

DISTRITO HISTÓRICO DE MORNINGSIDE



3 DE OCTUBRE DEL 2006

Contexto

El Distrito Histórico de Morningside consiste en una valiosa colección de casas construidas a principios del siglo XX y en edificios comerciales del barrio, el cual fue urbanizado por John C. Ryan como comunidad planificada de manera similar a sus otras urbanizaciones exitosas, Ryan Place y Elizabeth Boulevard. Los tres principales estilos arquitectónicos que se aprecian dentro del distrito son *Tudor Revival*, *Arts and Crafts* y *Minimal Traditional*. Estos estilos se ven en grandes construcciones institucionales como la Escuela Primaria Morningside y estructuras residenciales más pequeñas como cabañas y bungalows.

El Distrito Histórico de Morningside quedará definido como la zona comprendida dentro del límite del Distrito de Zonificación Cultural Superpuesta, tal y como fue adoptado por el Consejo Municipal el 3 de octubre del 2006, descrito a continuación.

COMENZANDO en la intersección del derecho de vía en dirección noroeste del ferrocarril International and Great Northern Rail Road, con la línea central de la Avenida Ramsey; DESDE ESE LUGAR: oeste con dicha línea central hasta su intersección con la línea este de la orilla de la carretera de servicio en dirección norte de la Carretera Interestatal I-35W; DESDE ESE LUGAR: con dicha línea de la orilla, hacia el sur hasta su intersección con la línea central de la Calle Baker; DESDE ESE LUGAR: norte con dicha línea central hasta la intersección con la línea central de la Calle Glen Garden; DESDE ESE LUGAR: este con dicha línea central hasta su intersección con dicho derecho de vía dirección noroeste del ferrocarril International and Great Northern Rail Road; DESDE ESE LUGAR: hacia el noreste, con dicho derecho de vía dirección noroeste hasta el lugar del comienzo.

**Esta descripción fue creada en formato electrónico por Hans Kevin Hansen, topógrafo profesional registrado de terrenos, número 4786, en julio del 2005.

"Este documento elaborado bajo 22 TAC Párrafo 663.21 no refleja los resultados de una medición terrestre y no podrá ser utilizado para expresar o establecer intereses en propiedades raíz excepto aquellos derechos o intereses insinuados o establecidos por la creación o reconfiguración del límite de la urbanización política para el cual fue elaborado."

Directrices para el Distrito Histórico de Morningside



Directrices

El interés principal del distrito histórico es preservar el carácter, la identidad y la presencia generales del barrio del Distrito Histórico de Morningside. Edificios, sitios y paisajes ayudan a crear la identidad y el carácter de un barrio, y por lo tanto las siguientes acciones requerirán su revisión por parte de la Comisión de Sitios Históricos y Culturales, debiendo recibir un certificado de uso apropiado antes de la expedición de cualquier permiso:

1. Demolición o reubicación de estructuras existentes que se ha averiguado son las originales del sitio o se considera que contribuyen al carácter general del barrio;
2. Construcción o reubicación de una nueva estructura principal en o a cualquier sitio;
3. Construcción de una estructura complementaria o añadidura a una estructura existente visible desde el derecho de vía pública o que en opinión del Funcionario de Preservación Histórica pueda alterar significativamente el carácter de la estructura o del sitio;
4. Alteraciones a las fachadas principales de una estructura contribuyente que cambien significativamente el diseño o los materiales de la estructura o del sitio o que en opinión del Funcionario de Preservación Histórica puedan alterar significativamente el carácter de la estructura o del sitio; y
5. Alteraciones a las fachadas secundarias o terciarias de una estructura contribuyente que en opinión del Funcionario de Preservación Histórica puedan alterar significativamente el carácter de la estructura o del sitio.

Toda otra alteración, construcción o acción que pudiese tomarse con respecto al exterior del sitio, a la estructura contribuyente o no contribuyente dentro del distrito deberá ser inspeccionada para su uso apropiado de acuerdo a estas directrices para que pueda ser aprobada, rechazada o remitida a la Comisión de Sitios Históricos y Culturales y el Funcionario de Preservación Histórica la revise una vez más antes de expedir cualquier permiso que pudiese requerirse. Cuando el Funcionario de Preservación Histórica rechaza una solicitud, el solicitante puede pedirle a la Comisión de Sitios Históricos y Culturales que lo revise.

Directrices para el Distrito Histórico de Morningside

El Distrito Histórico de Morningside deberá utilizar las siguientes directrices para decidir si las alteraciones, así como la construcción y demolición de estructuras y sitios dentro de los límites del distrito histórico son apropiadas:

CONFIGURACIÓN DEL LOTE:

La intención del distrito histórico es conservar lo más posible la configuración del lote, así como la orientación, la escala y las dimensiones del plano original del barrio. Volver a trazar el plano, algo que podría alterar las configuraciones u orientaciones de los lotes, no se considera adecuado para el contexto histórico del barrio.

Apropiado

- Conservar el diseño de la urbanización unifamiliar construyendo sólo una casa en cada lote trazado en el plano.

No apropiado

- Subdividir lotes más pequeños para incrementar la densidad.
- Unir a varios lotes para agrandarlos y construir edificios de mayor escala.

VISTA URBANA:

Para conservar el carácter del Distrito Histórico de Morningside, es la intención de estas directrices proteger las características originales existentes de la vista urbana, tales como accesorios callejeros, lámparas, aceras y anchura de la calle, así como las ubicaciones fijadas para estas características. La introducción de nuevas características deberá hacerse de acuerdo al diseño, la escala, el estilo y la ubicación que se han establecido.

Apropiado

- Conservar y proteger los elementos originales de la vista urbana tales como el derecho de vía pública, lámparas callejeras, aceras y cortes en bordes.
- Instalar nuevos elementos que hagan juego con el estilo, el tamaño y los detalles de los elementos de la vista urbana original y mediante la utilización de ubicaciones similares.
- Conservar el paisaje botánico como césped, plantas, árboles y cobertura vegetal en los jardines frontales y laterales que dan a la calle.

No apropiado

- Quitar los elementos originales de la vista urbana, alterar sus dimensiones o introducir nuevos elementos de tamaño desproporcionado, ignorar el diseño existente o tener uno inapropiado.
- Pavimentar y utilizar roca o grava para la jardinería paisajista de todo el jardín frontal o lateral que da a la calle.

ENTRADAS DE COCHES Y ÁREAS ESTACIONAMIENTO:

El Distrito Histórico de Morningside fue creado en los primeros años del uso del automóvil, por lo que las entradas de coches y zonas de estacionamiento deberían ser mínimas y no dominar la arquitectura de los edificios y el área verde de los jardines. Lo más apropiado para las áreas de estacionamiento es su localización en el jardín trasero, atrás de edificios y no visibles desde el derecho de vía pública. No es apropiada la pavimentación de las zonas con jardinería paisajista histórica en el jardín para convertirlas en un estacionamiento.

Apropiado

- Respetar el diseño original del barrio ubicando las entradas de coche paralelas al jardín lateral, extendiéndolas desde la línea frontal de la propiedad hasta el jardín trasero en el lado interior del lote o para los lotes en esquinas, se ubican en el jardín trasero, extendiéndose desde la línea de la propiedad del lado callejero a través del jardín trasero.
- Ubicar las zonas de estacionamiento en el jardín trasero o lateral en una superficie pavimentada.
- Utilizar entradas sencillas de coche no más de 12 pies de ancho en el frente de la fachada principal. Zonas más amplias de estacionamiento y cabezas de martillo deberán estar en el jardín trasero.
- Ocultar zonas de estacionamiento comercial de la vista pública mediante jardinería paisajista.

No apropiado

- Entradas de coche circulares o semicirculares en el jardín frontal o lateral.
- Zonas de estacionamiento asfaltadas en el jardín frontal.
- Crear más espacios asfaltados que verdes debido a una entrada doble de coche en el jardín frontal.
- Lotes de estacionamiento visibles en la superficie y sin la jardinería paisajista debida.

ESTRUCTURAS COMPLEMENTARIAS:

Dentro del sitio, la definición histórica de una estructura complementaria debe conservarse. Cocheras, cobertizos y demás estructuras complementarias deberán ser menores en cuanto a perímetro y área total de la casa en pies cuadrados.

Apropiado

- Ubicar una estructura complementaria separada sobre la línea trasera de la propiedad. *Nota: esto podría requerir que la Junta de Ajustes otorgara una varianza.*
- Complementar la forma y el estilo generales de la casa utilizando forma del techo, materiales, aspecto y diseño similares
- Mantener los detalles sencillos, como decoraciones y barandales
- Usar puertas de madera para la cochera, aunque puertas metálicas pueden ser aprobadas según el caso

No apropiado

- Ubicar una estructura complementaria en el jardín frontal o lateral al mismo nivel de la casa o unida al frente o lado de la casa.
- Tablas de revestimiento metálicas, de vinilo o falsas
- Estructuras complementarias más anchas o grandes que la estructura principal

CERCAS:

La principal finalidad de una cerca es definir un límite o cercar un sitio. Es apropiado para un distrito histórico construir y utilizar cercas con esta finalidad. Sin embargo, las cercas deben construirse de materiales que hagan juego con los edificios adyacentes y tener su mismo estilo.

Apropiado

- Plante arbustos en hilera, use otro tipo de jardinería paisajista o instale paredes de buhardilla (*kneewalls*) para definir las líneas de la propiedad donde sea apropiado para respetar la pauta histórica de la transparencia del sitio.
- Donde la instalación de cercas sea necesaria, los

No apropiado

- Para usos residenciales, toda cerca que exceda los requisitos de altura y abertura para cercas en el distrito de zonificación A-5.
- Utilizar una alambrada de tela metálica u otros materiales inapropiados.

Directrices para el Distrito Histórico de Morningside

reglamentos del distrito de zonificación A-5 deberá utilizarse para todo uso residencial.

- Usar materiales apropiados y diseño para cercas y muros para dar una apariencia compatible a la arquitectura de la casa y la vista urbana.

NUEVAS CONSTRUCCIONES:

Toda nueva construcción dentro de un distrito histórico no podrá imitar a un edificio histórico, pero sí debería reflejar los elementos y el diseño contribuyentes que están en el barrio, la vista urbana y la manzana donde estará ubicada. La intención de estas directrices no es limitar la creatividad sino alentar diseños y construcciones que hagan juego.

Apropiado

- Observar los patrones existentes de espacio entre estructuras, masa y orientación para la construcción y las alteraciones. Respetar los patrones de diseño recurrentes a lo largo del frente de la manzana y de la vista urbana.
- Usar tamaños, formas y proporciones compatibles en las terrazas cubiertas para conservar los diseños existentes en la vista urbana.
- Ventanas y puertas deberían tener proporciones, diseños y transparencia similares a los diseños históricos existentes. La clasificación, el estilo y el perfil de las ventanas deberían complementar al diseño existente en la vista urbana y el barrio.
- Nuevas construcciones deben utilizar forma, grado de inclinación y profundidad del saliente compatibles con los diseños de la vista urbana y del barrio.
- El acabado, la textura, la escala y la reflectividad de los materiales deberán parecerse a los materiales usados históricamente en la vista urbana y el barrio.

No apropiado

- Ubicar nuevos edificios sin tomar en cuenta los diseños de la vista urbana.
- Construir edificios o añadiduras de mucho mayor tamaño o ubicarlas en la elevación frontal de una casa existente.
- Materiales con un acabado que no haga juego, tales como ventanas de cristal oscuro, puertas metálicas sin pintar o tablas de revestimiento de vinilo altamente

Directrices para el Distrito Histórico de Morningside

- Materiales tradicionales de construcción como madera, ladrillo, estuco y piedra son aceptables para las nuevas construcciones.
 - Se alienta la utilización de diseños creativos y fáciles de usar para los peatones en los nuevos edificios comerciales.
 - Orientar los nuevos edificios comerciales a la acera con acceso fácil para los peatones.
 - Ubicar en los edificios comerciales el estacionamiento y las construcciones de paso para automóviles en la parte trasera o el lado interior del lote.
 - Ubicar los edificios comerciales cerca a la calle y acera de una forma urbana apropiada.
- reflejante.
 - Mampostería artificial, sistemas de acabado y aislamiento de exteriores y tablas de revestimiento hechas de vinilo, aluminio y acero con compatibilidad visual inapropiada.
 - Orientar los nuevos edificios comerciales al estacionamiento.
 - Utilizar el diseño de los edificios comerciales de manera que desaliente la actividad peatonal.
 - Utilizar para las construcciones comerciales un modelo suburbano u orientado al automóvil.

REHABILITACIÓN O REPARACIÓN DE ESTRUCTURAS EXISTENTES:

La intención del distrito histórico es conservar los edificios históricos existentes que contribuyan a la identidad histórica general y al carácter del Distrito Histórico de Morningside. Siempre que sea posible, los materiales, diseños y el acabado manual de las características originales deberán conservarse, utilizarse y mantenerse de acuerdo a estas directrices.

Apropiado

- Conservar características, materiales y elementos de diseño existentes siempre que sea posible. Reemplace sólo aquellas partes que ya no puedan repararse.
- Reemplazar características y elementos faltantes de diseño o deteriorados con materiales parecidos que tengan la misma apariencia visual en cuanto a color, reflectividad, textura y acabado.
- Cuando se reemplacen características o elementos de diseño faltantes, duplicar sólo aquellas características

No apropiado

- Utilizar decoración arquitectónica no original o típica de la arquitectura y era del edificio.
- Utilizar materiales con otras dimensiones o de otra consistencia que los originales.
- Utilizar decoración histórica recobrada porque es vieja y no porque haga juego con la arquitectura.
- Construir anexos o alteraciones mayores a las fachadas frontales u orientadas a la calle de una estructura contribuyente que altera el diseño o estilo

Directrices para el Distrito Histórico de Morningside

de las que se sepa existieron en ese edificio o sitio. Deben usarse fotografías o pruebas físicas para tomar esta decisión.

- Cuando no hayan pruebas físicas o fotografías, el diseño de nuevas características o elementos de diseño deben ser sencillos y compatibles con el barrio para no restarles mérito a las características arquitectónicas existentes.
- Distinguir claramente las añadiduras a las estructuras existentes, las cuales aunque sean visualmente compatibles, puedan reconocerse como una modificación ulterior.
- Ubicar añadiduras en la parte trasera o el lado interior de la estructura existente de tal manera que no dañen o abrumen al diseño existente.
- Ubicar nuevos patios y plataformas en el lado interior o parte trasera de la estructura existente.
- Mantener las terrazas cubiertas y entradas originales para evitar el deterioro de los pisos de madera, barandales y detalles ornamentales históricos que podrían ser difíciles de reponer.
- Reemplazar los pesos de madera de las terrazas cubiertas, plafones, techos y decoraciones de las mismas con materiales de dimensiones y aspecto similares.
- Mantener la escala y transparencia de las terrazas cubiertas y entradas originales.
- Conservar forma, aspecto y saliente del techo original.
- Reemplazar ventanas solamente cuando no puedan ser reparadas de manera factible. Al reemplazar ventanas, igualar sus dimensiones y perfiles para evitar cambiar el tamaño de la abertura original.
- El reemplazo de puertas y ventanas debe ser de estilo,

arquitectónico.

- Imitar detalles históricos que no hagan juego con la estructura histórica.
- Construir una plataforma contemporánea de madera en el frente o fachada lateral orientada hacia la calle.
- Permitir que las características originales de madera se deterioren.
- Reemplazar las terrazas cubiertas de madera con unas hechas de concreto o piedra.
- Usar detalles arquitectónicos de un estilo distinto al original del edificio.
- Encerrar las terrazas cubiertas originales con ventanas, muros o pantallas.
- Construir una añadidura que cambie la forma general del techo de la estructura.
- Llenar o agrandar las aberturas originales de las ventanas o puertas.
- Usar ventanas y puertas de un estilo distinto al existente.
- Usar ventanas de tormenta, puertas o pantallas metálicas sin pintar.
- Instalar contraventanas demasiado grandes o pequeñas para la abertura de la ventana.
- Instalar contraventanas no hechas para ser funcionales.

Directrices para el Distrito Histórico de Morningside

perfil y dimensión similares a las existentes.

- Usar ventanas de tormenta, puertas y pantallas pintadas para que hagan juego con el color de la decoración y tengan un impacto visual mínimo.
- Instalar sólo contraventanas funcionales donde sean proporcionales a la abertura de la ventana y arquitectónicamente compatibles con el diseño.

LETREROS E ILUMINACIÓN:

Los letreros para los edificios comerciales nuevos o existentes deberán ser visualmente compatibles y tener la escala apropiada para el barrio. Es la intención del distrito histórico asegurar que los letreros sean compatibles con el carácter histórico del barrio y de la escala peatonal de la zona, pero de ninguna manera deberían interpretarse estas directrices como que exigen o restringen el contenido de los letreros propuestos. La iluminación debe utilizarse para realzar la arquitectura o brindar seguridad personal sin que la luz ilumine todas las propiedades adyacentes o cause contaminación de luz innecesaria.

Apropiado

- Hacer a escala y ubicar los letreros dentro del contexto del edificio y su uso y de tal manera que las características arquitectónicas no se rebajen u oculten.
- Los letreros deben estar en proporción al edificio.
- Integrar el diseño y la ubicación del letrero a los elementos arquitectónicos del edificio.
- No se examinarán letreros en ventanas e iluminación en el interior del edificio.
- Los letreros para edificios de varios pisos no podrán colocarse más arriba de la planta baja.
- Usar materiales que hagan juego con la edad y el uso del edificio.
- Iluminación exterior utilizada para realzar las características arquitectónicas de un edificio.
- Iluminación baja de la entrada y del paisaje.

No apropiado

- Letreros demasiado grandes o pequeños que ocultan o distraen las características arquitectónicas del edificio.
- Cubrir ventanas, cornisas o entradas originales al edificio.
- Letreros fuera del predio y en monumentos no integrados al carácter general del lugar y edificio.
- Letreros con destellos y animación.
- Iluminación exterior usada para llamar la atención al lugar, tal como un estroboscopio o luz concentrada.
- Luces de un proyector o flash.

DEMOLICIÓN Y REUBICACIÓN:

La intención del distrito histórico es conservar los edificios históricos, sus materiales y características. La demolición de un edificio que se considera contribuye al carácter histórico del distrito deberá evitarse a menos que pruebas contundentes puedan demostrar que la estructura es una amenaza a la seguridad del público o no podría ser razonablemente posible rehabilitarla desde el punto de vista estructural o económico. No se considera razonable la rehabilitación de una estructura si ésta deja a la estructura sin materiales o características originales. La reubicación de edificios desde dentro del distrito hacia afuera de éste se verá como una demolición para los fines de tomar en cuenta el uso apropiado de la acción. La reubicación de edificios desde afuera del distrito hacia dentro de éste se considerará apropiada sólo cuando la estructura que deba trasladarse sea compatible con la arquitectura, los materiales y las dimensiones del barrio circundante. La demolición de edificios considerados como no contribuyentes al carácter del distrito se permitirá con los permisos correspondientes.

Apropiado

- Quitar o demoler características del edificio o sitio que no contribuyan al carácter, la integridad o importancia del edificio o sitio.
- Quitar añadiduras posteriores que cubran, dañen u oculten las características arquitectónicas importantes.
- Demoler un edificio del cual se ha averiguado que constituye una amenaza a la seguridad pública tras haberse completado la documentación correspondiente.
- Demoler una estructura suplementaria cuando su demolición no afectaría negativamente la estructura principal o el sitio.
- Reemplazar edificios demolidos de acuerdo a las directrices para nuevas construcciones dentro de este distrito.

No apropiado

- Demoler edificios con significación histórica o arquitectónica o las características del sitio que contribuyan al distrito.
- Demoler un edificio o característica de un sitio que podría tener un efecto nocivo a los intereses del público o un impacto negativo al carácter visual de la manzana o del barrio.
- Quitar características de un edificio que contribuyan a su significación y por ello dejen al edificio sin integridad ni carácter, ocasionando su demolición de hecho.
- Demoler o quitar elementos estructurales que podrían conducir a deficiencias estructurales y demolición por negligencia.
- Demoler un edificio con un diseño antiguo, inusual o poco común que no podría ser reproducido sin gran dificultad o gasto.

Directrices para el Distrito Histórico de Morningside

- Reubicar edificios cuya ubicación original peligre mucho.
- Reubicar edificios compatibles en cuanto a escala, era y arquitectura del distrito hacia éste.
- Reubicar edificios de manera que tengan ubicación, orientación y masa similares a los edificios contribuyentes del distrito.
- Rehabilitar edificios reubicados de acuerdo a estas directrices.
- Reubicar un edificio dentro del distrito que no tenga la escala, el diseño o la apariencia visual apropiada y compatible con los demás edificios y sitios del distrito.
- Reubicar un edificio hacia afuera del distrito de una manera que no se podría asegurar su conservación posterior.
- Reubicar un edificio sin asegurar la debida rehabilitación de la estructura y la reutilización del sitio.