera que se usan para revestir una pared. Conducto para dar salida al humo Elemento vertical de sostén y apoyo, generalmente de forma cilíndrica, que suele estar formado por base, fuste y capitel. Se emplea como elemento constructivo, aunque, a veces, tiene una función decorativa	Clapboard(s) Chimney Column
Contrahuella Contraventana	Plano o cara vertical de un escalón. Puerta de madera que en los países fríos se pone en la parte de afuera de las ventanas y vidrieras.	Riser Shutter
Cornisa	Coronamiento compuesto de molduras, o cuerpo voladizo con molduras, que remata a otro.	Cornice
Crestería	Línea continua de ornamentos, a veces calados, que coronan una fachada o un tejado.	Cresting
Crujía	Espacio o división vertical entre columnas o muros, marcado generalmente por ventanas	Bay
Cubierta con faldones	La que en lugar del hastial lleva en su lado menor una vertiente triangular y limitada por las dos limas.	Hipped roof
		
Cúpula	Bóveda hemisférica de base cilíndrica, con que suele cubrirse todo un edificio o parte de él:	Cupola
Dentículo	Cada uno de los bloques cúbicos que se disponen en fila como ornamentación de las cornisas clásicas.	Dentil
		
Dintel	Elemento horizontal que soporta una carga, apoyando sus extremos	Lintel

Entablamento	en las jambas o pies verticales de un vano. Parte superior de un orden formado por el arquitrabe, el friso y la cornisa.		Entablature
Escuadra		Elemento de madera cortado o labrado que soporta algún elemento horizontal, tal como una ventana o cornisa	Braquet
Espaldera		Pared con que se resguardan y protegen las plantas arrimadas a ella	Trellis
Estribo	Macizo de fábrica, que sirve para sostener una bóveda y contrarrestar su empuje.		Pier
Estuco	Masa de yeso blanco y agua de cola. 2 Pasta de cal y mármol pulverizado, con que se da de llana a las habitaciones.		Stucco
Fachada	2 ARQ. Parte anterior y gralte. principal de un edificio: hacer ~ con, dar frente un edificio a otra cosa o lugar. Aspecto exterior de un edificio, un buque, etc., por cada uno de los lados que puede ser mirado.		Façade
Fachada Principal Frontón, frontis	Aspecto exterior de un edificio, un buque, etc., por el frente		Principal elevation Pediment
Guardamalleta		Tabla de madera, generalmente decorada con labor de marquetería que pende de la visera de un tejado.	Bargeboard
Guardamalleta Huella	Ver definición dada arriba. Parte horizontal de un Escalón.		Vergeboard Tread
Luz	Dimensión horizontal inferior de un vano		Light
Mainel o Parteluz	Elemento vertical que divide la luz de un hueco o vano en dos o más partes.		Mullion
Malla metálica	Tejido de pequeños eslabones o anillos de metal enlazados entre sí		Chain link
Mampostería o Albañilería	Arte de construir edificios u obras en que se empleen piedra, ladrillo, cal, etc. También: Obra de albañilería.		Masonry
Marquesina	Cobertizo, generalmente de cristal y hierro que se proyecta sobre una puerta, escalinata o atrio.		Hood
Ménsula	Apoyo en voladizo		Bracket
Mirador	Ventana salediza ubicada en la fachada principal de la cual se proyecta hacia la calle y cuyas ventanas laterales hacen un ángulo con la pared principal.		Bay window
Modillón	Cada uno de los pequeños bloques con que se adorna por la parte inferior el vuelo de una cornisa.		Modillion
Moldura	Parte saliente y corrida que sirve para adornar obras de arquitectura, carpintería, etc.		Moulding
Moldura de forro	Tabla de madera perfilada que se usa de revestimiento donde se juntan dos materiales en el plano de una pared.		Casing

Montante	Ventana sobre la puerta de una habitación.	Transom
Montante de Abanico	Ventana, e.g., sobre la puerta de una habitación. 	Fanlight
Mortero, argamasa	Mezcla hecha de cal, arena y agua, que se emplea en las obras de albañilería	Mortar
Ornamentación charra	Adornos que recargan una fachada.	Gingerbread
Pendiente de un techo	Inclinación de las armaduras de los techos para el desagüe.	Pitch
Pilastra	Columna de sección rectangular que sobresale ligeramente de una pared.	Pilaster
Pizarra	Roca metamórfica homogénea de color negro azulado y grano muy fino, que se divide con facilidad en hojas planas y delgadas; procede de una arcilla metamorfoseada por acciones telúricas y se usa en construcción para cubiertas y solados.	Slate
Puerta enmallada o mosquitera	Puerta hecha de un marco de madera o metal alrededor de malla fina que permite la entrada del viento pero no de los insectos	Screen doors
Quincallería	Elementos metálicos utilizados en la construcción para conectar miembros estructurales entre si .	(Rough) Hardware
Ribete	Cinta o cosa análoga con que se guarnece la orilla del vestido, calzado, etc. Por extensión, el borde de una ventana	Trim
Señalización	Conjunto de Anuncios	Signage
Sofito	Superficie inferior de un elemento estructural, arco, cornisa, alero, dintel, etc. 	Soffit
Tabla de alero	Tabla de madera, que remata las viguetas de madera de un alero. 	Fascia
Tabla Esquinera	Tabla de perfil acabado que recubre la esquinas de los edificios de madera y donde terminan las tablas solapadas. 	Cornerboard
Tablas solapadas Tejadillo	Chillas usadas para revestir un entramado de madera. Tejado de una sola vertiente adosado a un edificio	Siding Lean-to roof

Tejado de dos aguas



Gable roof

Tejamanil
Toldo
Torneado
Tragaluz
Veleta

Tejas de madera u otro material para cubrir techos o paredes.
Pabellón o cubierta de tela que se tiende para que dé sombra
Trabajado en un torno
Ventana o claraboya, gralte. con derrame hacia el centro
Pieza giratoria que colocada en lo alto de un edificio sirve para indicar la dirección del viento.

Shingle
Awning
Turned work
Skylight
Weathervane

Ventana de Buhardilla



Ventana dispuesta verticalmente en un techo inclinado y que tiene su propio techo.

Dormer (window)

Ventana de guillotina doble
Ventanaje

Ventana de madera o metal con dos bastidores que se deslizan verticalmente, independientemente el uno del otro.
Conjunto de ventanas de un edificio. Disposición y proporciones de las mismas en una fachada.

Double-hung window
Fenestration

Ventanal
Veranda
Vernácula

Ventana generalmente ubicada en la fachada principal de una casa
Galería o balcón cubierto y cerrado con cristales; mirador
Estilo de arquitectura con características comunes a una región en particular

Picture window
Veranda
Vernacular

Nota: Las ilustraciones se pueden encontrar en:

Architectural Sheet Metal Ornaments, Catalog K, W.F. Norman Corporation; The American Vignola, William R. Ware, Dover Publications Inc.; Historic Houses of New York State, by A.G. Smith, Dover Publications Inc.; Window Rehabilitation Guide, National Park Service.